



Vorlage Nr.: V0820/21
Datum: 12. Mai 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	11.05.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	17.05.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	16.06.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Loschwitz	07.07.2021	öffentlich	beratend
Ortschaftsrat Cossebaude	13.07.2021	öffentlich	beratend
Ortschaftsrat Langebrück	13.07.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	08.09.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verlängerung von Erbbaurechten

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, den Erbbauberechtigten der in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke, die mit Wohnzwecken dienenden Erbbaurechten belastet sind, welche in den 2020er Jahren durch Zeitablauf enden würden, eine Verlängerung ihrer Erbbaurechte anzubieten.
2. Die Verlängerung der Erbbaurechte hat jeweils auf die Dauer von längstens 60 Jahren ab dem Zeitpunkt der Verlängerung zu erfolgen. Der jährliche Erbbauzins ist auf vier Prozent des Verkehrswertes des Grundstückes, ohne Berücksichtigung des Wertes des auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerks festzulegen.
3. Den Erbbauberechtigten kann durch befristete schuldrechtliche Reduzierungen eine schrittweise Heranführung an die neuen Erbbauzinsen angeboten werden. Spätestens ab dem zehnten Jahr der Verlängerung ist der Erbbauzins in voller Höhe zu zahlen.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

1

Produkt:

111304

Kostenart:

34112000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

siehe Anlage 1

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

siehe Anlage 1

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse/Erbbaurechte**

Die Landeshauptstadt Dresden (LH DD) ist Eigentümerin der in der Anlage 1 aufgeführten neun Grundstücke. Diese sind jeweils mit Erbbaurechten belastet, welche zu Wohnzwecken genutzt werden. Bei den errichteten Bauwerken handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie

Doppelhaushälften. Die zugrundeliegenden Verträge datieren aus den 1920er und 1930er Jahren.

Die neun Erbbaurechte werden ohne weiteres Zutun kurz- bis mittelfristig durch Zeitablauf enden. Rechtsfolge des Zeitablaufs ist der Übergang des Eigentums an den auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerken an die Grundstückseigentümerin. Hierfür ist den vormaligen Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 bzw. in einem Fall von 4/5 des Verkehrswertes des jeweiligen Bauwerks zu zahlen.

Die betreffenden Grundstücke eignen sich auf Grund ihrer geringen Größen sowie ihrer planungsrechtlichen Einordnung nicht für den Geschosswohnungsbau. Auch sonstige (ggf. städtische Eigen-) Nutzungen drängen sich nicht auf. Somit ist aus Sicht des Liegenschaftsmanagements auch weiterhin die Nutzung der Immobilien im individuellen Wohnungsbau sinnvoll.

Aus Sicht der Erbbauberechtigten stellt die vertragsgemäße Aufgabe der eigenen Wohnimmobilie eine Härte dar. Die Fortsetzung der Nutzung nach Erbbaurechts-Zeitablauf durch die ehemaligen Erbbauberechtigten könnte auf Basis von Mietverhältnissen erfolgen. Mietverhältnisse für Ein- und Zweifamilienhäuser gehen für die LH DD als Eigentümerin mit erheblichem Verwaltungsaufwand einher. Demgegenüber sind die rechtliche und wirtschaftliche Zuständigkeit für Grundstück und Bauwerk beim Erbbaurecht vollständig auf den Berechtigten übertragen.

Für die Neuvergabe von Erbbaurechten wäre grundsätzlich eine Ausschreibung erforderlich. Auf Grund der eingeräumten Vorrechte auf Erneuerung wären die Erbbauberechtigten berechtigt, in den mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über die Neubestellung eines Erbbaurechts am Grundstück einzutreten, was Sinn und Nutzen eines vorangestellten, aufwändigen Verfahrens von Entschädigung, öffentlicher Ausschreibung, Vertragsverhandlung und -abschluss in Frage stellen würde.

Damit ist die Verlängerung bestehender Erbbaurechte ein sinnvoller Interessensausgleich. Voraussetzung hierfür sind sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich zeitgemäß ausgestaltete Vertragsverhältnisse.

2. Verlängerung der Erbbaurechte/Konditionen

Die Zahlung von Entschädigungen kann abgewendet werden, indem den Erbbauberechtigten vor Zeitablauf die Verlängerung der Erbbaurechte auf die mutmaßliche Standdauer der Bauwerke angeboten wird. Wird ein derartiges Angebot angenommen, bleiben die ursprünglich vereinbarten Konditionen der jeweiligen Erbbaurechtsverträge unverändert bestehen. Dies gilt auch für die vereinbarten Erbbauzinsen, welche überwiegend lediglich einen Bruchteil zeitgemäßer Konditionen darstellen.

Der Beschlussvorschlag zielt darauf ab, den Erbbauberechtigten eine Lösung anzubieten, welche den wirtschaftlichen Interessen der LH DD und dem bereits vielfach bekundeten Wunsch der Erbbauberechtigten, ihr jeweiliges Eigenheim weiterhin und langfristig nutzen zu können, entspricht. Voraussetzungen für eine derartige Lösung sind:

- die Neufassung der bestehenden Erbbaurechtsverträge anhand aktueller Rechtslage des Erbbau- und Grundbuchrechts,
- die Verlängerung der Laufzeit der Erbbaurechte um höchstens 60 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung und
- die Vereinbarung eines wertgesicherten jährlichen Erbbauzinses in Höhe von vier Prozent der zu ermittelnden aktuellen Verkehrswerte der Grundstücke. (Da das Bauwerkseigentum jeweils den Erbbauberechtigten zugeordnet ist würde sich der Verkehrswert ausschließlich auf den Grund und Boden beziehen.)

Diese Handhabung hätte gegenüber dem Zeitablauf der Erbbaurechte die Vorteile, dass die Pflicht der LH DD zur Entschädigung, einschließlich der vorherigen Ermittlung des Gebäudewertes sowie das Verfahren zur öffentlichen Ausschreibung neuer Erbbaurechte entfielen.

Die in der Anlage 1 mit den laufenden Nummern 5 und 6 bezeichneten Grundstücke können möglicherweise von geplanten Verkehrsbaumaßnahmen durch die Wiedereröffnung des Fernsehturms betroffen sein. In den Erbbaurechts-Verlängerungsverträgen wird vereinbart, dass für Verkehrsbaumaßnahmen benötigte Flächen auf Verlangen der LH DD aus den Erbbaurechten freigegeben werden und somit für die Verkehrsbaumaßnahmen zur Verfügung stehen. Selbige Handhabung betrifft eine ca. 10 m² große Teilfläche des in der Anlage 1 mit der laufenden Nummer 3 bezeichneten Grundstücks; zusätzlich wird hier eine ca. 170 m² große Fläche bauzeitlich in Anspruch genommen werden müssen, was ebenfalls im Erbbaurechts-Verlängerungsvertrag vereinbart wird.

3. Schuldrechtliche Erbbauzinsabsenkung

Die neu zu vereinbarenden Erbbauzinsen stellen voraussichtlich ein Vielfaches der bisherigen Beträge dar (siehe Anlage 1). Eine derartige Steigerung würde zu erhebliche Mehrbelastungen für die Erbbauberechtigten führen. Es wird vorgeschlagen, den Erbbauberechtigten durch befristete schuldrechtliche Reduzierungen und eine progressive Staffelung eine schrittweise Heranführung an den neuen Erbbauzins anzubieten. Vorgeschlagen wird die Vereinbarung eines Erbbauzinses in Höhe von einem Prozent des Grundstücks-Verkehrswertes für die ersten drei Jahre der Verlängerung und eine anschließende Steigerung um jeweils einen Prozentpunkt aller drei Jahre, sodass der volle Erbbauzins in Höhe von vier Prozent des Grundstücks-Verkehrswertes ab dem zehnten Jahr nach Abschluss des Verlängerungsvertrages zu zahlen ist.

Eine solche Vereinbarung würde ausschließlich zugunsten der gegenwärtigen Erbbauberechtigten gelten, im Falle der Veräußerung von Erbbaurechten hätten Erwerber den vollen Erbbauzins zu zahlen.

Die Vereinbarung solcher schuldrechtlichen Absenkungen bedürfte der kommunalaufsichtlichen Genehmigung. Vorabsprachen mit der Landesdirektion Sachsen ergaben keine grundsätzlichen Versagungsgründe. Die formelle Genehmigungserteilung erfolgt jedoch erst nach Vorlage beurkundeter Verträge.

4. Grundbuchliche Vollzugsvoraussetzung

Zur dinglichen Wirksamkeit der Erbbaurechts-Verlängerung bedarf es des grundbuchlichen Vollzuges *vor* Ablauf des jeweiligen Erbbaurechts. Andernfalls ist das jeweilige Erbbaurecht im Grundbuch erloschen und es treten die Rechtsfolgen (Übergang des Eigentums am Bauwerk auf die Grundstückseigentümerin und Entstehung der Entschädigungspflicht) ein.

Anstelle der Verlängerung ist dann nur die Neubestellungen eines Erbbaurechts möglich. Die Verlängerungsverträge sind daher derart auszugestalten, dass eine *Neubestellung* mit dem Inhalt des bereits vor Zeitablauf des Erbbaurechts abgeschlossenen Verlängerungsvertrages unter Ausschluss von Entschädigungszahlungen als vereinbart gilt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 (nicht öffentlich): Übersicht auslaufender Erbbaurechte

Dirk Hilbert