



Vorlage Nr.: V1072/21
Datum: 8. September 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	07.09.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	13.09.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.09.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ausschuss für Finanzen	04.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Altstadt	13.10.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.11.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Änderung eines Erbbaurechts

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, mit der Erbbauberechtigten gemäß der Anlage die rückwirkende Absenkung des jährlichen Erbbauzinses auf 7 Prozent des ursprünglichen Verkehrswertes zuzüglich der Wertsteigerung gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die kommunalen Flurstücke Nr. 859 und 858/1 von Altstadt I ab 1. Januar 2018 zu vereinbaren.

bereits gefasste Beschlüsse:

1178-44-92 vom 21. Mai 1992
1461 vom 16. Oktober 1992

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:
Produkt:
Kostenart:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:
Laufender Aufwand/jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

bis 31. Dezember 2020: 462.704 Euro
für 2021 voraussichtlich: 185.081 Euro
131.269 Euro

Deckungsnachweis:

PSP-Element: 10.100.11.1.3.04
Kostenart: 34112000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

1. Bestehendes Erbbaurecht

Nach Einholung mehrerer Angebote vereinbarte die Landeshauptstadt Dresden mit Vertrag vom 1. Dezember 1992 auf Basis des Beschlusses des Finanzausschusses vom 16. Oktober 1992 die Vergabe eines Erbbaurechtes für 66 Jahre zulasten der Flurstücke Nr. Nr. 859 und 858/1 der Gemarkung Altstadt I, auf denen sich das sog. Italienische Dörfchen bzw. Basteischlösschen befinden. Vertragspartner war die Rechtsvorgängerin der in der Anlage bezeichneten Erbbauberechtigten.

Hinsichtlich des jährlichen Erbbauzinses wurde ein Betrag i. H. v. (umgerechnet) 255.646 Euro und dessen Wertsicherung auf Basis des Lebenshaltungskostenindex, später Verbraucherpreisindex, vereinbart. Im Verhältnis zum vertraglich festgehaltenen damaligen Verkehrswert des Grundstücks samt den sanierungsbedürftigen Gebäuden berechnete sich ein jährlicher Erbbauzinssatz von 16,1 Prozent. Auf Grund der vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklausel belief sich der Erbbauzins für das Jahr 2020 auf 316.351 Euro.

Nach Abschluss des Erbbaurechts wurden die Gebäude saniert und bildeten bis zur Verdichtung von Restaurantangeboten in der Innenstadt, z. B. am Alt- und Neumarkt, einen hochfrequentierten Anlaufpunkt insbesondere für Besucher*innen der historischen Altstadt. Die Erbbauberechtigte bewirtschaftete das Objekt nicht selbst, sondern verpachtete den Betrieb. 2018 erfolgte ein Betreiberwechsel.

Ab 2003 geriet die Erbbauberechtigte hinsichtlich der Zahlung des Erbbauzinses mehrmals in Verzug. Mit Vertrag vom 30. März 2016 vereinbarten die Erbbauberechtigte und die Landeshauptstadt die Umstellung der ursprünglich vierteljährlichen Zahlweise des Erbbauzinses auf monatliche Zahlungen und trafen eine Vereinbarung zur Begleichung der damaligen Zinsrückstände.

Im April 2017 begann die Landeshauptstadt mit der Rekonstruktion der Augustusbrücke. Diese Maßnahme wirkte sich bis auf den Theaterplatz und das Terrassenufer durch Einschränkungen bzw. Umleitungen für alle Verkehrsteilnehmenden aus. Die Erreichbarkeit des Italienischen Dörfchens und des Basteischlösschens wurde durch die Landeshauptstadt stets gewährleistet, bot sich für Besuchende allerdings erschwert dar. In Folge der Corona-Pandemie konnte das Restaurant in den Jahren 2020 und 2021 über Monate hinweg nicht bewirtschaftet werden.

Insgesamt verschlechterte sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Erbbaurechtsverhältnisses in den letzten Jahren infolge von Einnahmeausfällen des Pächters wesentlich. Mit Stand zum 31. Dezember 2020 beliefen sich die Zahlungsrückstände der Erbbauberechtigten auf 465.695 Euro. Diese Forderungen wurden insbesondere wegen der pandemiebedingten Regelungen bisher nicht beigetrieben.

2. Entscheidungshintergründe

Die Höhe der Zahlungsrückstände steht im direkten Zusammenhang mit der Höhe des Erbbauzinses, welcher mit 16,1 Prozent des Verkehrswertes bei mehr als dem Doppelten des üblichen Erbbauzinses für gewerbliche Nutzungen i. H. v. 7 Prozent vereinbart wurde. Der nach heutigen Maßstäben ortsübliche Erbbauzins von 7 Prozent des Verkehrswertes läge in seiner wertgesicherten Höhe bei derzeit 131.269 Euro jährlich.

Insgesamt beliefen sich die bislang geleisteten Zahlungen der Erbbauberechtigten auf Basis des bisherigen Erbbauzinses auf 7,6 Mio. Euro. Das entspricht fast dem fünffachen des ursprünglichen Verkehrswertes während der Laufzeit von 28 Jahren. Ein derart hoher Erbbauzins steht in keinem Verhältnis zu marktüblichen Verzinsungen am Kapitalmarkt.

Diese außerordentliche Höhe des Erbbauzinses ist nicht (mehr) durch besondere Lage- oder Alleinstellungsvorteile gerechtfertigt. Die Erbbauberechtigte hat nachgewiesen, dass sie mit dem bisherigen Betreibervertrag nur jährliche Netto-Einnahmen i. H. v. 240.000 bis 360.000 Euro erzielen kann. Die Finanzierung der Pflichten aus dem Erbbaurecht über den Erbbauzins hinaus (Betreibung, Instandhaltung, Verkehrssicherung etc.) sind aus den Einnahmen des Betreibervertrages nicht refinanzierbar. Des Weiteren gestaltete sich die Suche nach einem Betreiber, der die Gastronomie wirtschaftlich und der Historie des Ortes angemessen betreibt, außerordentlich schwierig. Dies liegt nicht nur in den derzeitigen Einschränkungen durch laufende Bauvorhaben und die Pandemie, sondern in den inzwischen umfangreichen gastronomischen Angeboten in der Innenstadt begründet.

Besteht die Landeshauptstadt auf Zahlung der Erbbauzinsen in der bisher vereinbarten Höhe von 16,1 Prozent, werden die Zahlungsrückstände nicht mehr beglichen werden können. Sie müsste dann wegen dieser Rückstände vollstrecken oder den Heimfall ausüben. Abgesehen von rechtlichen und finanziellen Risiken dieser Optionen müsste die Landeshauptstadt zunächst die Eigentümerpflichten für ein Objekt übernehmen und hierfür Kapazitäten bereithalten, dessen Betrieb nicht der Erfüllung von Kommunalaufgaben dient. Angesichts der Situation im gastronomischen Bereich wird eingeschätzt, dass eine Neuausschreibung eines Erbbaurechts weder zu höheren Erbbauzinsen als dem marktüblichen Erbbauzins i. H. v. 7 Prozent führt. Vielmehr ist offen, ob im Ergebnis einer Neuausschreibung überhaupt ein Bieter/eine Bieterin gefunden werden kann. Daher ist aus Sicht der Verwaltung die vorgeschlagene Minderung des Erbbauzinses vertretbar.

3. Abwägung zur Verbesserung der Situation

Dem Grunde nach wird das Modell des Erbbaurechts auf kommunalen Grundstück dem sensiblen, historischen Standort und der Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude als touristischer Anlaufpunkt gerecht. Ziel der Landeshauptstadt sollte es daher sein, das Erbbaurecht so umzugestalten, dass es für beide Vertragspartner in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht eine sichere und auskömmliche Grundlage bildet.

Aufgrund der Vielzahl von ungünstigen Rahmenbedingungen, die im vorliegenden Fall zu Zahlungsrückständen des Erbbauzinses geführt haben, soll in diesem Einzelfall eine rückwirkende Reduzierung des Erbbauzinses im Wege eines Nachtrages zum Erbbaurechtsvertrag und auf dieser Grundlage eine entsprechende (rückwirkende) Sollkorrektur im Buchwert der Landeshauptstadt erfolgen.

Der Zeitpunkt für die rückwirkende Absenkung des Erbbauzinses steht im Zusammenhang mit dem Auftreten nachhaltiger wirtschaftlicher Probleme des Betriebs des Objektes, die sich in der Zwischenzeit – auch auf Grund der Corona-Pandemie – weiter verschärft haben. Bei Beibehaltung der Erbbauzinsforderungen können diese Probleme durch die Erbbauberechtigten nicht mehr bewältigt werden, was unweigerlich zu den unter Punkt 2 dargestellten, für die Landeshauptstadt abschätzbar negativeren, Folgen führen würde.

Daher solle der Erbbauzins rückwirkend zum 1. Januar 2018 auf den ortsüblichen Satz von 7 Prozent zuzüglich der üblichen Wertsicherung nach Verbraucherpreisindex abgesenkt werden. Berechnungsgrundlage bildet der ursprüngliche Verkehrswert, weil das bestehende Erbbaurecht nicht neu abgeschlossen, sondern fortgesetzt wird.

Unter Zugrundelegung des geminderten Erbbauzinses können die Zahlungsrückstände bezüglich der Erbbauzinsen aufgelöst werden. Die Nebenforderungen, insbesondere Mahngebühren, bleiben bestehen und fließen in eine Zahlungsvereinbarung mit der Erbbauberechtigten ein.

Da auf Grundstücken der Landeshauptstadt keine Erbbaurechte mit Erbbauzinsen von über 7 Prozent lasten, besteht mit der vorgeschlagenen Verfahrensweise kein Präzedenzfall für Forderungen nach Absenkungen von Erbbauzinsen in anderen Fällen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage Erbbauberechtigte
 – nicht öffentlich –

Dirk Hilbert