



Vorlage Nr.: V1544/22
Datum: 27. April 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	26.04.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	02.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	23.05.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	01.06.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Ver- kehr und Liegenschaften	29.06.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Ausschuss für Finanzen	04.07.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bereinigung der noch offenen Ansprüche aus dem Grundstücksverkaufsvertrag über das Objekt "Prager Spitze" vom 31. März 2000 (Urkunden-Nr. 516/2000, Notar Dr. Hollenders)

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Bereinigung aller Ansprüche aus dem Grundstücksverkaufsvertrag (Urkunden-Nr. 516/2000, Notar Dr. Hollenders) vom 31. März 2000 mit der Käuferin einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag zu schließen.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, den bei Festsetzung einer Stellplatzablöse in Höhe von 2.091.250,00 Euro gemäß § 3 Ziff. 3.5.5 des Grundstückskaufvertrages entstehenden Rückzahlungsanspruch der Käuferin in Höhe von 2.091.250,00 Euro aus dem außerordentlichen Aufwand zu finanzieren.
3. Die Deckung der Finanzbedarfe erfolgt aus dem Ankauf/Verkauf von Grundstücken im Projekt-PSP 70.230011(.710.010).
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den vorbezeichneten Rückzahlungsanspruch der Käuferin durch Aufrechnung mit dem Anspruch der Landeshauptstadt Dresden auf Zahlung einer Stellplatzablöse in Höhe von 2.091.250 Euro zu erfüllen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V 526-12-2000 (Verkauf)

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	THH GB6
Projekt/PSP-Element:	70.630000.715.019
	Allg.investive Einz. A63 (Stellplatzablöse)
Kostenart:	68891000 Stellplatzablösegebühr
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	2.091.250,00 Euro/2022
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	10.100.11.1.3.04
Kostenart:	51190000 (sonstiger außerordentlicher Aufwand)
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	2.091.250,00 Euro/2022
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:	70.23011.70.010
Kostenart:	78210000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
Verkehrswert:

Bemerkungen:

Klimacheck: Nicht erforderlich

Begründung:

Am 31. März 2000 verkaufte die Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch das damalige Liegenschaftsamt (heute im Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung integriert), das unbebaute Grundstück „Prager Spitze“ an die in Anlage 1 genannte Käuferin.

Entsprechend der mit Bauantrag angezeigten Nutzung wurde in der Baugenehmigung vom 12. Juli 2001 ein Bedarf von 344 Stellplätzen festgelegt, wovon 22 Stellplätze im Objekt „Prager Spitze“ selbst errichtet werden sollten. Für die verbleibenden 322 Stellplätze wurde in der Baugenehmigung – gemäß der kaufvertraglichen Regelung unter § 3 Ziffer 3.5.4 (Anlage 2) – die Sicherung durch Eintragung einer Baulast auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung festgelegt.

Es war beabsichtigt, die Baulast für die 322 Stellplätze auf dem städtischen Grundstück der späteren Tiefgarage Wiener Platz auszuweisen, für das die Landeshauptstadt Dresden im Mai 2000 ein Erbbaurecht bestellte. Da die Erbbaurechtsnehmerin den nachträglichen Eintrag der Baulast verweigerte, führte die Landeshauptstadt Dresden in der Folge einen auf die entsprechenden Klauseln im Erbbaurechtsvertrag gestützten Rechtsstreit über zwei Instanzen und unterlag letztendlich im Jahr 2010 vor dem Oberlandesgericht Dresden (Urt. v. 16.03.2010 – 14 U 1047/09).

Im Anschluss daran wurden zunächst keine weiteren Versuche unternommen, den Sachverhalt abzuschließen. Erst durch die Absicht der Käuferin zur Weiterveräußerung des Objektes „Prager Spitze“ Ende des Jahres 2019, die gemäß § 2 Ziffer 2.4 des Grundstückskaufvertrages die Zustimmung der Landeshauptstadt Dresden erfordert, entstand die dringende Notwendigkeit, die offenen Punkte des Grundstückskaufvertrages und damit einhergehend auch die der 2001 erteilten Baugenehmigung zu bereinigen.

Vordringlich erfordert dies die Klärung des Stellplatznachweises. Im Laufe des Jahres 2021 wurden deshalb durch die Käuferin die aktuellen Daten der vorhandenen Stellplätze und der einzelnen Nutzungen des Objektes „Prager Spitze“ zugearbeitet. Zeitgleich wurden für die zwischenzeitlich erfolgten Nutzungsänderungen entsprechende Bauanträge nachgereicht und durch das Bauaufsichtsamt bearbeitet. Auf der Grundlage der Ergebnisse konnte im Anschluss die vertraglich abzubildende Anzahl von Stellplätzen entsprechend der aktualisierten Nutzungssituation und der aktuellen Rechtslage gemäß der geltenden Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung wie folgt berechnet werden:

• 190 Pkw-Stellplätze	(entspricht einer anteiligen Ablöse von 1.900.000,00 Euro)
• 255 Abstellplätze für Fahrräder	(entspricht einer anteiligen Ablöse von 191.250,00 Euro)
	(Summe = 2.091.250,00 Euro)

Nach erneuter Prüfung besteht aufgrund der innerstädtischen Lage des Objektes „Prager Spitze“ weiterhin keine Möglichkeit zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze am Objekt selbst. Auch die Prüfung der rechtlichen Sicherung der Stellplätze auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung war erfolglos, sodass mangels alternativer Nachweismöglichkeiten die Festsetzung und Erhebung von Stellplatzablöse als einzig möglicher Lösungsweg verbleibt.

Für den Fall der Festsetzung und Erhebung von Stellplatzablöse regelt der Grundstückskaufvertrag vom 31. März 2000 über das Objekt „Prager Spitze“ in § 3 Ziffer 3.5.5 (Anlage 2), dass der Käuferin dann ein Rückzahlungsanspruch aus dem Kaufpreis in gleicher Höhe entsteht.

Entsprechend der aktuellen Sachlage hat eine Festsetzung der Stellplatzablöse in Höhe von 2.091.250,00 Euro mithin unweigerlich die Entstehung eines Rückzahlungsanspruches der Käuferin in Höhe der zu begleichenden Stellplatzablöse von 2.091.250,00 Euro zur Folge.

Forderung (Stellplatzablösegebühr) und Verbindlichkeit (anteiligen Rückzahlung des Kaufpreises) sollen gegeneinander aufgerechnet werden. Buchhalterisch stellt sich der Vorgang als Einnahme aus Stellplatzablösegebühr und als außerordentlicher Aufwand aus der anteiligen Rückzahlung des Kaufpreises dar.

Voraussetzung für diesen Lösungsweg ist der Abschluss eines Nachtrages zum Grundstückskaufvertrag vom 31. März 2000. Die wesentlichen Inhalte des Nachtrages wurden mit der Käuferin wie folgt ausgehandelt:

- Die Landeshauptstadt Dresden erlässt nach notarieller Beurkundung des Nachtrages gegenüber der Käuferin einen Stellplatzablösebescheid, der auch die noch offene Bestimmung aus der 2001 erteilten Baugenehmigung zum Objekt „Prager Spitze“ klärt und dem Nachtrag bereits im Entwurf als Anlage beiliegen wird.
- Die gegenseitigen Ansprüche auf Zahlung der Stellplatzablöse bzw. Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von jeweils 2.091.250,00 Euro werden erst mit Bestandskraft des Stellplatzablösebescheides fällig und zu diesem Zeitpunkt gegeneinander aufgerechnet.
- Die Käuferin erklärt bereits im Nachtrag einen Rechtsmittelverzicht in Bezug auf den ihr aufgrund der Anlage zum Nachtrag im Entwurf bekannten Stellplatzablösebescheid, wirksam werdend mit Zugang des Bescheides.
- Mit Eintritt der Wirksamkeit des Nachtrages sind sämtliche gegenseitigen Ansprüche beider Vertragsparteien aus dem Grundstückskaufvertrag vom 31. März 2000 abgegolten.
- Die Wirksamkeit des Nachtrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der Bestandskraft des noch zu erlassenden Stellplatzablösebescheides sowie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien.

Im Ergebnis umfangreicher Prüfungen ist der vorgelegte Lösungsansatz alternativlos, um eine abschließende Klärung der noch offenen Punkte aus dem Grundstückskaufvertrag vom 31. März 2000 zu gewährleisten und etwaige neue Rechtsstreitigkeiten aus dem Grundstückskaufvertrag zu vermeiden. Seine Umsetzung wird daher dringend empfohlen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Angaben zur Käuferin
- nicht öffentlich -

Anlage 2 Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag zu § 3 Ziffer 3.5.4 und 3.5.5
- nicht öffentlich -

Dirk Hilbert