



**Fachdienst Wirtschaftsförderung,
Projektsteuerung und Liegenschaften**
Frau Meike Haacke, Tel. 171609

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Verkauf von Erbbaugrundstücken an den jeweiligen Erbbauberechtigten
hier: weitere Aussetzung der Ratsbeschlüsse außer bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages**

Beschlussvorlage Nr. 154/2019

Produkt: 01.10.05 Grundstücksmanagement

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	11.09.2019
Hauptausschuss	öffentlich	16.09.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	30.09.2019

Finanzielle Auswirkungen?

☒ ja

☐ nein

☒ investiv ☒ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung: Die regelmäßigen Erträge/Einzahlungen aus den Erbbauzinsen verringern sich geringfügig, sofern Grundstücke bei Ablauf der Erbbaurechtsverträge verkauft werden. Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen zu marktgerechten Konditionen führen zu Mehreinnahmen. Entschädigungen von Erbbaurechten (Gebäuden) führen zu investiven Auszahlungen; entsprechende Mittel sind vorsorglich für 2020 angemeldet worden.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☒ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: L 011005.../0921003/Entschädigungszahlungen

Laufend: 01.10.05/4411200/Erbbauzinsen

☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

☒ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss vom heutigen Tage

Beschlussvorschlag:

Der in der Begründung dargestellten Vorgehensweise zur weiteren vorübergehenden Aussetzung der Beschlüsse zum Verkauf von Erbbaugrundstücken wird zugestimmt. Ausnahmen hiervon können erfolgen, wenn Erbbaurechtsverträge ablaufen.

Begründung:

Mit Beschlüssen vom 25.06.2001 (Vorlage Nr. 134/2001), 07.02.2011 (Vorlage Nr. 001/2011) und 08.07.2013 (Vorlage Nr. 081/2013) hat der Rat die Kaufpreisberechnung für den Verkauf stadteigener Erbbaugrundstücke an den jeweiligen Erbbauberechtigten festgelegt bzw. modifiziert.

Der Kauf eines Erbbaugrundstücks sollte grundsätzlich möglich sein, wobei die Höhe des Kaufpreises je nach Rentierlichkeit variabel war. Bei geringer Rendite war ein nach der finanzmathematischen Methode errechneter Kaufpreis (in der Regel unterhalb des Richtwertes) anzusetzen, bei guter Rendite der erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwert. Der für die Festlegung des Kaufpreises maßgebliche Schwellenwert der Rendite, ab dem ein Verkauf zum Richtwert erfolgte, wurde halbjährlich dem Zinsniveau angepasst. Seit dem 01.03.2015 liegt er bei 0 %, so dass Verkäufe nur noch zum Richtwert getätigt wurden.

Mit Beschlüssen vom 07.03.2016 und 06.03.2017 (Vorlage Nr. 264/2016) hat der Rat aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus die vorgenannten Beschlüsse ausgesetzt, da die dort festgelegte Verkaufspraxis aufgrund des Zinsniveaus unwirtschaftlich erschien.

Eine Änderung der Zinsentwicklung ist seitdem weiterhin nicht eingetreten und wird auch mittelfristig nicht gesehen, so dass der Verkauf von Erbbaugrundstücken selbst bei niedrigster Rendite wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Es wird daher vorgeschlagen, die vorgenannten Beschlüsse in Reaktion auf die voraussichtliche Zinsentwicklung in den nächsten 5 Jahren weiterhin auszusetzen und somit bis zum 31.12.2024 grundsätzlich keine Erbbaugrundstücke zu verkaufen. Eine Ausnahme hiervon sollen die Grundstücke bilden, deren Erbbaurechte in diesem Zeitraum durch Ablauf enden.

Bei Ablauf des Erbbaurechtes geht das Erbbaurecht (Gebäude) grundsätzlich gegen Zahlung einer Entschädigung (in der Regel 2/3 des gemeinen Wertes, den das Erbbaurecht bei Ablauf hat) auf den Grundstückseigentümer (hier Stadt) über. Im o. g. Zeitraum laufen acht Erbbaurechtsverträge mit Wohn- und Gewerbenutzung ab. Zur Abwehr des Entschädigungsanspruchs oder falls das Gebäude aus anderen Gründen (Vermarktungsrisiko, Vermeidung einer Vermietung) nicht von der Stadt übernommen werden soll, besteht nur die Möglichkeit eine Verlängerung zu den alten nicht mehr marktgerechten Bedingungen anzubieten. Konsequentes wirtschaftlichen Handeln sowie Gleichbehandlungserfordernisse schließen dies jedoch aus, so dass alternativ zur Übernahme des Erbbaurechtes zunächst versucht wird, mit dem Erbbauberechtigten über eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu marktgerechten Konditionen oder – sollte dies nicht gelingen – den Verkauf des Erbbaugrundstücks zu verhandeln (Ausnahme).

Der Verkauf dieser Erbbaugrundstücke soll zu den in o. g. Beschlüssen festgelegten Bedingungen (Verkauf zum Richtwert oder bei lagetypischen Abweichungen vom Richtwert – in Abstimmung mit dem Kämmerer – zu einem von einem Gutachter für Grundstücksbewertungen festgestellten Verkehrswert) erfolgen.

Sollten die Verlängerung des Erbbaurechtes oder der Verkauf des Erbbaugrundstücks nicht zum Erfolg führen, bliebe die Entschädigung des Erbbaurechtes und auf Wunsch die Weitervermietung an den bisherigen Erbbauberechtigten; in diesem Fall wird eine Veräußerung des Grundstücks einschl. Gebäude an Dritte angestrebt.

Lüdenscheid, den 27.08.2019

gez. Dieter Dzewas

Dieter Dzewas