

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	24.04.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.05.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Entscheidung über die Zustimmung zum Verkauf sowie zur Änderung des Inhaltes von Erbbaurechten
 Drucksachen-Nr. 3937**

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung NRW überträgt der Rat der Stadt die Entscheidung über die Zustimmung zum Verkauf sowie über Veränderungen des Inhaltes von Erbbaurechten bis zu einem Geschäftswert für den Bodenwertanteil in Höhe von 25.565,-- € auf den Oberbürgermeister.

Begründung:

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27.10.2008 im Kontext der Vertretungsregelungen des § 64 Abs. 1 GO NRW entschieden, dass es sich bei der Erteilung einer Zustimmung zur Übertragung eines Erbbaurechtes nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Zur Begründung hatte der BGH seinerzeit ausgeführt, dass unter Geschäften der laufenden Verwaltung solche Geschäfte zu verstehen seien, die in mehr oder weniger regelmäßiger Wiederkehr vorkommen und nach Größe und Umfang der Verwaltungstätigkeit und Finanzkraft der beteiligten Gemeinde von sachlich weniger erheblicher Bedeutung sind. Bereits das erste Merkmal der regelmäßigen Wiederkehr sei jedoch nicht erfüllt. Durch die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechtes werde die Gemeinde verpflichtet, das Grundstück von nun an dem Erwerber des Erbbaurechtes zu überlassen. Dies sei schon deshalb eine bedeutsame Rechtsänderung, weil beim Heimfall die von dem Erbbauberechtigten bewilligten Grundpfandrechte im Wesentlichen bestehen bleiben, die Person des Erbbauberechtigten für den Grundstückseigentümer also von erheblicher Bedeutung ist.

Für die Stadt Bielefeld hatte diese Argumentation, soweit sie sich auf die Heimfallregelungen bezieht, bisher keine Relevanz, weil – zumindest seit der kommunalen Neuordnung 1973 – städtischerseits niemals ein Heimfallanspruch geltend gemacht worden ist. Ursächlich hierfür war, dass durch Verhandlungen mit dem bisherigen Erbbaurechtsnehmer und Kaufinteressenten in den allermeisten Fällen eine einvernehmliche Einigung zur Erbbaurechtsveräußerung gefunden werden konnte, zumal nach einer Regelung im Erbbaurechtsgesetz ein Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung gegen den Erbbaurechtsgeber gegeben ist, wenn „...durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsmäßige Erfüllung

der sich aus dem Erbbaurecht sinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet“ .Vor diesem Hintergrund ist es nur in diesen gravierenden Fällen zulässig, die Zustimmung zum Verkauf zu verweigern.

Hinzu kommt, dass bei Heimfallrechtsausübung der Erbbaurechtsgeber in die persönliche Schuld des bisherigen Erbbaurechtsnehmers aus den bestehen bleibenden Grundpfandrechten eintreten muss. Der Erbbaurechtsgeber hätte dann u. U. erhebliche Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen, deren Höhe und Struktur er – zumindest kurzfristig – nicht beeinflussen könnte.

Nach § 41 Abs. 2 GO NRW besteht die Möglichkeit, dass der Rat die Entscheidung über entsprechende Angelegenheiten (Zustimmung zu Erbbaurechtsübertragungen generell oder in bestimmten, definierten Fallkonstellationen) durch Beschluss auf einen Ausschuss oder den Oberbürgermeister überträgt.

Die Stadt hat derzeit insgesamt 127 Erbbau- und Untererbbaurechte an Wohn-, Gewerbe- und Sportgrundstücken vergeben. Es ist daher kein seltener Fall, dass verschiedene Gründe (Verkaufsabsicht, Insolvenz, Zwangsversteigerungsverfahren, Erbauseinandersetzung, Scheidung, Vereinsauflösung etc.) einen Erbbaurechtsnehmerwechsel erforderlich machen.

Rechtlich ist eine Erbbaurechtsübertragung/ein Erbbaurechtsverkauf mit der Veräußerung eines Grundstücks weitgehend identisch, da hier das Eigentum an einem bestehenden grundstücksgleichen Recht vom bisherigen auf einen neuen Vertragspartner der Stadt übertragen wird. Eine Änderung des Erbbaurecht sinhaltes ist dabei ohne Zustimmung des Erbbaurechtsgebers nicht möglich.

Bei Grundstücksan- und -verkäufen war schon vor Jahrzehnten vom Rat der Stadt eine Wertgrenze in Höhe von 50.000,-- DM (heute: rd. **25.565,-- €**) beschlossen und die Entscheidung über den Erwerb sowie die Veräußerung von Immobilien unterhalb dieser Wertgrenze auf den Oberbürgermeister übertragen worden.

Die Verwaltung schlägt vor, in diese Regelung auch Erbbaurechtsübertragungen/-verkäufe einzubeziehen. Der Geschäftswert soll dabei auf der Basis der Vorschriften des Bewertungsgesetzes errechnet werden. In dieser Norm ist festgelegt, dass der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes sich aus der Differenz zwischen dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins ergibt. Der so ermittelte Unterschiedsbetrag ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes mit einem sich aus einer Anlage zum Bewertungsgesetz ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren.

Berechnungsbeispiel für ein vor 60 Jahren eingeräumtes Erbbaurecht mit noch 40 Jahren Restlaufzeit:

derzeit angemessene Verzinsung nach aktuellem Grundstücksmarktbericht):	3%
Grundstückswert:	150,00 €/m ²
Angemessener Zins bei fiktiver heutiger Erbbaurechtsneubegründung somit:	4,50 €/m ²
Größe des Erbbaugrundstücks: 500 m ² x 4,50 €/m ² = jährl. Erbbauzins	2.250,00 €
Derzeitiger jährlicher Erbbauzins (nach Anwendung Wertsicherungsklausel)	<u>1.200,00 €</u>
Differenz:	1.050,00 €
Vervielfältiger gem. Tabelle: 23,11 x 1.050,00 € Geschäftswert somit:	24.265,00 €

Nach dem Vorschlag der Verwaltung wäre dann keine Beschlussfassung durch die politischen Gremien zum Erbbaurechtsnehmerwechsel erforderlich.

Wäre im Beispielfall das Erbbaurecht vor 40 Jahren begründet worden und betrüge die Erbbaurechtsrestlaufzeit noch 60 Jahre, würde ein Kapitalisierungsfaktor von 27,68 anzuwenden sein, der Geschäftswert läge bei 29.064,-- € und eine Beschlussfassung wäre erforderlich. Änderungen im Berechnungsergebnis ergeben sich auch, wenn der „angemessene Zins“

(orientiert i. d. R. an den Auswertungen gem. Grundstücksmarktbericht) höher oder niedriger liegt als der derzeitige.

Eine größere Zahl von Erbbaurechten im Stadtgebiet waren durch ehemalige Gemeinden vor der kommunalen Neuordnung 1973 eingeräumt worden. Diese enthielten oftmals keine Wertsicherungsklauseln oder deren Inhalte ließen keine automatischen Anpassungen zu. Darüber hinaus wurde durch eine Gesetzesnovelle erst vor etwa 10 Jahren die Möglichkeit geschaffen, einen sogenannten zwangsversteigerungsfesten Erbbauzins vereinbaren zu können, durch den die Finanzierung von Neubauten auf Erbbaugrundstücken mit Fremdkapital erheblich erleichtert wurde. Bei „älteren“ Erbbaurechten ist es daher für beide Vertragsparteien vorteilhaft, die diesbezüglichen vertraglichen Regelungen entsprechend umzustellen.

In derartigen Fällen sowie auch in verschiedenen anderen Fallkonstellationen bedarf es einer inhaltlichen Änderung des Erbbaurechtes durch notariellen Vertrag.

Bestandteil dieses Beschlussvorschlages der Verwaltung ist daher auch, Inhaltsänderungen bei Erbbaurechten bis zu dem Geschäftswert von 25.565,-- € als Geschäft der laufenden Verwaltung zu definieren.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

M o s s