



Beschlussvorlage Gemeinderat als Stiftungsrat

Amt: 622 Sester	Datum: 20.04.2016	Az.: 62/622/Ses	Drucksache Nummer: 116/2016
--------------------	-------------------	-----------------	--------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	11.05.2016	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	30.05.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Kämmerei	RPA				
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
		-----		-----	

Betreff:

Verkaufsbedingungen von Erbbaugrundstücken des Hospital- und Armenfonds Lahr

Beschlussvorschlag:

Der Hospital- und Armenfonds Lahr veräußert Erbbaurechtsgrundstücke grundsätzlich zum Bodenrichtwert.
Den Erbbaurechtsinhabern wird, sofern diese das Erbbaurechtsgrundstück erwerben, eine Preisreduzierung für bereits von ihnen geleistete Erschließungsbeiträge gewährt.

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Begründung:

Der Hospital- und Armenfonds Lahr ist Eigentümer von 17 Grundstücken, die im Erbbaurecht an Wohnungsbauunternehmen oder an nicht gewerbliche Privatpersonen vergeben sind.

Bei einem solchen Erbbaurecht gehört das Grundstück dem Hospital- und Armenfonds Lahr und das auf diesem Grundstück befindliche Gebäude dem jeweiligen Erbbauberechtigten. Bei einem zeitlichen Ablauf des Erbbaurechtsvertrages oder auch bereits zuvor noch während der Vertragslaufzeit, besteht daher oftmals ein Interesse des jeweiligen Erbbaurechtsnehmers das Erbbaugrundstück zu erwerben. Gerade bei den aktuellen Zinskonditionen für Kapitalmarktdarlehen ist ein Erwerb des Grundstücks für den Erbbauberechtigten deutlich günstiger als die Weiterführung des Erbbaurechts.

Derzeit werden bei Verkäufen von Erbbaurechtsgrundstücken den jeweiligen Erbbauberechtigten Kaufbedingungen eingeräumt, die für diesen vorteilhaft gegenüber den Bedingungen bei sonstigen Grundstückskäufen sind.

Bei den Erbbaurechten dient der aktuelle Bodenrichtwert, wie auch bei anderen städtischen Grundstücken, als Grundlage für den Wertansatz bei einem Verkauf. Allerdings ergeben sich durch die langjährige Benutzung der Grundstücke durch die Erbbaurechtsnehmer Besonderheiten im Vergleich zu einem normalen Bauplatz, welche einen Nachlass im Kaufpreis für den Erbbaurechtsnehmer rechtfertigen.

Der Bodenrichtwert ist ein Richtwert, welcher den Preis für ein Grundstück umfasst, welches im Falle eines Bauplatzes u.a. auch erschlossen ist.

Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich aber bereits im Erbbaurechtsvertrag gegenüber der Stadt Lahr grundsätzlich dazu, alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Beiträge zu tragen. Dies führt dazu, dass i.d.R. auch die Erschließungsbeiträge bereits während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags durch den Erbbaurechtsnehmer getragen werden. Daher werden die bereits von den Erbbaurechtsnehmern geleisteten Erschließungsbeiträge von einem späteren Kaufpreis in Abzug gebracht, da es unbillig erscheint, diese zuerst vertraglich über den Erbbaurechtsvertrag und anschließend erneut über den Kaufvertrag ein zweites Mal einzufordern.

Zu oben genanntem Abzug für den Erschließungsbeitrag wird dem bisherigen Inhaber eines Erbbaurechts derzeit grundsätzlich ein Nachlass von 10 % auf den Kaufpreis gewährt. Diesem Nachlass liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

Bei einem Erbbaugrundstück handelt es sich um kein „unbelastetes“ städtisches Grundstück. Durch die vertragliche Bindung über das Erbbaurecht ist das Grundstück während der Vertragslaufzeit des Erbbaurechts im Regelfall nur an den Erbbaurechtsnehmer zu verkaufen und nicht an jeden beliebigen Dritten, wie es bei sonstigen Grundstücken möglich wäre.

In früheren Zeiten wurde dieser Anreiz auch geboten, um die Eigentumsgründung in Grund in Boden zu fördern. Da sich die weltweite Geldwirtschaft jedoch nachhaltig in einer Niedrigzinsphase befindet, hält die Verwaltung einen solchen zusätzlichen Anreiz nicht mehr für erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, zukünftig den oben genannten Nachlass in Höhe von 10 % grundsätzlich nicht zu gewähren sondern nur noch einen Abzug in Höhe der tatsächlich bezahlten Erschließungskosten vorzusehen.

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.

Tilman Petters

Ralph Brucker