

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 202 Sachbearbeitung: Singler	Drucksache Nr.: 230/2024 Az.: 991.10
---------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	10.02.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	24.02.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

**Eigenbetrieb Bau- und Gartenbetrieb Lahr;
Übertragung des Grundstücks Flst.Nr. 4290/7 auf den Eigenbetrieb**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die unentgeltliche Übertragung des Grundstücks Flst.Nr. 4290/7, Gutleutstraße 25, 27 und 29, mit 1.121 qm und einem Buchwert von 11.463,16 € von der Stadt an den BGL im Wege der Sacheinlage in die Kapitalrücklage.

Zusammenfassende Begründung:

Das ehemalige Erbbaugrundstück Flst.Nr. 4290/7, Gutleutstraße 25, 27 und 29, mit 1.121 qm und einem Buchwert von 11.463,16 € soll nach dem Heimfall unentgeltlich von der Stadt an den BGL im Wege der Sacheinlage in die Kapitalrücklage übertragen werden.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Das Grundstück Flst. Nr. 4290/7 auf dem der BGL derzeit ein neues Verwaltungsgebäude errichtet befindet sich im nach Vollzug des Heimfalls des vorherigen Erbbaurechts Eigentum der Stadt und soll ins Vermögen des Eigenbetriebs Bau- und Gartenbetrieb Lahr übertragen werden.

Zielsetzung:

Bilanzielle Übertragung des Grundstücks Flst. Nr. 4290/7

Maßnahmen:

Beschluss der Übertragung und buchhalterische Abwicklung des Beschlusses.

Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Keine

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung				11.463,16	
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)				11.463,19	
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag					
Ertrag / Verminderung von Aufwand					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 (Beschlussvorlage Nr. 264/2019) folgenden Beschluss gefasst:

1. Der BGL verbleibt an seinem bisherigen Standort und das Gelände (Gutleutstraße 23, Flurstück Nr. 4290) wird den zukünftigen Anforderungen angepasst.
2. Der BGL wird beauftragt, das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 4290/7 von der Wohnbau Stadt Lahr GmbH zu erwerben.
3. Auf Basis der Konzeptuntersuchung wird die Planungsleistung ausgeschrieben und fortgeführt.
4. Die weitere Planung erfolgt 2021 und wird dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Das zuvor von der Wohnbau Stadt Lahr GmbH (Wohnbau) angepachtete Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 4290/7 wurde erworben. Das Grundstück war in Erbpacht von der Stadt an die Wohnbau überlassen.

Kernpunkte des Erbbaurechts:**1. Grundlage:**

- Das Erbbaurecht wird durch einen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) und dem Nutzer (Erbbauberechtigten) begründet.
- Es wird als eigenständiges Recht ins **Grundbuch** eingetragen und kann eigenständig verkauft, vererbt oder beliehen werden.

2. Dauer:

- Das Erbbaurecht wird üblicherweise für einen Zeitraum von **50 bis 99 Jahren** eingeräumt. Nach Ablauf der Frist fällt das Grundstück samt darauf befindlichen Gebäuden zurück an den Grundstückseigentümer (Rechtsgrundsatz: "Heimfall").

3. Erbbauzins:

- Der Erbbauberechtigte zahlt einen regelmäßigen **Erbbauzins** an den Grundstückseigentümer. Dieser ist quasi eine "Miete" für das Nutzungsrecht am Grundstück.
- Der Erbbauzins ist oft vertraglich für mehrere Jahre fixiert, kann aber auch an Indexwerte gekoppelt sein (z. B. Inflationsanpassung).

4. Rechte und Pflichten:

- Der Erbbauberechtigte hat das Recht, Gebäude auf dem Grundstück zu errichten oder zu nutzen, wie im Vertrag vereinbart.
- Gleichzeitig ist er verpflichtet, das Grundstück und die Bauten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

5. Heimfall:

- Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück samt darauf befindlichen Gebäuden an den Grundstückseigentümer zurück.
- Der Eigentümer muss dem Erbbauberechtigten jedoch eine Entschädigung zahlen, die meist einen Prozentsatz des Gebäudewerts beträgt.

Der Erbpachtvertrag bestand zwischen der Stadt Lahr (Erbbaurechtsgeber) und der Wohnbau (Erbbauberechtigte). Die vorzeitige Ablösung (=Heimfall) des Erbbaurechts erfolgte jedoch durch den Eigenbetrieb Bau- und Gartenbetrieb Lahr (BGL). Mit der Ablösung wurde vom BGL der Gebäudewert bezahlt. Das Grundstück hingegen fiel an die Stadt zurück und nicht an denjenigen, der den Heimfall bezahlt hat. Normalerweise fällt das Grundstück an den Erbbaurechtsgeber zurück, der auch den Heimfall bezahlt hat.

Damit der BGL das Grundstück uneingeschränkt für den beabsichtigten Zweck nutzen kann und hieraus nicht über weitere dauerhafte Lasten (=Pacht) belastet wird, ist das Grundstück noch in das bilanzielle Eigentum zu übertragen. Eine eigentumsrechtliche Grundstücksübertragung im Grundbuch ist mangels rechtlicher Selbstständigkeit des BGL nicht möglich.

Das Grundstück Flst.Nr. 4290/7 ist im Anlagevermögen der Stadt Lahr mit einem Buchwert von 11.463,16 € verzeichnet.

Die Verwaltung schlägt vor, das Grundstück Flst.Nr. 4290/7 mit dem Buchwert von 11.463,16 € unentgeltlich an den BGL im Wege der Sacheinlage in die Kapitalrücklage zu übertragen. Bei der Stadt reduziert sich dadurch das Anlagevermögen und erhöht sich gleichzeitig das Sondervermögen (=Aktivtausch). Beim BGL erhöht sich das Anlagevermögen und gleichzeitig auch die Kapitalrücklage (=Bilanzverlängerung).

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Markus Wurth
Stadtkämmerer

Anlage(n):

Anlage0

Hinweis:

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