

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 23	S0296/11	28.11.2011
zum/zur		
A0139/11 – Fraktion SPD-Tierschutzpartei-future!		
Bezeichnung		
Erbbaupacht		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		06.12.2011
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr		05.01.2012
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten		25.01.2012
Finanz- und Grundstücksausschuss		01.02.2012
Stadtrat		16.02.2012

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten zu prüfen, ob

im Grundstücksverkehr statt der Veräußerung grundsätzlich die Begründung von Erbbaurechten vorgesehen werden soll. Nur in begründeten Ausnahmefällen bzw. in vorher festgelegten Gebieten könnte statt der Einräumung eines Erbbaurechtes weiterhin eine Veräußerung städtischer Grundstücke ermöglicht werden.

- I. Aus den nachfolgend aufgeführten Gründen halte ich eine derartige Festlegung für nachteilig, und zwar sowohl für den bauwilligen Interessenten (im Folgenden: Bauherr) als auch für die Landeshauptstadt Magdeburg (im Folgenden: Stadt).
 1. Die Ansicht, der Erbbauzins sei für den Bauherrn „günstiger“ als ein fremdfinanzierter Erwerb, ist in dieser Allgemeinheit nicht zutreffend.
Der jährliche Erbbauzins mag (in EUR) niedriger sein als eine Annuität (Jahreszahlung an Zins + Tilgungsraten in EUR). Er ist aber in der derzeitigen Zinsphase nicht niedriger als der Darlehenszins.
Selbst wenn er niedriger als der Darlehenszins sein sollte, ist er nicht günstiger. Der Erbbauzins muss regelmäßig sehr viel länger gezahlt werden als der – mit fortschreitender Tilgung sinkende – Darlehenszins.
 2. Der Gesichtspunkt „städtisches Grundvermögen bleibt erhalten“ ist zutreffend, greift aber zu kurz.
Denn das städtische Grundvermögen bleibt nicht nur erhalten, sondern es nimmt im Laufe der Zeit zu – ganz beträchtlich sogar. Die Stadt erhält in jeder denkbaren Konstellation (Heimfall / Zeitablauf) zusätzliches Immobiliareigentum, nämlich das auf dem Grund und Boden befindliche Erbbaurecht / das Bauwerk.

Des Weiteren ist sie früher (Heimfall) oder später (Zeitablauf) gezwungen, für dieses zusätzliche Immobiliareigentum auch noch eine Vergütung (Heimfall) oder eine Entschädigung (Zeitablauf) zu zahlen.

Darüber hinaus muss sie all diese, nunmehr bebauten und in ihr Eigentum gelangten Objekte auch bewirtschaften. Dies verursacht Personal- und Sachkosten in der Stadtverwaltung sowie die üblicherweise bei einer Grundstücksverwaltung allgemein anfallenden Kosten.

3. Die Ansicht, der Erbbauzins sei eine „dauerhafte und verlässliche Einnahmequelle“, lässt einige Aspekte außer Betracht.

a. Von den eingenommenen Erbbauzinsen sind zunächst die Kosten abzuziehen, die allein dadurch entstehen, dass anstelle einer Veräußerung ein Erbbaurecht bestellt wird. Hierbei handelt es sich um Erbbaurechts-Verwaltungskosten, also insbesondere Personal- und Sachkosten, d.h.

- Kosten, die entstehen zur Kontrolle und Durchsetzung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Rechte und Ansprüche der Stadt und
- Kosten, die entstehen zur Erfüllung der der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Pflichten der Stadt.

(Die Stadt als Eigentümerin muss ihre Zustimmung erteilen bei: Jeder Veräußerung des Erbbaurechtes, zur Erteilung des Zuschlages in einem Zwangsversteigerungsverfahren, zu jeder Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten, zu jeder Änderung des Inhalts dieser dinglichen Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält.)

Diese Kostenfaktoren fallen nicht an bei der „Bewirtschaftung“ eines eingenommenen Kaufpreises im Falle der Veräußerung.

b. Der Feststellung, dass es sich bei den Erbbauzinsen, genauer: bei dem sich nach Abzug dieser Kosten ergebenden Überschuss, um eine „dauerhafte und verlässliche Einnahmequelle“ handele, kann in dieser Allgemeinheit nicht gefolgt werden. Um eine „dauerhafte und verlässliche Einnahmequelle“ handelt es sich nur, sofern und solange der Erbbauberechtigte zur Zahlung des Erbbauzinses willens und in der Lage ist.

Dieser Risikofaktor besteht nicht bei der Erwirtschaftung von Zinsen aus einem eingenommenen und „vernünftig“ angelegten Kaufpreis.

c. Im Falle der Nichtzahlung des Erbbauzinses hat die Stadt im Regelfall die Möglichkeit, den Heimfall geltend zu machen. Dies eröffnet aber nur einen Zugriff auf die Substanz, der Erbbauzins als künftige Einnahmequelle entfällt.

Zudem muss die Stadt dem Erbbauberechtigten eine Vergütung für das Erbbaurecht zahlen und sie muss die Belastungen des Erbbaurechtes übernehmen und trägt sodann die Kosten der Bewirtschaftung des nunmehr bebauten Objektes insgesamt.

- d. Im Falle der Nicht-Geltendmachung des Heimfalles bestehen folgende Möglichkeiten:

Eine Einzelzwangsvollstreckung der Stadt gegen den Erbbauberechtigten:
Führt regelmäßig zu keinem nennenswerten Erfolg (wenn der Erbbauberechtigte nichts hat, ist bei ihm nichts zu holen).

Eine von Seiten der Stadt betriebene Zwangsversteigerung des Erbbaurechts:

sorgt jedenfalls dann nicht für eine dauerhafte und verlässliche Einnahme, wenn die Versteigerung „im Sande verläuft“, beispielsweise weil schon niemand daran interessiert ist, das Erbbaurecht überhaupt zu ersteigern. Mangels Ersteigerer und mangels Versteigerungserlös erhält die Landeshauptstadt Magdeburg weder rückständigen noch laufenden noch künftigen Erbbauzins.

Ein Insolvenzverfahren mit dem Erbbauberechtigten als Schuldner:

Erbbauzinsen sind einfache Insolvenzforderungen und werden – wenn überhaupt – nur mit einer verschwindend geringen Quote bedient.

Zu der als Ausweg in Betracht kommenden Geltendmachung des Heimfalls siehe vorstehend c.

4. Die Gesichtspunkte „Bebauungspflicht / Stadtentwicklung“ sind entscheidungsneutral, da diese auch in Grundstückskaufverträgen regelbar sind.

- II. Ein eventueller Beschluss, „... nur in begründeten Ausnahmefällen kein Erbbaurecht zu vergeben ...“, ist für die tägliche Arbeit wenig hilfreich.

Denn ein derart allgemein gehaltener Beschluss „provoziert“ geradezu Meinungsverschiedenheiten sowohl zwischen Bürger und Verwaltung als auch innerhalb der Verwaltung, nämlich hinsichtlich der Frage, ob denn nun im konkreten Einzelfall ein begründeter Ausnahmefall vorliegt oder nicht. Mithin ist es unabdingbar, dass ein derartiger Beschluss – so er denn ergeht – präzise festlegt,

- a. wann ein begründeter Ausnahmefall vorliegt (in Form eines abschließenden Katalogs)
- b. wer bei gleichwohl entstehenden Streitigkeiten die Letzt-Entscheidung trifft
- und
- c. innerhalb welcher Frist diese Entscheidung getroffen wird (Planungssicherheit für den Bauherrn).

- III. Aber selbst mit einem derart hinreichend präzisierten Beschluss setzte sich die Stadt in Widerspruch zu ihrem eigenen Leitbild.

Danach hat sie sich verpflichtet,

- a. partnerschaftlich mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Wirtschaftsunternehmen zusammenzuarbeiten und sie nach besten Kräften mit allen gebotenen Möglichkeiten zu unterstützen
- .
- und
- b. sich hinsichtlich Effektivität und Effizienz dem Vergleich mit privaten Anbietern und anderen Gemeinden zu stellen.

- ➔ zu a. Ein solcher Beschluss fördert kaum die immer wieder eingeforderte Stellung der Stadt als kundenorientierter Dienstleister.
Von einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit oder einer Unterstützung mit allen gebotenen Möglichkeiten kann nur schwerlich die Rede sein, wenn dem Bauherrn lediglich ein ganz bestimmtes Produkt (das Erbbaurecht) angeboten werden soll.
- ➔ zu b. Jeder Bauherr, egal, ob „Häuslebauer“ oder Unternehmer, der (aus welchen Gründen auch immer) Eigentümer des Grund und Bodens werden will, wird sein Vorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit entweder mit einem privaten Anbieter oder in einer Nachbargemeinde umsetzen.
Warum auch sollte er sich in einen Erbbaurechtsvertrag „hineinzwingen“ lassen, den er nicht will und der ihm eine Fülle von Pflichten und Lasten aufbürdet.

Zimmermann