

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt:

1. Beim Verkauf von städtischen Erbbaugrundstücken gelten folgende Abschläge:
 - a. Verkauf von Erbbaugrundstücken mit einer Restlaufzeit von mindestens 25 Jahren, gerechnet ab Beurkundungstermin des anstehenden Verkaufsvertrages:
 - Bei allen Erbbaugrundstücken, für die keine Wertsicherungsklausel vereinbart worden ist (in der Regel vor 1960), wird ein Abschlag von 50% des Bodenrichtwertes gewährt.
 - Bei allen Erbbaugrundstücken mit einem Erbbauzins von 3% und einer Wertsicherungsklausel wird ein Abschlag von 10% gewährt.
 - Bei allen Erbbaugrundstücken mit einem Erbbauzins von 4% und einer Wertsicherungsklausel wird ein Abschlag von 5% gewährt.
 - b. Verkauf von Erbbaugrundstücken mit einer Restlaufzeit von weniger als 25 Jahren, gerechnet ab Beurkundungstermin des anstehenden Verkaufsvertrages:
 - Bei allen Erbbaugrundstücken, für die keine Wertsicherungsklausel vereinbart worden ist (in der Regel vor 1960), wird ein Abschlag von 2% des Bodenrichtwertes für jedes noch volle Jahr Restlaufzeit, gerechnet ab Beurkundungsdatum des Verkaufsvertrages, gewährt.
 - Bei allen Erbbaugrundstücken mit einer Wertsicherungsklausel wird kein Abschlag gewährt.
2. Beim Verkauf von Erbbaugrundstücken verpflichten sich die Käufer, das Grundstück nicht vor Ablauf von 10 Jahren zu verkaufen, es sei denn, der Käufer zahlt den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufes an die Stadt Rheine.
3. Die Stadt Rheine ist bei besonderem städtebaulichem Interesse nicht zum Verkauf verpflichtet. Bei jedem Verkaufsfall ist zu prüfen, ob städt. Interessen den Verkauf verhindern. Im Streitfall entscheidet der für Grundstücksangelegenheiten zuständige Ausschuss.
4. Die Regelungen in den Ziffern 1-3 gelten ab dem 01. Oktober 2017

5. Die Beschlüsse 247/98 und 36/99 werden aufgehoben.

Begründung:

Die Stadt Rheine hat aktuell ca. 300 Erbbaurechte vergeben.

Mit Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages verpachtet ein Grundstückseigentümer sein Grundstück für eine längere Zeit – im Regelfall wurden bei der Stadt Rheine 99 Jahre Pachtzeit vereinbart. Das Grundstück, das im Erbpachtwege verpachtet wurde, bleibt Eigentum der Stadt Rheine. Der Erbpachtnehmer kann es aber nahezu wie ein Grundstückseigentümer nutzen und bei den Banken beleihen.

Insbesondere in den Kriegs- und Nachkriegsjahren wurden von der Stadt Rheine äußerst günstige Erbpachtverträge mit geringer Pacht und keinen vertraglich geregelten Erhöhungsmöglichkeiten abgeschlossen. Ab den 1960´er Jahren wurden dann Erbpachtzinsen vereinbart, die 3-4% jährlich vom Bodenwert ausmachten, indexiert wurden und sich somit unter bestimmten Voraussetzungen anpassen (erhöhen).

Insofern „verfügt“ die Stadt Rheine - sofern man nur die Pachthöhen und Regelungen betrachtet - über bessere und schlechtere Verträge.

Aus diesem Grund wurden auf der Grundlage der Ratsbeschlüsse 247/98 und 36/99 insbesondere die Grundstücke mit geringen Pachteinahmen bei fehlenden Erhöhungsmöglichkeiten durch ein Rabattsystem an kaufwillige Erbpachtnehmer veräußert.

Bisher gab es an dieser Praxis nichts zu beanstanden, da aufgrund der langen Laufzeit und jährlichen Pachteinahmen von nur wenigen Euro ein Verkauf trotz eines nicht geringen Preisnachlasses deutlich attraktiver war.

Inzwischen nähern sich immer mehr Verträge dem Zeitablauf und der Stadt Rheine fallen die Grundstücke in den nächsten Jahren in steigender Anzahl wieder zu - häufig allerdings auch mit der Verpflichtung zur Zahlung der vertraglich oder gesetzlich geregelten Entschädigung.

In vielen Fällen sind die Entschädigungen allerdings nicht sehr hoch, da die Gebäude oft entsprechend alt sind und ein erheblicher Renovierungs- und Unterhaltungsstau besteht. Zudem kann die Stadt Rheine den Entschädigungsanspruch abwehren, indem Sie dem Erbpachtnehmer ein Verlängerungsangebot macht.

Die bisherigen Beschlüsse zum Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken sollten aufgrund der Vielzahl der Verträge, die sich dem Zeitablauf nähern, angepasst werden, um zu vermeiden, dass Grundstücke stark rabattiert veräußert werden.

Vor diesem Hintergrund ist der obige Beschlussvorschlag erarbeitet worden.

Finanzielle Auswirkungen: Die vorgeschlagenen Regelungen führen zu Mehreinzahlungen und ggfls. Mehrerträgen, allerdings lassen sich Höhe und Zeitpunkt nicht bestimmen.