

|                                |                                        |                              |                         |                 |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2233-01</b> | <b>Termin<br/>19.12.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b>    |                 |                                  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>       |                 |                                  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         |                              | <b>Vorlage<br/>zur*</b> | <b>Ergebnis</b> | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |
| 12.12.2016                     | Hauptausschuss                         |                              | V                       |                 |                                  |
| 19.12.2016                     | Rat der Stadt                          |                              | B                       |                 |                                  |

## **Beratungsgegenstand**

Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

## **Beschlussvorschlag**

Es wird beschlossen:

Der Ratsbeschluss vom 15.07.1991 –Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken (Grundsatzbeschluss)– (Drucksache-Nr. 1331) wird wie folgt geändert:

Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken erfolgt ab dem 01.01.2017 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten aktuellen Bodenwerte ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht. Sollte der ermittelte Bodenwert unter dem bilanziellen Buchwert liegen, wird zur Vermeidung von Buchwertverlusten der Buchwert als Kaufpreis angehalten.

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 0-7</b>                                                          | <b>Dezernent<br/>Dezernat 0</b>                                                                                 | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                             |
| <b>D. Ingenerf<br/>29.11.2016</b>                                                              | <b>J. Schmidt<br/>30.11.2016</b>                                                                                | <b>A. Tsalastras<br/>01.12.2016</b>     | <b>D. Schranz<br/>02.12.2016</b>                                     |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat [ ]<br><br>Gleichstellungsstelle [ ] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2233-01</b> | <b>Termin<br/>19.12.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Bezug**

- Ratsbeschluss vom 15.07.1991 - Drucksache-Nr. 1331:  
Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken (Grundsatzbeschluss)
- Bericht im Hauptausschuss vom 07.11.2016 - Drucksache-Nr. M/16/1958-01:  
Sachstandsbericht über die Erbbaurechtspraxis unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der  
Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken

## **Konsequenzen**

Finanzielle ja Einnahmen (im investiven Haushalt)  
bei Maßnahmennummer 870001130100000 (Unbebaute Grundstücke)  
Finanzposition 682100 (Einzahlungen aus der Veräußerung von  
Grundstücken und Gebäuden)  
Die Höhe der zukünftig im Rahmen der Verkäufe von  
Erbbaurechtsgrundstücken zu vereinnahmenden Kaufpreise kann nicht  
vorhergesagt werden.

Wegfall der Einnahmen (im konsumtiven Haushalt)  
bei Auftragsnummer 870001130100 (Unbebaute Grundstücke)  
Kostenart 441101 (Mieten/Pachten - Erbbauzinsen)  
Die Höhe der zukünftig im Rahmen der Verkäufe von  
Erbbaurechtsgrundstücken wegfallenden Erbbauzinsen kann nicht  
vorhergesagt werden

## **Begründung**

Städtische Erbbaurechtsgrundstücke sind bisher auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 15.07.1991 - Drucksache Nr. 1331 - an die Erbbauberechtigten veräußert worden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Sachstandsbericht vom 07.11.2016 - Drucksache-Nr. M/16/1958-01 - hingewiesen.

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden fast ausschließlich von den Erbbaurechtsnehmern erworben. Für sie selbst stellt das bestehende Erbbaurecht keine Belastung dar (Erbbaurechtsnehmer und Begünstigter der Belastung sind identisch).

In Ergänzung zum Sachstandsbericht wurde daher von der Verwaltung in der Sitzung des Hauptausschusses am 07.11.2016 vorgeschlagen, zukünftig im Rahmen der Ermittlung der Bodenwerte für die Erbbaurechtsgrundstücke die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht mehr zu berücksichtigen, so dass Wertminderungen vermieden werden. Da dieser Vorschlag positiv aufgenommen wurde, ist die Verwaltung beauftragt worden, einen entsprechenden Beschluss für die nächste Ratssitzung vorzubereiten.

Die neue Praxis bei der Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken hat zur Folge, dass ausschließlich die erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen - in Sanierungsgebieten die freien - Bodenwerte ermittelt werden. Diese Bodenwerte werden den interessierten Erbbauberechtigten als Kaufpreise genannt, auf deren Grundlage die Erbbaurechtsgrundstücke erworben werden können. Die Belastung mit dem Erbbaurecht wird zukünftig nicht mehr berücksichtigt mit der Konsequenz, dass keine Wertminderungen in Abzug gebracht werden.

Sollte der ermittelte Bodenwert unter dem bilanziellen Buchwert liegen, wird zur Vermeidung von Buchwertverlusten der Buchwert als Kaufpreis angehalten.