

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2233-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.