

Datum: 04.04.2017

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich Oberbürgermeister  
Fachbereich Finanzverwaltung

| Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat | Termin     | Tagesordnungsart | TOP | Abstimmungsergebnis |      |       |
|-------------------------------------|------------|------------------|-----|---------------------|------|-------|
|                                     |            |                  |     | Ja                  | Nein | Enth. |
| Bürgermeisterberatung               | 10.04.2017 | nicht öffentlich |     |                     |      |       |
| Finanzausschuss                     | 27.04.2017 | nicht öffentlich |     |                     |      |       |
| Ältestenrat                         | 08.05.2017 | nicht öffentlich |     |                     |      |       |
| Stadtrat                            | 16.05.2017 | öffentlich       |     |                     |      |       |

**Inhalt** Grundstücksverkehr (Vergabe eines Erbbaurechtes für T. v. Flurstück 1155, Chrieschwitz)

**Grundlage:** Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)  
Hauptsatzung der Stadt Plauen

**Beraten und abgestimmt:** GB I

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:** keine

**Verantwortlich für Durchführung:** Fachbereich Finanzverwaltung

---

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt die Vergabe eines Erbbaurechtes an einer Teilfläche von Flurstück 1155, Gemarkung Chrieschwitz, Größe ca. 3.925 m<sup>2</sup> (vorbehaltlich Katastervermessung), mit dem darauf befindlichen Schulgebäude 08529 Plauen, Anton-Kraus-Str. 18, an den Evangelischen Montessori Schulverein Plauen e.V. für die Dauer von 30 Jahren und einen Erbbauzins in Höhe von 22.800,00 EUR/Jahr (vorbehaltlich Katastervermessung), sowie die Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten zur Finanzierung der vorgesehenen Investitionen am Grundstück einschließlich der Besicherung von Fördermitteln.

## **Sachverhalt:**

Der Evangelische Montessori Schulverein Plauen e.V. hat mit Schreiben vom 10.07.2015 die Vergabe eines Erbbaurechtes für o.g. Grundstück zum Zweck der Sanierung des aufstehenden Schulgebäudes unter Einsatz von Fördermitteln zur weiteren Nutzung als Oberschule beantragt.

Der Verkehrswert des Grundstücks beläuft sich gemäß Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Vogtlandkreis vom 10.03.2017 auf 380.000,00 EUR (Ertragswert).  
Für das Gebäude besteht Sanierungsbedarf.

Wesentliche Teile des Schulgebäudes sind derzeit an den Montessori Schulverein vermietet.  
Die Nettokaltmiete beträgt derzeit vergleichsweise günstige 0,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat, somit 17.615,94 EUR/Jahr.  
Bei angenommener Vermietung des gesamten Gebäudes zu den derzeitigen Konditionen würde die Nettokaltmiete 19.043,28 EUR/ Jahr betragen.

Der vorgesehene Erbbauzins in Höhe von 22.800,00 EUR/Jahr (vorbehaltlich Katastervermessung) entspricht 6 % des gutachterlich festgestellten Grundstückswertes und ist aus hiesiger Sicht aus dem Sachausgabenanteil in Höhe von derzeit 1.447,00 EUR/ Jahr je Schüler einer Oberschule (Schuljahr 2016/2017) entsprechend § 14 Abs. 5 des Sächsischen Gesetzes über Schulen in freier Trägerschaft vom 8. Juli 2015 (SächsFrTrSchulG) finanzierbar.

Der Verein beantragte mit Schreiben vom 03.04.2017 ohne nähere Ausführungen zur Finanzierbarkeit aus dem o.g. Sachausgabenanteil, den Erbbauzins auf 3% bis 4 % des Grundstückswertes, somit höchstens auf 15.200,00 EUR/Jahr, festzusetzen.

Der Vertrag soll eine geschäftsübliche Wertsicherungsklausel bezüglich Anpassung des Erbbauzinses bei Änderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes enthalten.

Die Nebenkosten des Vertrages einschließlich Kosten für Vermessung, trägt der Erbbauberechtigte.

Anlage Flurkarte

**Finanzielle Auswirkungen**

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?                   |  | <input type="checkbox"/> nein   | <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro    |  |   |  |
| Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro         |  | 22.800,00 EUR/Jahr  |  |
| Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro |  |   |  |
| Folgekosten des Beschlusses                                   |  | <input type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt |  |
| Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?                      |  | <input type="checkbox"/> nein   | <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| <b><u>Anmerkungen:</u></b>                                    |  |   |  |
| Wegfall der Mieteinnahmen im Wirtschaftsplan EigBGAV          |  |   |  |

**Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses**

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Bereits veranschlagt? | <input type="checkbox"/> ja |
|-----------------------|-----------------------------|

| <b>Veränderung zum Planansatz</b>                               |                |   |   | <input type="checkbox"/> neu | <input type="checkbox"/> mehr | <input type="checkbox"/> weniger |
|---|----------------|---|---|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Haus-halts-jahr   | Betrag in Euro | Teilhaushalt  | Nummer  |                              |                               |                                  |
|   |                |   | <input type="checkbox"/> Produkt<br><input type="checkbox"/> Investition<br><input type="checkbox"/> E-Liste<br><input type="checkbox"/> INST-Liste<br><input type="checkbox"/> Z-Liste |                              |                               |                                  |
| <input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt |                | <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit | <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit  |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
| <input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt  |                | <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit | <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit  |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |
|   |                |   |   |                              |                               |                                  |

\_\_\_\_\_  
 Ralf Oberdorfer  
 Unterschrift liegt im Original vor

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift liegt im Original vor