

Datum: 15.04.2020

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich Oberbürgermeister
Fachbereich Finanzverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	06.04.2020	nicht öffentlich				
Bürgermeisterberatung	14.04.2020	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	28.05.2020	nicht öffentlich				
Ältestenrat	02.06.2020	nicht öffentlich				
Stadtrat	09.06.2020	öffentlich				

Inhalt Grundstücksverkehr (Belastung Erbbaurecht für Flurstück 1019, Gemarkung Chrieschwitz)

Grundlage: Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

Beraten und abgestimmt:

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Fachbereich Finanzverwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt die Belastung des Erbbaurechtes für das Grundstück in Plauen, Kastanienweg 1 (Seniorenpflegeheim „Haus Sonnenhof“), Flst. -Nr. 1019, Gemarkung Chrieschwitz, Größe 6.225 m² (Anlage 1), Erbbauberechtigter Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Vogtland e.V., mit einer Grundschuld in Höhe von 7.000.000,00 EUR zzgl. Zinsen und Nebenleistungen für die Bank für Sozialwirtschaft AG mit Sitz in Berlin und Köln (BfS) sowie zusätzlich die Abgabe einer Erklärung zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Insolvenzfall des Erbbauberechtigten bzw. Zwangsvollstreckungsfall gemäß Anlage 2.

Sachverhalt:

Gemäß den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages vom 11.12.1996 zu o.g. Grundstück bedarf die Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten und die Veräußerung des Erbbaurechtes der Genehmigung der Grundstückseigentümerin, also der Stadt Plauen.

Mit Beschluss Nr. 6/20-3 vom 03.03.2020 zur Vorlage DS-Nr. 0114/2020 hat der Stadtrat bereits die Belastung des Erbbaurechtes mit einer Grundschuld in Höhe von 500.000,00 EUR auf Antrag der AWO genehmigt.

Von der AWO wurde damals versäumt, Antrag auf Genehmigung einer weiteren Grundschuld in Höhe von 7.000.000,00 EUR zu stellen.

Die jetzt beantragte Grundschuld dient, wie auch die bereits genehmigte Grundschuld von 500.000,00 EUR, der Besicherung eines Darlehens zur Sanierung des Seniorenpflegeheimes Haus Sonnenhof, Plauen, Kastanienweg 1, aus Mitteln des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Nach den von der AWO vorgelegten Unterlagen beträgt die Gesamtinvestitionssumme in das Haus Sonnenhof ca. 12.220.000,00 EUR, davon 9.770.000,00 EUR aus Mitteln der KfW/BfS.

Außer den vorgesehenen Belastungen besteht noch eine Grundschuld zugunsten eines Kreditinstitutes mit einem Nennbetrag von 1.523.956,00 EUR, die nach Angabe der AWO zum 01.01.2020 noch mit 132.514,00 EUR valuiert hat und planmäßig getilgt wird. Eine weitere Grundschuld von 2.915.426,00 EUR zugunsten des Freistaates Sachsen zur Besicherung von Fördermitteln wurde zwischenzeitlich wegen des Ablaufes der Bindefrist gelöscht.

Zusätzlich zur Genehmigung der Grundschuld verlangt die Bank für Sozialwirtschaft von der Stadt eine Erklärung mit dem Inhalt, dass das Erbbaurecht im Fall der Insolvenz des Erbbauberechtigten oder im Falle von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen veräußert werden kann.

Die von der Verwaltung im Zuge der Vorverhandlungen erhobene Forderung, vorab eine Veräußerung des Erbbaurechtes nur dann zu genehmigen, wenn ein Erwerber auch die im Erbbaurechtsvertrag vom 11.12.1996 vereinbarte Zweckbindung des Erbbaurechtes zum Betrieb eines Seniorenzentrums übernimmt, wird von der Bank für Sozialwirtschaft unter Hinweis auf vertragliche Regelungen mit dem o.g. Bundesministerium abgelehnt.

Aufgrund der Höhe der nunmehr beantragten Grundschuld sind bei der Entscheidungsfindung die bestehenden Risiken besonders zu berücksichtigen:

Soweit - bei einem möglichen Eintritt des o.g. wirtschaftlichen Krisenfalls - für die Stadt Plauen im Rahmen der Daseinsvorsorge ein unabweisbarer Zwang bestünde, die kontinuierliche Weiterbetrieung des Seniorenpflegeheimes unter allen Umständen, unabhängig vom eventuellen Erfolg/Misserfolg der o.g. Verwertungsbemühungen des Erbbaurechtes, aufrechtzuerhalten, könnte u.U. als letzte Möglichkeit nur die Geltendmachung des Heimfalls des Erbbaurechtes verbleiben.

In diesem Fall müsste die Stadt als Grundstückseigentümerin, gemäß § 33 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz die bestehenden Belastungen des Erbbaurechtes als persönliche Schuld übernehmen.

Insofern birgt jede Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Darlehen - im Gegensatz zur Besicherung der Zweckbindungsfrist von Fördermitteln - grundsätzlich das Risiko, die zwischen Erbbauberechtigten und Grundpfandgläubiger vereinbarten Rückzahlungsverpflichtungen erfüllen zu müssen.

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

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

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
					<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
