

Datum: 14.11.2022

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	14.11.2022	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	08.12.2022	öffentlich				
Ältestenrat	12.12.2022	nicht öffentlich				
Stadtrat	20.12.2022	öffentlich				

Inhalt: Grundstücksverkehr (Belastung Erbbaurecht für das Flurstück 936/8 von Plauen)

Grundlage: Hauptsatzung der Stadt Plauen

Beraten und abgestimmt:

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Fachbereich Bau und Umwelt

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss der Stadt Plauen genehmigt die Belastung des Erbbaurechtes für das Grundstück in Plauen, Neundorfer Str. 10, Flurstück 936/8 Gemarkung Plauen, Erbbauberechtigter Herr Soufian Hamza, mit Grundschulden in Höhe von 245.050,00 EUR für die Sparkasse Vogtland mit dem Sitz in Plauen.

Sachverhalt:

Herr Soufian Hamza hat mit UR 1394/2021 vom 20.07.2021 das Erbbaurecht am Grundstück Neundorfer Str. 10, Flurstück 936/8 von Plauen zum Kaufpreis von 380.000,00 EUR von Herrn Frank Jungmichel erworben. Die Stadt Plauen hat der Veräußerung an Herrn Hamza zugestimmt. Das Erbbaurecht endet am 31.12.2047.

Zur Finanzierung des Kaufpreises soll das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht in Höhe von 245.050,00 EUR zu Gunsten der Sparkasse Vogtland belastet werden.

Gemäß den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages vom 05.10.1995 bedarf die Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten der Genehmigung der Grundstückseigentümerin, der Stadt Plauen.

Eine Zustimmung zur Belastung ist zu erteilen, wenn die Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist.

Mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist die Belastung vereinbar, wenn sie sich im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erbbaurechtes hält bzw. im Rahmen vernünftigen wirtschaftlichen Verhaltens liegt.

Im Allgemeinen wird die Belastung einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechen, wenn sie zur Beschaffung von Geldmitteln zum Zweck der Errichtung oder Instandhaltung des Bauwerkes dient und in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Erbbaurechtes steht. Auszugehen ist dabei vom gegenwärtigen Wert des Erbbaurechtes.

Die Sparkasse Vogtland als Kreditgeber hat für das o.g. Erbbaurecht einen aktuellen Marktwert in Höhe von 377.000,00 EUR ermittelt.

Die Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten steht in einem angemessenen Verhältnis, wenn sie 65 % des ermittelten Wertes des Erbbaurechtes beträgt.

Dies entspricht einer Belastung des Grundstückes Flurstück 936/8 von Plauen mit Grundschulden in Höhe von 245.050,00 EUR.

Die Stadt Plauen kann den Heimfall verlangen, wenn der Erbbauberechtigte unter anderem mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug ist oder gegen ihn das Konkursverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird. In dem Fall erhält der Erbbauberechtigte eine Entschädigung für das Bauwerk, gleichzeitig gehen die auf dem Erbbaurecht ruhenden Grundpfandrechte auf die Stadt Plauen über. Die gleiche Verfahrensweise gilt bei Heimfall infolge Zeitablaufs.

In der Praxis hat die Stadt Plauen von dieser Möglichkeit des Heimfalls noch keinen Gebrauch gemacht. Vielmehr wurde in diesen seltenen Fällen die Zwangsversteigerung durch die Stadt Plauen oder durch den Gläubiger betrieben. Im Falle der Einleitung der Zwangsversteigerung durch den Gläubiger liegt das Risiko bei der kreditgebenden Bank, falls die Versteigerung nicht die gewünschte Höhe erzielt, um die Forderungen des Gläubigers zu erfüllen.

Für die Stadt Plauen entsteht in dem Fall kein finanzielles Risiko. Der Ersteigerer tritt in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag ein.

Anlage: Flurkarte

Entwurf der Notarin Wengenmayer zur Belastungszustimmung

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 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 checked="" 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			

Steffen Zenner
Unterschrift liegt im Original vor

Kerstin Wolf
Unterschrift liegt im Original vor