

Kreistagsdrucksache Nr. 073/16

AZ. GB1/12

Tagesordnungspunkt

Grundstück Robert-Bosch-Straße 25, Gomaringen - Verlängerung und Belastung
Erbbaurecht Freundeskreis Mensch

Zur Beratung im

Verwaltungs- und Technischer Ausschuss (nicht öffentlich) Vorberatung am 06.07.2016

Kreistag (öffentlich) Beschluss am 20.07.2016

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung die Laufzeit des bestellten Erbbaurechtes mit dem Freundeskreis Mensch in Gomaringen vertraglich bis zum 20.05.2040 (Gesamtlaufzeit 61 Jahre) zu verlängern.
2. Der Kreistag stimmt der Belastung des Erbbaurechtes, Grundschuldbestellungen vom 08.05.2012 (UR 226/2012 und 227/2012), zu.

Sachverhalt:

Der Landkreis Tübingen hat mit Kaufvertrag vom 11.03.1977 das Grundstück Flst. 4260/3 in Gomaringen erworben und dieses mit Erbbauvertrag vom 28.08.1978 dem Freundeskreis der Beschützenden Werk- und Heimstätte für Behinderte e.V. (heute Freundeskreis Mensch mit Sitz in Gomaringen) für eine Dauer von 50 Jahren im Erbbau überlassen. Das Erbbaurecht wird im Erbbaugrundbuch Gomaringen (Blatt 4078 BV Nr. 1) geführt und gilt bis zum 20.05.2029. Die Fläche des damals von der Gemeinde Gomaringen erworbenen Grundstückes beträgt 88 a 95 m². Der vom Landkreis seinerzeit entrichtete Kaufpreis betrug 311.325 DM (159.177 Euro) bzw. 35 DM/m² (17,90 Euro/m²) ohne Grunderwerbsteuer. Die Werkstatt des Freundeskreises wurde zum Ende des Jahres 1979 in Betrieb genommen. Der jährliche Erbbauzins wurde seinerzeit auf 16.800 DM bzw. 8.589,70 Euro (5,4 %) festgelegt. Dieser wurde bis zum Haushaltsjahr 2003 vollständig mit einem jährlichen Zuschuss des Landkreises in gleicher Höhe verrechnet. In den Haushaltsjahren 2004 und 2005 betrug dieser Zuschuss 80 % des Erbbauzinses (6.871,70 Euro). Seit dem Jahr 2006 wird seitens des Landkreises kein Zuschuss mehr gewährt, so dass der Freundeskreis jährlich 8.589,70 Euro Erbbauzins an den Landkreis Tübingen bezahlt.

Mit Bewilligungsbescheid des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS BW) vom 02.08.2011 erhielt der Freundeskreis Mensch in Gomaringen (Erbbaunehmer) nicht-rückzahlbare Zuschüsse zur Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, für den Umbau und zur Modernisierung der Werkstatt für Menschen mit geistiger Behinderung. Diese sind laut Bewilligungsbescheid durch eine Grundschuldeintragung am geförderten Grundbesitz zu sichern. Mit Beurkundung (UR 226/2012 und 227/2012) vom 08.05.2012 bestellte der erbbauberechtigte Freundeskreis Mensch infolgedessen die Belastung des Erbbaurechtes, an dem im Grundbuch Gomaringen eingetragen, kreiseigenen Grundstück Flst. 4260/3 (Blatt 4075 BV Nr. 3), mit zwei gleichrangigen

Grundschulden – ohne Brief – in Höhe von insgesamt 290.379 Euro (262.260 Euro und 28.119 Euro) für den KVJS BW. Deren Bestellung soll mit der Maßgabe einer sofortigen Zwangsvollstreckungsunterwerfung erfolgen. Die Dauer der Zweckbindung beträgt 25 Jahre ab Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen. Diese wurden im Jahr 2014 abgeschlossen. Folglich gilt die Zweckbindung bis zum Ende des Jahres 2039.

Gemäß § 9 des Erbbauvertrages vom 28.08.1978 zwischen dem Freundeskreis und dem Landkreis Tübingen bedarf es zu einer ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, der Zustimmung des Grundstückseigentümers Landkreis Tübingen. Der Freundeskreis Mensch hat zwischenzeitlich um die Zustimmung des Landkreises als Grundstückseigentümer gebeten.

Laut § 3 Abs. 2 Ziffer 27 i.V.m. § 5 Abs. 3 Ziffer 12 der Hauptsatzung des Landkreises Tübingen, obliegt die Entscheidung über Rechtsgeschäfte im Sinne des § 88 Abs. 2 und 3 Gemeindeordnung, soweit diese für den Landkreis von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind, dem Kreistag (> 50.000 Euro). Die vorliegend vom Freundeskreis Mensch beantragte Zustimmung zu einer Belastung des am kreiseigenen Grundstück Flst. 4260/3 bestellten Erbbaurechtes stellt ein solches Rechtsgeschäft dar. Weiterhin bedarf die Zustimmung des Landkreis Tübingen gemäß § 88 Abs. 2 und 3 GemO einer Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Seit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des kreiseigenen Grundstückes Flst. 4260/3 im Jahre 1979, wurde das Erbbaurecht durch den Freundeskreis bereits mehrfach zur Absicherung nichtrückzahlbarer Zuschüsse und Darlehen mit Zweckbindung belastet. Im Einzelnen wurden folgenden Hypotheken und Grundschulden in der Dritten Abteilung des Erbbaugrundbuches eingetragen:

1	22.05.1979	Grundschuld	1.492.325 DM	gelöscht
2	13.11.1979	Hypothek	250.000 DM	gelöscht
3	25.05.1982	Grundschuld	192.000 DM	gelöscht
4	13.04.1992	Grundschuld	172.760 DM	gelöscht
5	13.04.1992	Grundschuld	259.140 DM	gelöscht
	Summe:		2.366.225 DM / 1.209.832 Euro	

Zwischenzeitlich sind die Zweckbindungsfristen aller vorstehend aufgezählten Zuschüsse und Darlehen abgelaufen. **Den eingetragenen Belastungen stehen somit keine Rückzahlungsverbindlichkeiten des Freundeskreises mehr entgegen.** Dem entsprechend wurde die Löschung aller obengenannten Belastungen bei den jeweiligen Darlehensgebern beantragt und bewilligt. Die Löschung aller oben genannten Grundpfandrechte aus dem Erbbaugrundbuch ist am 18.12.2013 erfolgt.

Risiken einer Zustimmung:

Die nun vom Freundeskreis beantragte Zustimmung, zur Belastung des Erbbaurechtes mit zwei gleichrangigen Grundschulden in Höhe von insgesamt 290.379 Euro für den KVJS BW, ist für den Landkreis als Grundstückseigentümer folgendermaßen zu bewerten:

Im Falle einer Verletzung der Pflichten aus dem Erbbaupertrag vom 28.08.1978 (EBV) durch den Freundeskreis Mensch, ist der Landkreis Tübingen als Grundstückseigentümer berechtigt, von seinem Heimfallanspruch Gebrauch zu machen und kann die Rückübertragung des Erbbaurechtes verlangen. Wird in einem solchen Fall das Erbbaurecht auf den Landkreis zurück übertragen, bleibt es als Recht am eigenen Grundstück bestehen. Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) (Erbbaurechtsgesetz) bleiben auch Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten bestehen, soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zustehen. Hierbei übernimmt der Grundstückseigentümer im Falle einer persönlichen Haftung des Erbbauberechtigten die Verbindlichkeiten in Höhe der bestehenden Grundschuld.

Sollten also zum Zeitpunkt eines erwägaren Heimfalls noch Verbindlichkeiten im Rahmen der nun, mit der Bitte um Zustimmung, zu bestellenden Grundschulden bestehen, wäre der Landkreis Tübingen kraft Gesetzes zur Schuldübernahme verpflichtet. Gleiches gilt auch für den Fall, dass das Erbbaurecht zum vertraglich vereinbarten Beendigungszeitpunkt (20.05.2029), an dem das Erbbaurecht gemäß § 27 Erbbaurechtsgesetz i.V.m. § 10 des EBV durch Zeitablauf erlischt, noch belastet wäre. Nach aktuellem Vertragsstand wäre dies bei einer Zustimmung des Landkreises zutreffend, da die Zweckbindungsfristen der beiden, nun zur Eintragung vorgesehenen, Grundschulden über den vertraglich vereinbarten Endigungszeitpunkt des Erbbaurechtes hinaus Bestand hätten.

Daraus könnten dem Landkreis in den künftigen Haushaltsjahren unter Umständen Verpflichtungen zur finanziellen Leistungen erwachsen.

Da die beiden aktuell vorliegenden Grundschulden ausschließlich zur Absicherung nicht-rückzahlbarer Zuschüsse eingetragen werden sollen, ist eine spätere Rückzahlungsforderung seitens des KVJS BW nur im Falle einer Nichteinhaltung der Zuwendungsverpflichtungen (bspw. Nichtbeachtung der Zweckbindungsfrist) durch den Freundeskreis denkbar.

Laut § 7 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz kann der Erbbauberechtigte (Freundeskreis) die Zustimmung des Grundstückseigentümers (Landkreis) zu einer Belastung im Sinne des § 5 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz (z.B. einer Grundschuld) verlangen, wenn diese mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechtes verfolgte Zweck hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird. Hiervon ist im vorliegenden Fall auszugehen. Das Erbbaurecht wird nicht über Wert belastet. Deshalb ist in diesem Fall von einer Einhaltung der Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft auszugehen. Der Freundeskreis Mensch möchte mit der beabsichtigten Grundschuldbestellungen Zuschüsse absichern, welche dem vereinbarten Erbbauzweck – Errichtung, Instandhaltung und Verwendung einer Werkstatt für Behinderte mit den dazu erforderlichen Werkstatt-, Aufenthalts-, Therapie- und Verwaltungsräumen einschließlich Wohn- und Garagengebäuden – dienen. Die zuvor genannte Zweckgefährdung ist folglich nicht gegeben. Im Falle einer Zustimmungsverweigerung durch den Landkreis ohne ausreichenden Grund steht dem Freundeskreis der Rechtsweg offen. Sollten die beantragten Belastungen den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft genügen, könnte die Zustimmung des Landkreises im Klagefall nach § 7 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz durch das Amtsgericht ersetzt werden; der Landkreis wäre insofern schadensersatzpflichtig.

Zusammengefasst dargestellt ist eine Haftung des Landkreises für die eingetragenen Belastungen denkbar, wenn der Freundeskreis Mensch seinen zuwendungsbedingten Verpflichtungen nicht nachkommt, der KVJS BW die gewährten Zuschüsse (auch anteilig) zurückfor-

dert und der Freundeskreis Mensch mit der Rückzahlung der betreffenden Zuschussmittel finanziell überfordert ist; Heimfall bzw. Zeitablauf des Erbbaurechtes zudem vorausgesetzt.

Weiteres Kriterium für die Vereinbarkeit mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft ist die Dauer der beabsichtigten Belastungen. Grundsätzlich ist eine Belastung über die Dauer des Erbbaurechtes hinaus nicht angemessen. Im vorliegenden Fall gelten die Zweckbindungsfristen der beiden beantragten Grundschulden über die Dauer des bestellten Erbbaurechtes hinweg; nämlich bis zum Ende des Jahres 2039. Deshalb wird seitens der Verwaltung eine vertragliche Verlängerung des Erbbaurechtes, im Einvernehmen mit dem Freundeskreis, über den bisherigen Endigungszeitpunkt (20.05.2029) hinaus vorgeschlagen.

Der Freundeskreis ist mit einer derartigen Verlängerung einverstanden. Da sich die Erbbaupacht in der Regel auf volle Jahre bemisst, empfiehlt sich in diesem Zusammenhang eine Verlängerung des Erbbaurechtes bis zum 20.05.2040, also um elf Jahre.

Kaufoption:

Ein möglicher Erwerb des betreffenden Erbbaugrundstückes zum aktuellen Bodenrichtwert wurde mit dem Freundeskreis Mensch besprochen, ist seitens des Freundeskreises jedoch aktuell finanziell nicht darstellbar. Der beizulegende Bodenrichtwert beträgt im betreffenden Gebiet für unbebaute Grundstücke 80 Euro pro m², abzüglich eines möglichen Abschlages von 10 bis 20 % für bebaute Grundstücke (Bodenrichtwertkarte Gomaringen Stand 31.12.2014). Bei einer Fläche von 8.895 m² würde sich ein rechnerischer Richtwert des Grundstückes von 771.600 Euro ohne Abschläge ergeben. Mit Erbbauvertrag vom 28.08.1978 wurde dem Freundeskreis ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Der seinerzeit vom Landkreis entrichtete Kaufpreis an die Gemeinde Gomaringen lag, wie bereits genannt, bei 311.325 DM (rd. 159.177 Euro). In Anbetracht der vorliegenden Sachlage kommt ein Kauf zum obengenannten Richtwert für den Freundeskreis nicht in Betracht.

Erbbauzins:

Aufgrund des aktuellen Richtwertes des Grundstückes beträgt die Verzinsung rd. 1,11 Prozent pro Jahr aus 771.600 Euro.

Weiteres Vorgehen:

Seitens der Verwaltung bestehen im Hinblick auf die Zustimmung, zur Belastung des Erbbaurechtes mit den beiden Grundschulden vom 08.05.2012 in Höhe von insgesamt 290.379 Euro (262.260 Euro und 28.119 Euro) zugunsten des KVJS BW, zwischen dem Freundeskreis und dem Landkreis Tübingen, unter der Voraussetzung, dass diese mit einer angemessenen Verlängerung des Erbbaurechtes bis 20.05.2040 einhergeht, keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt dem Kreistag die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechtes und die Vorlage des Beschlusses bei der Rechtsaufsichtsbehörde Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung.

Finanzielle Auswirkungen:

Der jährliche Erbbauzins, den der Freundeskreis Mensch an den Landkreis Tübingen zu zahlen hat, ist im Haushalt, unter der Haushaltsstelle 1.8840.1400.001 (Mieten und Pachten), in Höhe von 8.589,70 Euro als Einnahme veranschlagt.