

Stellungnahme	Datum:	16.10.2018
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
Grundstücksverwertung: Grundsatz Erbbaurecht vor Veräußerung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.10.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Gemäß § 56 Abs. 4 Satz 1 KV M-V darf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Grundstücke nur dann veräußern, wenn sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht erforderlich sind. In der Regel hat die Veräußerung des Vermögensgegenstandes zum vollen Wert zu erfolgen (§ 56 Abs. 4 Satz 2 KV M-V).

Dienen Grundstücke der Daseinsvorsorge im engeren Sinne, werden sie zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen und nach Maßgabe des § 56 Abs. 4 KV M-V weder durch Verkauf noch durch Erbbaurechtsvergabe veräußerbar sein. Unabhängig davon sind Erbbaurechtsgrundstücke aufgrund ihrer langfristigen Vertragsbindung (ca. 60-100 Jahre) ohnehin dauerhaft einer Zugriffsmöglichkeit durch den Grundstückseigentümer entzogen. Grundstücksspekulationen wird bei Verkaufsgeschäften in der Regel durch Vertragsregelungen, soweit möglich zusätzlich auch mit Grundbuchsicherungen entgegengetreten, beispielsweise durch Mehrerlösklauseln, Vertragsstrafen, Wiederkaufsrechten mit Rückauflassungsvormerkungen, Nutzungsbeschränkungen mit Dienstbarkeiten. Bei größeren Immobiliengeschäften laufen Grundstückserwerbsgeschäfte in der Regel über Finanzierungen von Kreditinstituten bzw. Grundstücksbeleihungen.

Bei der Frage der Verwertungsart (Verkauf oder Erbbaurecht) ist stets einzelfallbezogen danach zu differenzieren, ob

- eine Erbbaurechtsvergabe rechtlich überhaupt in Betracht kommt. Das ist beispielsweise nicht der Fall, wenn das Grundstück nicht bebaubar ist (siehe § 1 ErbbRG: „auf oder unterhalb oder Oberfläche ein Bauwerk zu haben“);
- ein Erbbaurecht zweckmäßig ist (z.B. nicht bei Arrondierungsflächen zu Grundstückseigentum, Vorgartengrundstücke u.ä.)
- eine Erbbaurechtsvergabe sich gegenüber einem Grundstückskauf für die Stadt als die wirtschaftlichere Variante erweist (siehe § 43 Abs. 3 Satz 1 KV M-V)
- ein Erbbaurecht mit seinen Vertragskonditionen durch den Vertragspartner akzeptiert oder nicht akzeptiert wird

Für Erbbaurechte gibt der Markt derzeit kaum Raum, weil die in Ansatz zu bringenden Erbbauzinssätze deutlich höher liegen, als die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen. Beleihungen von Erbbaurechten zur Fremdfinanzierung sind zwar üblich, ziehen aber je nach Nutzungsart, Laufzeit des Erbbaurechtes u.ä. höhere Beleihungskonditionen für den Antragsteller nach sich. Eine Beschränkung des kommunalen Immobilienmarktes nur auf die Gewährung von Erbbaurechten hätte gleichzeitig eine Beschränkung der Immobiliennachfrage sowie eine Beschränkung der Handlungsmöglichkeiten der Kommune zur Folge.

Fazit:

Die Verwaltung wird auch weiterhin einzelfallbezogen untersuchen, ob ein Verkauf oder eine Erbbaurechtsvergabe den städtischen Interessen besser entspricht.

Eine pauschale Beschränkung der Verwertungsart ausschließlich auf Erbbaurechte wird seitens der Verwaltung nicht befürwortet, weil eine Pauschalierung die Möglichkeit fallbezogener, notwendiger Differenzierungen abschneidet. Insbesondere im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen könnte die Verwaltung das Grundstückskaufinteresse ansiedlungswilliger Unternehmen im Grundsatz nicht mehr bedienen, allenfalls in einem begründeten Ausnahmefall (siehe Ziff. 4 des Beschlussvorschlages) in Aussicht stellen.

Roland Methling