



Vorlage

Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Thorsten Upts (E-Mail: thorsten.upts@luebeck.de Telefon: 122-2330)

Zuführung zu Rückstellungen für die Rückzahlung von Erbbauzinsen für die Haushaltsjahre 2011 und 2012

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.09.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.09.2013	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Beim Produktsachkonto 111020000.5497001 Aufwendungen aus der Zuführung zu sonstigen Rückstellungen werden für die Rückzahlung von Erbbauzinsen für das Haushaltsjahr 2011 EUR 1.190.000,-- außerplanmäßig gem. §95d GO bewilligt.

Deckung:

Produkt	Konto	Betrag
111020000	4311000 Verwaltungsgebühren	1.576,00 €
	4411000 Mieten und Pachten	14.073,39 €
	4485000 Ert. a. Kostenerst. verb. Untern.	19.720,52 €
	5211010 Unterh.d.Grst.u.baul.Anl.an GMHL	2.100,00 €
	5221000 Unterhalt. sonst. unbewegl.Verm.	27.680,65 €
	5231001 Mieten und Pachten f. Liegensch.	14.938,01 €
	5241003 Grundsteuer u.Str.reinigungsgeb.	103.723,09 €
	5241010 Energiekosten Grst,baul.Anl.GMHL	5.100,00 €
	5241011 Sonst.Bewirt.Grst,baul.Anl.GMHL	1.200,00 €
	5262000 Aus- und Fortbildung, Umschulung	328,32 €
	5271000 Beson. Vwaltungs-u Betriebsaufw.	10.689,36 €
	5271004 Aufwendungen f.Datenverarbeitung	19.854,73 €
	5318000 Zuw.u.Zusch.f.lfd.Zw.übrige Ber.	6.000,00 €
	5429001 Aufwend. für Mitgliedsbeiträge	100,00 €
	5431001 Reisekostenvergütung	164,18 €
	5431003 Bürobedarf	498,22 €
	5431006 Öffentliche Bekanntmachung	1.615,45 €
	5431007 Sachverst.-, Gerichts-u.ä.Kosten	10.306,19 €

	5431008 Sonstige Geschäftsaufwendungen	3.569,24 €
	5441000 Steuern, Vers., Schadensfälle	2.956,77 €
	5451000 Erst.f.Aufw.v.Dritten Land	27.300,00 €
	5454000 Erst.f.Aufw.v.Dritt.sonst.ö.Ber.	100,00 €
	5455000 Erst.f.Aufw.v.Dritt.verb.Untern.	974,60 €
	5457000 Erst.f.Aufw.v.Dritt.priv.Untern.	1.400,00 €
	5489000 Sonstige bes. ordentl. Aufw.	100,00 €
571001000	5241004 So. Bewirtschaftungsk. der Grst.	200,00 €
	5262000 Aus- u. Fortbild., Umschulung	800,00 €
	5271000 Bes. Verwaltungs- u. Betriebsaufw.	600,00 €
	5271004 Aufw. für Datenverarbeitung	1.500,00 €
	5291002 Aufw. f. Werbung, Inform., Dokum.	705,13 €
	5291003 Aufw. f. Empf., Ehrungen, Repräsent.	100,00 €
	5291004 Aufw. f. Ausstellungen, Vorträge	100,00 €
	5315000 Zuw. u. Zusch. f. lfd. Zw. verb. Untern.	26.329,03 €
	5429001 Aufw. f. Mitgliedsbeiträge	598,55 €
	5431001 Reisekostenvergütung	2.904,80 €
	5431003 Bürobedarf	856,07 €
	5431004 Bücher u. Zeitschriften	132,70 €
	5431005 Post- u. Fernmeldegebühren	500,98 €
	5431009 Gutachten	100,00 €
	5452000 Erst. f. Aufw. v. Dritten Gemeinden	8.185,71 €
573002000	5231000 Mieten u. Pachten	1.842,02 €
	5231001 Mieten u. Pachten f. Liegenschaften	9.400,00 €
	5241004 So. Bewirtschaftungsko. d. Grst.	62.657,78 €
	5262000 Aus- u. Fortbildung, Umschulung	878,00 €
	5271000 Bes. Verwaltungs- u. Betriebsaufw.	1.535,18 €
	5431001 Reisekostenvergütung	1.414,29 €
	5431003 Bürobedarf	1.244,80 €
	5431005 Post- u. Fernmeldegebühren	1.162,27 €
	5431006 Öffentliche Bekanntmachung	300,00 €
	5441000 Steuern, Versicherung, Schadensfälle	1.860,20 €
	5457000 Erst. f. Aufw. v. Dritten priv. Untern.	18.000,00 €
351001000	5339300 weitere soziale Leistungen	770.023,77 €
	Gesamt:	1.190.000,00 €

2. Beim Produktsachkonto 111020000.5497001 Aufwendungen aus der Zuführung zu sonstigen Rückstellungen werden für die Rückzahlung von Erbbauzinsen für das Haushaltsjahr 2012 EUR 1.490.000,-- außerplanmäßig gem. §95d GO bewilligt.

Deckung:

Produkt	Konto	Betrag
111020000	4311000 Verwaltungsgebühren	6.288,90 €
	4411001 Erträge aus Erbbaurecht	64.205,59 €
	4484000 Ert. aus Kostenerst. sonst. öff. Ber.	4.611,88 €
	4485000 Ert. aus Kostenerst. verb. Untern.	22.145,53 €

	5231001 Mieten u. Pachten f. Liegenschaften	5.174,99 €
	5241003 Grundsteuer u. Str.reinigungsgeb.	46.413,69 €
	5241004 So. Bewirtschaftungsk. der Grst.	2.783,56 €
	5262000 Aus- u. Fortbildung, Umschulung	3.352,20 €
	5271000 Bes. Verwaltungs- u. Betriebsaufw.	338,02 €
	5271004 Aufwendungen f. Datenverarbeitung	360,17 €
	5291000 Aufw. f. sonst. Dienstleistungen	1.207,03 €
	5431001 Reisekostenvergütung	254,06 €
	5431003 Bürobedarf	1.482,10 €
	5431005 Post- u. Fernmeldegebühren	222,03 €
	5431006 Öffentliche Bekanntmachung	2.000,00 €
	5431007 Sachverst.-, Gerichts- u.ä. Kosten	1.772,60 €
	5431008 Sonstige Geschäftsaufwendungen	529,57 €
	5431009 Gutachten	5.000,00 €
	5441000 Steuern, Vers., Schadensfälle	48.714,72 €
	5455000 Erst. f. Aufw. v. Dritten verb. Untern.	1.514,60 €
	5458000 Erst. f. Aufw. v. Dritten übrige Bereiche	1.284,70 €
571001000	5241004 So. Bewirtschaftungsk. der Grst.	200,00 €
	5271000 Bes. Verwaltungs- u. Betriebsaufw.	100,00 €
	5291003 Aufw. f. Empf., Ehrungen, Repräsent.	100,00 €
	5291004 Aufw. f. Ausstellungen, Vorträge	100,00 €
	5431001 Reisekostenvergütung	187,20 €
	5431009 Gutachten	100,00 €
573002000	5231000 Mieten und Pachten	736,00 €
	5241004 So. Bewirtschaftungsk. der Grst.	5.884,35 €
	5271000 Bes. Verwaltungs- u. Betriebsaufw.	998,92 €
	5431004 Bücher und Zeitschriften	170,19 €
	5431005 Post- u. Fernmeldegebühren	175,61 €
	5441000 Steuern, Vers., Schadensfälle	330,19 €
	5457000 Erst. f. Aufw. v. Dritten priv. Untern.	100,00 €
311001000	5331000 Soz. Leist. natürl. Pers. außerh. Einr.	1.261.161,60 €
	Gesamt:	1.490.000,00 €

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 – Haushalt und Steuerung

Ergebnis:

zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☐
☒

Ja

Nein

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
hat nicht stattgefunden, da negative
Auswirkungen auf Kinder und/ oder Jugendliche
nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

☐
☒
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Rechtsprechung BGH u. LG Lübeck

Finanzielle Auswirkungen:

☒

Ja

Begründung:

Bis in die 80 er Jahre konnten in den alten Erbbaurechtsverträgen keine Automatikwertsicherungsklauseln zur Abdeckung des Risikos des Kaufkraftschwundes zu Gunsten der Grundstückseigentümerin aufgenommen werden. Erbbauzinserhöhungen waren nur auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) aufgrund der über das Rechtsinstitut des Wegfalls der Grundlage möglich.

Auf der Grundlage dieser Rechtsprechung wurde von der Hansestadt Lübeck zur Verbesserung der Einnahmesituation ab dem 2.Quartal 2004 für rd. 5700 Verträge der Erbbauzins erhöht, wobei die Erhöhung in mehreren Stufen über 6 Jahre erfolgte.

Ca. 3800 Verträge beinhalteten jedoch Klauseln, bei denen es sich nach Auffassung der Hansestadt Lübeck um reine Ermäßigungsklauseln und nicht um Wertsicherungsklauseln handelte, so dass auch hier ab Vertragsbeginn aufgrund der Äquivalenzstörung eine Erbbauzinserhöhung möglich schien.

Im Rahmen dreier Klagen wurde diese Rechtsauffassung in verschiedenen Instanzen überprüft. Der BGH ist u.a. in seinem Urteil vom 18.11.2011 zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei der von hier als Ermäßigungsklausel angesehenen Klausel durchaus um eine Wertsicherungsklausel handelt, die sich seiner Meinung nach allerdings als ungeeignet für die Absicherung des Risikos des Kaufkraftschwundes für die Grundstückseigentümerin erwiesen hat.

Nichtsdestotrotz sah der BGH die grundsätzliche Möglichkeit der Erhöhung des Erbbauzinses im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung, beginnend allerdings nicht mit Vertragsbeginn (z.B. 1949), sondern mit dem Zeitpunkt der letzten Erhöhung des Erbbauzinses im Rahmen der Anhebung auf die letzte Stufe der ehemaligen Ermäßigung (z.B. 1983).

Der BGH hat die drei Klagen zur abschließenden Entscheidung an das Landgericht Lübeck zurückverwiesen. Das LG hat am 11.04.2013 darüber entschieden, dass im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung nur eine tlw. Erhöhung möglich ist. Darüber hinaus gehende Erhöhungsbeträge sind daher zurückzuzahlen.

Zwar handelt es sich bei der Entscheidung des LG um eine Einzelfallentscheidung, viele betroffene Erbbauberechtigte haben allerdings Kenntnis von dem Verfahren u.a. aus der örtlichen Presse. Viele zahlen den Erhöhungsbetrag gar nicht oder nur unter Vorbehalt, etliche lassen sich anwaltlich vertreten, um nach Entscheidung des LG ihre Rückzahlungsansprüche geltend zu machen. Da die Entscheidung sowohl über die örtliche Presse, als auch Vereinigungen wie z.B. Haus & Grund publik gemacht werden wird, ist davon auszugehen, dass weitere Anspruchsteller hinzukommen.

Vergleichbare Regelungen wie die in der o.g. BGH-Entscheidung beschrieben, gibt es in rd. 3.800 Verträgen. In ca. 47 % der Fälle wird der Erbbauzins unter Vorbehalt gezahlt bzw. wurde der teilweise bereits geleisteten Erhöhung widersprochen und der „alte“ Erbbauzins weitergezahlt oder es wurde eine Rückzahlung gefordert. Die über das Maß der landgerichtlichen Entscheidung hinausgehenden Beträge sind in diesen Fällen zurück zu erstatten. Das Rückzahlungsvolumen aus diesen ca. 1.800 Rückforderungsfällen beträgt ca. 2,2 Mio. Euro. Wenn Rückzahlungen in allen 3.800 Fällen gefordert wird, beträgt das Gesamtvolumen 4,8 Mio. Euro.

Rückstellungen für den Zeitraum 2006 bis 31.12.2009 wurden im Rahmen der Eröffnungsbilanz-Korrektur gebildet und gegen das Eigenkapital gebucht.

Für die Rückstellungen ab 01.01.2010 sind Haushaltsmittel in entsprechender Höhe als Aufwand zur Zuführung zu Rückstellungen zu planen. Der Bereich Wirtschaft und

Liegenschaften hat für das Jahr 2010 bereits für die Bildung von Rückstellungen eine außerplanmäßige Bewilligung in Höhe von EUR 1.015.800,-- in das Verfahren gegeben. Die Bildung der Rückstellung für das Haushaltsjahr 2010 wurde im Rahmen des zu erstellenden Jahresabschlusses 2010 durchgeführt.

Für die Jahre 2011 und 2012 sind weitere Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 2.680.000,-- zu bilden; für beide Jahre wurden bereits Rückstellungen i.H.v. EUR 10.000,-- gebildet, welche nunmehr aufzustocken sind. Entsprechende Deckungsvorschläge wurden durch den Fachbereich 2 Wirtschaft und Soziales zur Verfügung gestellt.

Da nunmehr die Rückzahlung an die Berechtigten erfolgen soll, wird eine Entscheidung der Bürgerschaft für die außerplanmäßige Bewilligung von Haushaltsmitteln in Höhe von insgesamt ca. EUR 2.680.000,-- erforderlich.

Anlagen:

Senator/in Sven Schindler