

Vfg.

1. Vermerk

Finanz- und Personalausschuss 17.04.2013
hier: Beantwortung zu TOP 3.5

In der o.g. Finanz- und Personalausschusssitzung bat Herr Lötsch bezüglich der Gerichtsentscheidung zur Erbbauzinsanpassung um Mitteilung, welche konkreten finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt zu erwarten sind. Ferner bat er auch darzulegen, welche Pläne die Verwaltung zum weiteren Umgang mit der Problematik „Erbbauzinsanpassung“ hat.

1.) Wer hat denn nun eigentlich Anspruch auf eine Rückzahlung?

Alle, deren Verträge vergleichbare Klauseln enthalten. Der Bundesgerichtshof und das Landgericht hatten über Verträge mit einer Erbbauzinsklausel zu entscheiden, bei der ein Erbbauzins von 10 % des Bodenwertes vereinbart worden war verbunden mit einer Ermäßigung in den Anfangsjahren des Erbbaurechtes auf 2 oder 4 % . Diese Ermäßigung wurde im Lauf der Jahrzehnte stufenweise aufgehoben bis der Erbbauzins von 10 % erreicht war. Die Entscheidungen betreffen nur Verträge mit dieser Gestaltung des Erbbauzinses, nicht jedoch Verträge bei denen von Anfang an ein fest stehender Erbbauzins z.B. von 4 % vereinbart worden war.

Für eine Rückzahlung muss daher zunächst ermittelt werden, ob es sich um eine vergleichbare Vertragsklausel handelt, im zweiten Schritt ist die nach dem Urteil des Landgerichts zulässige Erhöhung anhand der Indizes des Statistischen Bundesamtes über die Steigerung der Lebenshaltungskosten zu berechnen. Im dritten Schritt ist in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Beträge hat der Erbbauberechtigte gezahlt. Wenn er mehr gezahlt hat, als nach dem Urteil zulässig war, hat er einen Anspruch auf eine Rückzahlung der Überzahlung.

Wenn der Erbbauberechtigte nur den Ursprungszins gezahlt oder nur Teilbeträge kann sich statt einer Rückzahlung auch eine Nachzahlungsverpflichtung des Erbbauberechtigten ergeben.

2.) Wie viele Verträge sind von dem Urteil betroffen?

Das muss im Einzelfall ausgewertet werden. Die Verträge enthalten ganz unterschiedliche Vertragsklauseln.

Von den insgesamt 5.300 Fällen, die im Rahmen der Äquivalenzstörung angepasst worden sind, sind ca. 3.600 Fälle von dem BGH-/LG-Urteil betroffen. Mit heutigem Stand haben sich bislang ca. 1.100 Erbbauberechtigte aktiv beim Bereich 280 gemeldet und um Überprüfung ihrer Erbbauzinsen gebeten.

3.) Personal / Ablauforganisation / Rückzahlung

Die Prüfungen sind aufwendig, insbesondere die Prüfung der geleisteten Zahlungen erfordert Zeit, dazu müssen die Zahlungseingänge seit 2006 in jedem Fall ermittelt werden. Wir haben im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften eine Arbeitsgruppe aus mehreren Mitarbeitern gebildet, die in den nächsten Monaten mit Schwerpunkt das bearbeiten. Das wird mehrere Monate dauern, da wir auch die reguläre Arbeit erledigen müssen. Wir bearbeiten die Rückzahlungsforderungen nach Eingang. Jetzt sind erst mal die dran, die sich schon früher gemeldet haben oder unter Vorbehalt der Rückforderung gezahlt haben

4.) Höhe der Rückzahlungen?

Die Größenordnung hängt vom Einzelfall und den jeweils geleisteten Zahlungen ab. In einzelnen Fällen ergeben sich auch Nachzahlungen für die Erbbauberechtigten, wenn sie nur den Ursprungserbbauzins gezahlt haben. So auch in den Fällen die das Landgericht am 11.4.2013 ausgeurteilt hat. Dort sind von den Erbbauberechtigten Beträge zwischen 340 und 2700 Euro nachzuzahlen.

5.) Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Rückstellungen für die Jahre 2006 – 2010 wurden in Höhe von 2,5 Mio. EUR gebildet
Rückstellungen für die Jahre 2011 – 2012 wurden noch nicht gebildet; Grundlage für diese noch zu bildende Rückstellungen, sollen die Ergebnisse der derzeit vorgenommenen Arbeiten und Ermittlungen der genauen Erstattungsbeiträge oder ggf. Nachforderungsbeiträge sein.

Die Hochrechnung aus den bis heute ermittelten Daten (bezogen auf die 3.600 Fälle) ergibt einen maximalen Erstattungsbeitrag von ca. 4.3 Mio. EUR.

Die Erbbauzinsentnahmen reduzieren sich durch die Urteile um ca. 1,4 Mio. € pro Jahr. Auf der Basis der Erbbauzinsen von 2012 i.H.v. 4,8 Mio. EUR werden wir für den Haushalt 2014 ca. 3,4 Mio. Eur anmelden.

6.) Zukünftiger Umgang mit den Erbbauzinsen

Die Entscheidungen bringen im zukünftigen Umgang mit den Erbbauzinsen ein erhebliches Maß an Klarheit, weil sie für eine Vielzahl von Erbbaurechtsverträgen aus den Jahren 1949 bis 1975, die besondere Erbbauzinsklauseln enthalten, nunmehr Rechtssicherheit gewährleisten.

Das Landgericht hat in seiner Entscheidung auch klargestellt, dass in Zukunft Erhöhungen des Erbbauzinses möglich sind, wenn die Lebenshaltungskosten erneut um mehr als 10 % gestiegen sind, jedoch nicht vor Ablauf von jeweils 5 Jahren seit der letzten Festsetzung. In der Regel werden die 10 % Steigerung in einem Zeitraum von 7 – 8 Jahren erreicht sein.

7.) Waren die Entscheidungen des BGH und LG vorhersehbar, hat die Verwaltung fehlerhaft gehandelt?

In zahlreichen Gerichtsverfahren ist die zunächst vorgenommene sehr hohe Anpassung der Hansestadt Lübeck bestätigt worden (OLG Schleswig, Urteil vom 25.11.2005 - 2 U 7/05; LG Lübeck, Urt.v. 21.9.2005 - 23 O 112/05; AG Lübeck, Urt. V.26.9.2008 - 31 C 1866/08). In einem vergleichbaren Fall, in dem um 579,4 % erhöht worden war, hatte sogar noch am 26.9.2011 das OLG Schleswig (AZ 2 U 8/10) zu Gunsten der Hansestadt Lübeck entschieden.