

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0944/2017
Auskunft erteilt:	Herr Althues
Ruf:	492-2351
E-Mail:	Althues@stadt-muenster.de
Datum:	23.10.2017

Betrifft

Regelungen anlässlich der Gewährung von Sportfördermitteln für Sportvereine und Leistung von Entschädigungen bei der Beendigung von Erbbaurechten an städt. Grundstücken zugunsten der Sportvereine

Beratungsfolge

22.11.2017	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
29.11.2017	Sportausschuss	Bericht

Bericht:

Anlässlich der Beratung der Vorlage V/0644/2017 „Erbbaurechtsaufhebungs- und –entschädigungsvereinbarung mit dem Ruderverein Münster 1882 e.V.“ wurde die Verwaltung gebeten, die rechtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit gewährten Sportfördermitteln und zu zahlenden Entschädigungen bei der Aufhebung/Beendigung von Erbbaurechten aufzuzeigen und darzulegen, wie eine quasi „Doppelzahlung“ der Stadt zukünftig vermieden werden kann.

Dazu berichtet die Verwaltung wie folgt:

I. Gewährung von Sportfördermitteln

Im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge für die Einwohnerinnen und Einwohner sieht die Stadt Münster eine Verantwortung für die sportliche Daseinsvorsorge. Ihre Partner dabei sind insbesondere die Sportvereine, die sich fast ausnahmslos im Stadtsportbund Münster e.V. zusammengeschlossen haben. Die Stadt entspricht ihrer übernommenen Verantwortung durch sportfördernde Maßnahmen in eigener Trägerschaft und darüber hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch die Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Verwaltungs- und Investitionsbereich.

Gemäß der Münsteraner Sportförderrichtlinie hält die Stadt Münster die Förderung vereinseigener Sportstätten im Sinne des Subsidiaritätsprinzips für eines der effektivsten Fördermittel der kommunalen Sportpolitik und gewährt Sportvereinen nach individueller Einzelfallprüfung für die Errichtung, den Umbau, die Erweiterung und außergewöhnlich belastende Instandsetzung vereinseigener Sportstätten Baukostenzuschüsse. Voraussetzung dafür ist, dass der antragsstellende Sportverein die dafür erforderlichen Kriterien der Sportförderrichtlinie erfüllt:

- mehr als 3 Jahre Mitgliedschaft im Stadtsportbund Münster e.V.,
- vom zuständigen Finanzamt anerkannte Gemeinnützigkeit,
- Erfüllung der 20%tigen Jugendquote,
- Mindestens 75 % Münsteraner Mitglieder,
- Erhebung von Mindestmitgliedsbeiträgen,
- Sicherung der geförderten Sportstätte für den Sport für mindestens 25 Jahre in die Zukunft,
- stabile Kassenlage bzw. angemessene Fremdfinanzierung,
- fachliche Notwendigkeit der vorgesehenen Baumaßnahme und anerkannte Planung/Finanzierung.

Nach Ziffer II.3. der Sportförderrichtlinie beläuft sich die Höhe des Zuschusses für die Errichtung, den Umbau, die Erweiterung und außergewöhnlich belastende Instandsetzungen, Renovierungen und Verbesserungen mit Beteiligung Dritter auf bis zu 25 %.

Wenn die Förderung durch Dritte grundsätzlich ausgeschlossen ist (oder wegen fehlender Mittel nicht erfolgt) kann der städtische Zuschuss auf bis zu 50 % der von der Stadt Münster als förderungswürdig anerkannten Bau- und Einrichtungskosten ohne Grundstückskosten angehoben werden.

Fördervoraussetzung nach der Sportförderrichtlinie ist die mindestens 25-jährige Sicherung der Flächen in die Zukunft, auf denen die Sportvereine die geförderte Sportstätte betreiben wollen, regelmäßig durch Nachweis eines Erbbaurechtes oder Miet-, Pachtvertrages.

Der Sportausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.2017 (V/0165/2017) eine Entscheidung zu den an Vereinen im Jahre 2017 zu bewilligenden Zuschüssen getroffen.

Sämtliche durch den Sportausschuss bewilligten städt. Baukostenzuschüsse sind mit einer Zweckbindung von 25 Jahren versehen. In jedem Jahr werden –als verlorener Zuschuss- 1/25 eines Zuschusses abgeschrieben.

Ein gewährter Baukostenzuschuss ist lt. Ziffer II./8. der Sportförderrichtlinie ganz oder teilweise zurückzuzahlen, wenn:

- der Verwendungszweck ohne Zustimmung der Stadt geändert wurde,
- die Bewilligungsbedingungen nicht eingehalten wurden,
- die Baukosten gegenüber den im Bewilligungsbescheid anerkannten Gesamtbaukosten niedriger sind oder nicht in der nachgewiesenen Höhe anerkannt werden können,
- die rechtsverbindliche Erklärung zur zeitlichen Sicherung der zweckentsprechenden Verwendung nicht eingehalten wird und
- mit der Durchführung der geförderten Maßnahme nicht innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen bzw. nicht innerhalb von 4 Jahren abgeschlossen worden ist.

Mit dem Bewilligungsbescheid über die Gewährung des Baukostenzuschusses zur Errichtung einer Sportstätte verpflichtet die Sportverwaltung den Verein, zur Sicherung des städtischen Zuschusses ein Grundpfandrecht zugunsten der Stadt Münster und zu Lasten des Erbbaurechtes eintragen zu lassen. Damit wird für den Fall der Rückforderung der Förderung oder der insolvenzbedingten Verwertung des Objektes sichergestellt, dass die Stadt einen Betrag in Höhe des nicht abgeschriebenen Zuschusses zurückerhält. Von dem Ziel einer erstrangigen Eintragung des Grundpfandrechtes zugunsten der Stadt wird dann abgewichen, wenn anerkannt werden muss, dass die das Vereinsbauvorhaben kreditierenden Banken (vornehmlich Sparkasse Münsterland Ost) eine erstrangige Eintragung ihres Grundpfandrechtes zur Bedingung für die Gewährung eines das Bauvorhaben ermöglichenden Baukredites machen.

II. Entschädigungsregelungen bei Beendigung/Aufhebung von Erbbaurechten

a) **Beendigung durch Zeitablauf des Erbbaurechtes**

Für den Fall, dass die Stadt zur Errichtung der Vereinsbaumaßnahme an ihren Grundstücken Erbbaurechte zugunsten der Vereine bestellt, sieht der abzuschließende Erbbaurechtsvertrag vor, dass bei Beendigung des Erbbaurechtes eine Entschädigung in Höhe von 50% des Verkehrswertes der aufstehenden Gebäude geleistet wird. Die Ermittlung des Entschädigungsbetrages erfolgt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

b) **Geltendmachung des Heimfallanspruchs**

Das Heimfallrecht stellt den Übertragungsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten sowie seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern dar, ihm beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht zu übertragen. Es kann städtischerseits als letztes und schärfstes Mittel eingesetzt werden, um z.B. bei schuldhaften Verstößen gegen vertragliche Regelungen durch den erbbauberechtigten Verein das Heimfallrecht auszuüben. Im Falle der möglichen Ausübung des im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Heimfallrechtes wird keine Entschädigung für die aufstehenden Gebäude geleistet. Dies hält die Verwaltung auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Ausgewogenheit des Vertrages für vertretbar, da den berechtigten Vereinen die Erbbaurechte zu im höchsten Maße geförderten Erbbauzinskonditionen bestellt werden.

Neben Vertragsverstößen durch den Verein stellt dessen Insolvenz einen weiteren Grund für die mögliche Ausübung des Heimfallrechtes dar. Um jedoch der Gefahr einer nicht wirksamen Heimfallregelung nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 19.04.2007 mit dem Tenor: „Ist die Vereinbarung eines Heimfallanspruchs in einem Erbbaurechtsvertrag gläubigerbenachteiligend und daher anfechtbar, kann der Insolvenzverwalter verlangen, dass die Masse so gestellt wird, wie wenn der Vertrag ohne diese Vereinbarung abgeschlossen worden wäre,“ zu begegnen, wird unter Berücksichtigung der §§ 133, 143 Insolvenzverordnung (InsO)* für die Dauer von 10 Jahren nach Bestellung des Erbbaurechtes eine Entschädigung für das Gebäude in Höhe des hälftigen Verkehrswertes vereinbart.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass bei der Ausübung des Heimfallrechtes durch die Stadt die auf dem Erbbaurecht lastenden Grundpfandrechte bestehen bleiben. Somit haftet die Stadt als Grundstückseigentümerin für die noch offenen Forderungen der Gläubiger.

Diese bei der zukünftigen Neubestellung von Erbbaurechten vorgesehenen Entschädigungsregelungen hat das Sportdezernat mit dem Stadtsportbund Münster e.V. vom Grundsatz her abgestimmt.

Abschließend ist festzustellen, dass bei Umsetzung des beschriebenen Prozederes eine „Doppelzahlung“ an die Sportvereine vermieden wird.

***Insolvenzordnung (InsO)**

§ 133 Vorsätzliche Benachteiligung

(1) Anfechtbar ist eine Rechtshandlung, die der Schuldner in den letzten zehn Jahren vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder nach diesem Antrag mit dem Vorsatz, seine Gläubiger zu benachteiligen, vorgenommen hat, wenn der andere Teil zur Zeit der Handlung den Vorsatz des Schuldners kannte. Diese Kenntnis wird vermutet, wenn der andere Teil wusste, dass die Zahlungsfähigkeit des Schuldners drohte und dass die Handlung die Gläubiger benachteiligte.

§ 143 Rechtsfolgen

(1) Was durch die anfechtbare Handlung aus dem Vermögen des Schuldners veräußert, weggegeben oder aufgegeben ist, muss zur Insolvenzmasse zurückgewährt werden. Die Vorschriften über die Rechtsfolgen einer ungerechtfertigten Bereicherung, bei der dem Empfänger der Mangel des rechtlichen Grundes bekannt ist, gelten entsprechend. ...

I.V.
gez.
Peck
Stadtrat