



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat von Chur

Nr. 3/2002

L2.1.3

Zwangsverwertung der Glas AG

Antrag

Dem Stadtrat wird das Recht eingeräumt, das Baurechtsgrundstück 8922 im Rahmen der Zwangsverwertung bis zum Maximalbetrag von 3 Mio. Franken zu ersteigern.

Zusammenfassung

Die Glas AG schuldet der Stadt Chur seit 1997 den Baurechtszins. Vor rund drei Jahren musste die Baurechtsnehmerin die Eintragung eines Pfandrechts zur Sicherung des Baurechtszinses in der Höhe von Fr. 214'500.-- hinnehmen. Die städtische Forderung beläuft sich heute auf rund Fr. 370'000.— (Stand per 07.11.2001). Die Eintragung erfolgte an 4. Pfandstelle nach Vorgängen an 1. bis 3. Pfandstelle zugunsten der GKB von 2,2 Mio. Franken (zuzüglich Zinsen).

Nach erfolgloser Betreuung verlangte die Stadt Chur die Pfandverwertung. Bei der Versteigerung im September 2000 wollte der Stadtrat das Vorkaufsrecht bis zum Maximum von 2,5 Mio. Franken ausüben. Mangels Angeboten von Anwesenden und damit mangels Eintritt eines Vorkaufsfalles konnte das Vorkaufsrecht aber nicht ausgeübt werden. Ein aktives Mitsteigern der Stadt war infolge Überschreitung der Finanzkompetenzen ebenfalls ausgeschlossen.

Voraussichtlich im Frühjahr 2002 wird es zur Zwangsverwertung des Baurechtsgrundstücks kommen. Wie Berechnungen zeigen, wäre es für die Stadt Chur langfristig am besten, wenn sie das Baurechtsgrundstück erwerben und zu besseren Konditionen wiederum im Baurecht abgeben könnte. Um für diesen Fall gewappnet zu sein, ist die Ermächtigung des Gemeinderats erforderlich.

Bericht

1. Ausgangslage

Mit Entscheid vom 23. Oktober 2000 bewilligte der Bezirksgerichtsausschuss Plessur der Glas AG eine Nachlassstundung für die Dauer von sechs Monaten. Ein Nachlassvertrag kam in der anberaumten Frist nicht zustande. Das Gesuch um Verlängerung der Nachlassstundung lehnte das Gericht ab.

Durch die Widerrufung der Nachlassstundung wurde das seitens der Gläubiger bereits eingeleitete Konkursverfahren fortgesetzt und über die Glas AG mit Datum vom 7. November 2001 der Konkurs eröffnet mit Eingabefrist der Gläubiger bis zum 14. Januar 2002.

2. Mögliches Vorgehen

Als Grundeigentümerin stehen der Stadt Chur zwei Vorgehensmöglichkeiten offen: Der Erwerb des Baurechtsgrundstücks oder die Ausübung des vorzeitigen Heimfalls.

2.1 Ausübung des vorzeitigen Heimfalls

Gemäss Art. 11 des Baurechtsvertrages mit der Glas AG ist die Stadt Chur als Grundeigentümerin berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Ein vorzeitiger Heimfall ist gemäss Art. 779 lit. f ZGB nur möglich, „wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.“ Diese Voraussetzungen sind nach Meinung des Stadtrates in vorliegendem Fall erfüllt, kommt die Glas AG doch schon seit Jahren ihren baurechtsvertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach. Deswegen wurde die Glas AG von der Stadt für ihre Baurechtszins-

schulden auch wiederholt gemahnt und betrieben. Ob die Voraussetzungen der schweren Pflichtverletzung tatsächlich gegeben sind, hat im Streitfall der Richter unter Würdigung der konkreten Umstände nach objektiven Massstäben zu beurteilen.

Eine Geltendmachung des Rechts auf vorzeitigen Heimfall ist möglich. Sie bedingt jedoch das gerichtlich festgestellte Vorliegen einer schweren Pflichtverletzung. Die Rückübertragung des Baurechts ist zudem angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 779 lit. g ZGB). Die Bestimmungen über die Berechnung der Heimfallentschädigung und über die Pflichtverletzungen, welche zur Ausübung des Heimfallrechts berechtigen, sind in Art. 10 und 11 des Baurechtsvertrages geregelt. Sie sind für den Richter jedoch wegen der zwingenden Natur von Art. 779 lit. f ZGB nicht verbindlich.

Die Ausübung des Heimfallrechts muss durch schriftliche Erklärung der Stadt Chur als Grundeigentümerin oder durch richterliches Urteil erfolgen. Im wenig wahrscheinlichen Fall, dass sich die Glas AG und die Stadt Chur über die Rechtmässigkeit der Ausübung des Heimfallrechts und die von der Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung einigen können, erfolgt die Regelung in einem Vertrag, der öffentlich zu beurkunden ist. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass die Angelegenheit gemäss Art. 32 des Baurechtsvertrages endgültig durch das im Baurechtsvertrag vorgesehene dreigliedrige Schiedsgericht entschieden wird.

Mit der Übertragung des Baurechts auf die Stadt Chur infolge Ausübung des vorzeitigen Heimfallrechts bleibt das Baurecht als Eigentümerdienstbarkeit weiter bestehen. Dadurch werden die eingetragenen Dienstbarkeiten, das Unterbaurecht mit der Alpine Finanz Bau und Projekt AG, Grundpfandrechte und andere dingliche Belastungen in ihrem Bestand nicht berührt. Für diese Dritten hat nur die Person des Eigentümers des Baurechtsgrundstückes geändert. Beim bestehenden Unterbaurecht mit der Alpine Finanz Bau und Projekt AG ist hervorzuheben, dass die Regeln des vorzeitigen Heimfallrechts auch im Verhältnis zwischen Unterbaurechtsgeber und Unterbaurechtsnehmer gelten,

wobei letzterer bei vertragskonformem Verhalten durch die Ausübung des Heimfallrechts nicht betroffen wird.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass der Entscheid, ob der Heimfall herbeigeführt werden soll oder eine Teilnahme an der Zwangsversteigerung angezeigt ist, nicht nur eine rechtliche, sondern auch eine betriebswirtschaftliche Frage ist. Interne Berechnungen haben gezeigt, dass die Auslösung des vorzeitigen Heimfalls für die Stadt Chur mit beträchtlichen finanziellen Risiken verbunden ist und deshalb nicht befürwortet werden kann.

2.2 Das Konkursverfahren

Vorteile für die Stadt

An der kommenden Zwangsverwertung könnte die Stadt das Baurechtsgrundstück erwerben und zu neuen Konditionen an einen Dritten weiter veräussern. Möglich wäre auch eine anschliessende Überlassung der Gebäulichkeiten gegen Verzinsung und Amortisation innert fünfzig Jahren. Dabei ist zu beachten, dass das auf dem Baurechtsgrundstück lastende Unterbaurecht Nr. 5849 zugunsten der Alpine Finanz Bau und Projekt AG unverändert bestehen bleibt.

Folgende Anpassungen des Baurechtsvertrages sind möglich:

- | | |
|--|---|
| - 9'456 m2 Baurechtsgrundstück 8922 | zu neuen Konditionen und ohne Heimfallentschädigung |
| - 4'636 m2 Unterbaurechtsgrundstück 5849 | zu den bestehenden Konditionen |

Baurechtszins:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Fläche Baurechtsgrundstück:
9'456 m2 x Fr. 210.-- x 4 ¼ % | Fr. 84'395.-- |
| - Fläche Unterbaurechtsgrundstück:
Baurechtszins Fr. 67'360.-- : 14'092 m2 x 4'636 m2 | Fr. 22'160.-- |
| | Fr. 106'555.-- |

Im Vergleich: heutiger Baurechtszins	Fr. 67'360.--
--------------------------------------	---------------

Heimfallentschädigung: 80 % des Verkehrswertes nur für das Unterbaurechtsgrundstück.

Nachteile für die Stadt

Der Preis für das Baurechtsgrundstück steht nicht im voraus fest. Die aufgelaufenen Baurechtszinsen müssen so oder so zulasten der Laufenden Rechnung abgeschrieben werden.

Für die Stadt besteht danach die Ungewissheit, ob sie das Baurechtsgrundstück einschliesslich der darauf stehenden Anlagen kostendeckend weiterveräussern kann. Bietet nun einer der an der Versteigerung Anwesenden mehr als die Stadt, muss der neue Baurechtsnehmer akzeptiert werden, und der bestehende Vertrag gilt weiterhin. Eine Anpassung des Vertrages kann höchstens verlangt werden, wenn der neue Baurechtsnehmer den Vertragsinhalt nicht erfüllt (kein Fabrikationsbetrieb).

3. Erwerb des Baurechtsgrundstücks der Glas AG an der Zwangsverwertung als beste Lösung

Modellrechnungen haben aufgezeigt, dass die Stadt Chur langfristig besser fährt, wenn sie das Baurechtsgrundstück zu einem günstigen Preis erwirbt und zu neuen Konditionen im Baurecht wieder abgibt. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Stadt deshalb bei der öffentlichen Versteigerung aktiv mitbieten sollte.

Für sich allein betrachtet würde sich die käufliche Übernahme des Baurechtsgrundstücks nicht lohnen. Auch bei einer mietweisen Überlassung würde sich das Geschäft nicht rechtfertigen. Positiv beeinflusst wird die Rechnung hingegen durch folgende Umstände:

Die Stadt als Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks kann das Land – zumindest was den Teil der Glas AG angeht – zu weit besseren Bedingungen an einen Dritten abgeben. Mit den periodischen Anpassungen des Baurechtszinses an den Verkehrswert darf ein bedeutend höherer Baurechtszinsertrag als mit

der heute angewandten Baurechtszinsformel auf Indexbasis erwartet werden. Ferner kann eine Heimfallentschädigung wegbedungen werden.

4. Finanzkompetenzen

Es ist damit zu rechnen, dass das Grundstück zu einem Betrag ersteigert wird, der die Kompetenzen des Stadtrats für Landkäufe deutlich übersteigt. Die betriebsamtliche Schätzung der Liegenschaft von 3 Mio. Franken basiert auf einer amtlichen Verkehrswertschätzung vom 11. Oktober 1996.

Die Stadt als Baurechtsgeberin kann anlässlich der Steigerung ihr gesetzliches Vorkaufsrecht geltend machen, jedoch nur an der Steigerung selbst (Art. 60a Verordnung des Bundesgesetzes über die Zwangsverwertung von Grundstücken). Es ist also nicht möglich, dass der Stadtrat die Baurechtsliegenschaft unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat ersteigert.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 14. Januar 2002

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident



Christian Boner

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder

Aktenaufgabe Gemeinderat:

- Baurechtsvertrag und Nachtrag
- Unterbaurechtsvertrag
- Dienstbarkeitsvertrag
- Situationsplan
- Schätzung Glas AG
- Modellberechnungen