

V O R L A G E
zur Sitzung des Finanzausschusses am 09.04.2019

Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Das Erbbaurecht ist das Recht des Erbbauberechtigten ein Bauwerk, auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers, zu errichten. Der Erbbauberechtigte ist dann Eigentümer des Bauwerkes, jedoch bleibt der Erbbaurechtsgeber Eigentümer des Grundstückes.

Dies hat für den Erbbauberechtigten den Vorteil, dass neben der Summe für das Bauwerk, kein Grundstückskauf anfällt. Stattdessen ist laufend der Erbbauzins zu entrichten.

Der Erbbauzins ist ein prozentualer Anteil des Verkehrswertes. Durch einen Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung Graal-Müritz zur Anwendung des Erbbaurechtes als Instrument der kommunalen Bodenpolitik vom 22.10.1992 (G46-15/92) wurde festgelegt, dass die Verträge möglichst langfristig, d.h. über 50-99 Jahre für private Nutzung und über 30-70 Jahre für gewerbliche Nutzung abgeschlossen werden sollen. Weiterhin wurde festgelegt, dass der Erbbauzins 4-5 Prozent des Verkehrswertes pro Jahr für Wohnnutzung und 6-7 Prozent des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Nutzung betragen soll.

Mit Beschluss vom 28.04.1994 (G33-5/94) wurde für das Gebiet „Naherholung Birkenallee“ festgelegt, dass hier die Zeit auf 30 Jahre, mit der Option auf weitere 30 Jahre festgelegt wird. Weiterhin wurde der Erbbauzins auf 6 % angepasst. Diese Regelung wurde auch für andere Wochenendhausgebiete übernommen.

Viele größere Städte, wie Berlin oder Hamburg, aber auch kleiner Gemeinden, wie Dierhagen oder Graal-Müritz, stehen mittlerweile vor der Problematik, dass die Erbbauzinsen mit den Grundstückspreisen rasant steigen.

In den nächsten Jahren laufen die ältesten Erbbaurechtsverträge aus und bedürfen einer Erneuerung. Hier ist dann, bei der Berechnung des Erbbauzinses, auf den aktuellen Bodenrichtwert abzustellen. Zwar enthielten auch diese Pachtverträge eine Wertanpassungsklausel anhand des Verbraucherpreisindex, jedoch spiegelt diese Anpassung bei weitem nicht die Entwicklung der Bodenwerte wieder. Anhand der u.a. Beispiele ist ersichtlich, dass sich der Bodenrichtwert verfünffacht hat. Dies würde bedeutet, dass sich auch der ursprüngliche Erbbauzinssatz (ohne Wertanpassung) verfünffacht, wenn der entsprechende Vertrag verlängert wird.

Zu B)

Da mit der Einführung des Erbbaurechts auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Immobilienerwerb gegeben werden sollte, empfiehlt der Verwaltung eine Herabsetzung des Erbbauzinssatzes für zukünftig abzuschließende Erbbaurechtsverträge. Anhand eines Beispielgrundstückes soll verdeutlicht werden, wie sich die Entwicklung der Bodenrichtwerte auf den Erbbauzins auswirken. Unter bestimmten Voraussetzungen können hier auch Abschläge auf den genannten Bodenrichtwert festgelegt werden, diese sind hier nicht berücksichtigt.

Beispiel 1:

Das Beispielgrundstück hat eine Fläche von 1.086 m². Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahre 1996 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Bodenwert 36,30 € (71 DM). Der Grundstückswert belief sich folglich auf 39.423,67 € (77.106 DM). Bei einem Erbbauzinssatz von 6 % ergibt sich somit eine jährliche Erbbaupacht i.H.v. 2.365,42 €. Pro m² entspricht dies 2,18 €. Im Jahre 2009 erfolgte eine Preisanpassung lt. Verbraucherpreisindex auf 2.604,35 €.

Folglich ist von folgenden Vergleichswerten auszugehen:

Erbbauzins pro Jahr: 2.604,35 €
Erbbauzins pro m²: 2,40 €
Erbbauzinssatz: 6 %

Bei einer Verlängerung zum heutigen Tage ergeben sich folgende Werte:

Bodenrichtwert 31.12.2017: 185,00 € pro m²
Bodenwert: 200.910,00 €

In der folgenden Tabelle sind die Jahreswerte zusammengestellt, welche bei den verschiedenen Erbbauzinssätzen anfallen würden:

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
	2.009,10 €	4.018,20 €	6.027,30 €	8.036,40 €	10.045,50 €	12.054,60 €

Bei einem Zinssatz von 1,296 % würde sich der Jahresbetrag nicht verändern.

Zu berücksichtigen ist hier, dass es sich bei dem Beispiel um ein großes Grundstück handelt, und der absolute Wert daher höher erscheint.

Beispiel 2:

Berücksichtigt man hierzu im Vergleich ein Grundstück über 300 m², bei dem der Grundstückspreis 1996 32,72 € pro qm betrug, ergeben sich folgende Werte, bei einem aktuellen Bodenrichtwert (31.12.2017) von 185 € pro m²:

Erbbauzins pro Jahr vor Wertanpassung: 589,01 €
Erbbauzins nach Wertanpassung 2009/2015: 708,59 €

Bei Neuabschluss:

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
Erbbauzins in €	555,00 €	1.110,00 €	1.665,00 €	2.220,00 €	2.775,00 €	3.330,00 €

In der Anlage finden Sie weitere Beispielberechnungen, auch mit Erbbaurechtsverträgen, die in den Jahren 2003-2006 abgeschlossen worden sind. Auch hier ist davon auszugehen, dass die Bodenrichtwerte bis zum Ende der Verträge (2033-2036) weiterhin steigen.

In Anlehnung an den Grundsatzbeschluss vom 22.10.1992 empfiehlt die Verwaltung folgende Vorgehensweise für zukünftig abzuschließende Erbbaurechtsverträge, bzw. für die Verlängerung vorhandener Erbbaurechtsverträge:

1. An dem Instrument der Erbbaurechtsverträge soll festgehalten werden. Bei zeitlichem Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Verlängerung anzustreben. Kann eine solche nicht erzielt werden, ist das entsprechende Grundstück wieder im Erbbaurecht zu vergeben.
2. Die Verträge sollen möglichst langfristig, d.h.
50 – 99 Jahre für private Nutzung und
30 – 70 Jahre für gewerbliche Nutzung, abgeschlossen werden.
3. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt
2 – 3 % des Verkehrswertes pro Jahr für Wohnbauflächen (überwiegend Einfamilienhäuser)
4 – 5 % des Verkehrswertes pro Jahr für Sonderbauflächen (überwiegend Ferienhäuser)
6 – 7 % des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Bauflächen.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.
4. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Zu C)

Lediglich bei einer Reduzierung auf unter 2 % der Bodenrichtwerte, ist von einer negativen Auswirkung auf gemeindlichen Haushalt auszugehen. Da die Verträge aus den Beispielrechnungen, aus den Jahren 2003-2006, noch längere Laufzeiten haben, ist hier von einer Steigerung der Bodenrichtwerte auszugehen. Sodass auch hier eine Reduzierung des Zinses, bei Ablauf der Verträge, keine negativen Auswirkungen hätte.

Zu D)

Entfällt

Zu E)

Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Vorgehensweise bei der Erneuerung von bestehenden Erbbaurechtsverträgen und beim Abschluss von neuen Erbbaurechtsverträgen festzulegen:

1. An dem Element der Erbbaurechtsverträge soll festgehalten werden. Bei zeitlichem Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Verlängerung anzustreben. Kann eine solche nicht erzielt werden, ist das entsprechende Grundstück wieder im Erbbaurecht zu vergeben.
2. Die Verträge sollen möglichst langfristig, d.h.
50 – 99 Jahre für private Nutzung und
30 – 70 Jahre für gewerbliche Nutzung, abgeschlossen werden.
3. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt
2 – 3 % des Verkehrswertes pro Jahr für Wohnbauflächen (überwiegend Einfamilienhäuser)
4 – 5 % des Verkehrswertes pro Jahr für Sonderbauflächen (überwiegend Ferienhäuser)
6 – 7 % des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Bauflächen.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.
4. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin