

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Finanzausschusses am 15.03.2022**

**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 (G 46-15/92) 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.

Für das Gebiet „Koppelweg“ wurde 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 kleinere 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 Verträge eine Wertanpassungsklausel anhand des Verbraucherpreisindex, jedoch spiegelt diese Anpassung bei weitem nicht die Entwicklung der Bodenwerte wider. Anhand der u.a. Beispiele ist ersichtlich, dass sich der Bodenrichtwert verfünffacht hat. Dies würde bedeuten, dass sich auch der ursprüngliche Erbbauzinssatz (ohne Wertanpassung) verfünffacht, wenn der entsprechende Vertrag erneuert wird.

Der Gemeinde Graal-Müritz liegt eine Grundschuldbestellung zu einem Erbbaurechtsvertrag vor. Diese Grundschuldbestellung bedarf der Genehmigung durch die Gemeindevertretung. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 (G 17-2/2022) den Antrag zurückgewiesen. Dieser Antrag soll in den Fachausschüssen beraten werden. Zukünftig soll auch der Umgang mit allen auslaufenden Erbbaurechtsverträgen geprüft werden.

Der Bauausschuss hat hierzu am 01.03.2022 beraten und empfiehlt, dass nach Auslaufen der Erbbaurechtsverträge eine Erneuerung/Verlängerung angeboten werden soll.

Die Erbbaurechtsverträge haben unterschiedliche Laufzeiten. Diese Laufzeiten sollen an die längste Laufzeit in diesem Gebiet „Koppelweg“ angepasst werden. Nach Ablauf dieser Laufzeit ist die Erneuerung/Verlängerung der Verträge anzustreben. Ziel der Anpassung ist es, dass die Verträge zum gleichen Zeitpunkt auslaufen und so über die Nutzung über das Gebiet im Ganzen entschieden werden kann.

#### **Zu B)**

Da mit der Einführung des Erbbaurechts auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Immobilienerwerb gegeben werden sollte, empfiehlt die 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:** **„Koppelweg“**

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 350 qm. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahre 1996 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Bodenwert 36,30 € (71,00 DM). Der Grundstückswert belief sich folglich auf 12.705,00 € (24.848,82 DM). Bei einem Erbbauzinssatz von 6 % ergibt sich somit eine jährliche Erbbaupacht i.H.v. 762,30 €.

Folglich ist von folgenden Vergleichswerten auszugehen:

Erbbauzins pro Jahr:           762,30 €  
Erbbauzins pro m<sup>2</sup>:            2,18 €  
Erbbauzinssatz:                6 %

Bei einer Verlängerung zum heutigen Tage ergeben sich folgende Werte:

Bodenrichtwert 31.12.2020:   300,00 € pro m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße:            350 qm  
Bodenwert:                      105.000,00 €

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

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
	1.050,00 €	2.100,00 €	3.150,00 €	4.200,00 €	5.250,00 €	6.300,00 €

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich in dem Beispiel um ein eher kleineres Grundstück handelt.

### **Beispiel 2:**

Berücksichtigt man hierzu im Vergleich ein Grundstück über ca. 600 m<sup>2</sup>, bei dem der Grundstückspreis gesamt 180.000,00 € beträgt, ergeben sich folgende Werte, bei einem aktuellen Bodenrichtwert (31.12.2020) von 300,00 € pro m<sup>2</sup>:

Derzeit beträgt der jährliche Erbbauzins (1.402,92 EUR) bei einer Grundstücksgröße von 590 qm. Das sind 2,38 EUR/qm Erbbauzins.

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

Bei Neuabschluss:

Grundstücksgröße: 590 qm  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: 300,00 € pro m<sup>2</sup>  
Bodenwert: 177.000,00 €

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
Erbbauzins in €	1.770,00 €	3.540,00 €	5.310,00 €	7080,00 €	8.850,00 €	10.620,00€

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern.

### **Beispiel 3:**

Berücksichtigt man hierzu im Vergleich ein Grundstück über ca. 1.000 m<sup>2</sup>, bei dem der Grundstückspreis gesamt 300.000,00 € beträgt, ergeben sich folgende Werte, bei einem aktuellen Bodenrichtwert (31.12.2020) von 300,00 € pro m<sup>2</sup>:

Derzeit beträgt der jährliche Erbbauzins (2.335,03 EUR) bei einer Grundstücksgröße von 999 qm. Das sind 2,34 EUR/qm Erbbauzins.

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

Bei Neuabschluss:

Grundstücksgröße: 999 qm  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: 300,00 € pro m<sup>2</sup>  
Bodenwert: 299.700,00 €

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
Erbbauzins in €	2.997,00 €	5.994,00 €	8.991,00 €	11.988,00€	14.985,00€	17.982,00€

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich in dem Beispiel um ein großes Grundstück handelt. Die Grundstücke im Gebiet „Koppelweg“ haben eine Größe von ca. 200 qm bis ca. 1000 qm.

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/Erneuerung anzustreben. Kann eine solche nicht erzielt werden, ist das entsprechende Grundstück wieder im Erbbaurecht zu vergeben.
2. Der Bauausschuss empfiehlt nach Ablauf der Laufzeit der Erbbaurechtsverträge eine Verlängerung/Erneuerung anzustreben. Die Laufzeit soll an die längste Laufzeit in einem Gebiet angepasst werden.
3. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt  
 2 – 3 % des Verkehrswertes pro Jahr für private Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete  
 4 – 5 % des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete.  
 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)**

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern. Es ist von keiner negativen Auswirkung auf den 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. Die einzelnen Erbbaurechtsverträge laufen zwischen Juni 2027 und November 2050 aus.

#### **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 Instrument der Erbbaurechtsverträge soll festgehalten werden. Bei zeitlichem Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Verlängerung/Erneuerung anzustreben. Kann eine solche nicht erzielt werden, ist das entsprechende Grundstück wieder im Erbbaurecht zu vergeben.
2. Der Bauausschuss empfiehlt nach Ablauf der Laufzeit der Erbbaurechtsverträge eine Verlängerung/Erneuerung anzustreben. Die Laufzeit soll an die längste Laufzeit in einem Gebiet angepasst werden.
3. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt  
 2 – 3 % des Verkehrswertes pro Jahr für private Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete  
 4 – 5 % des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete.  
 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