

V O R L A G E
zur Sitzung des Finanzausschusses am 17.05.2022

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.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock hat am 31.03.2022 die Bodenrichtwerte mit Stichtag vom 01. Januar 2022 beschlossen.

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 wieder. Anhand der unten genannten 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.

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. Aktuell beträgt der Erbbauzins 6 % des Bodenrichtwertes für private Nutzung und 7 % des Bodenrichtwertes für gewerbliche Nutzung. Die Bodenrichtwerte legt der Landkreis Rostock (Gutachterausschuss) fest.

Anhand der nachfolgenden Beispielgrundstücke 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: (private Nutzung)

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 340 qm. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahre 2003 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Bodenwert ca. 64,00 €. Der Grundstückswert belief sich folglich auf 21.760,00 €. Bei einem Erbbauzinssatz von 6 % ergibt sich somit eine jährliche Erbbaupacht i.H.v. 1.305,60 €.

Folglich ist von folgenden Vergleichswerten auszugehen:

Erbbauzins pro Jahr: 1.305,60 €
 Grundstücksgröße: 340 qm
 Erbbauzinssatz: 6 %

Bei einer Verlängerung zum heutigen Tage ergeben sich folgende Werte:

Bodenrichtwert 01.01.2022: 300,00 € pro m²
 Grundstücksgröße: 340 qm
 Bodenwert: 102.000,00 €

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

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
	1.020,00 €	2.040,00 €	3.060,00 €	4.080,00 €	5.100,00 €	6.120,00 €

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern.

Beispiel 2:

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 400 qm. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahre 1997 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Bodenwert 34,00 € (66,60 DM). Der Grundstückswert belief sich folglich auf 13.600,00 € (6.953,57 DM). Bei einem Erbbauzinssatz von 6 % ergibt sich somit eine jährliche Erbbaupacht i.H.v. 816,00 €.

Folglich ist von folgenden Vergleichswerten auszugehen:

Erbbauzins pro Jahr: 816,00 €
 Grundstücksgröße: 400 qm
 Erbbauzinssatz: 6 %

Bei einer Verlängerung zum heutigen Tage ergeben sich folgende Werte:

Bodenrichtwert 01.01.2022: 430,00 € pro m²
 Grundstücksgröße: 400 qm
 Bodenwert: 172.000,00 €

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

Erbbauzins in %	1%	2%	3%	4%	5%	6%
	1.720,00 €	3.440,00€	5.160,00 €	6.880,00 €	8.600,00 €	10.320,00 €

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern.

Beispiel 3: (gewerbliche Nutzung)

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 165 qm. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahre 1997 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Bodenwert ca. 97,15€ (190,00 DM). Der Grundstückswert belief sich folglich auf 16.029,75 €. Bei einem Erbbauzinssatz von 7 % ergibt sich somit eine jährliche Erbbaupacht i.H.v. 1.122,08 €.

Folglich ist von folgenden Vergleichswerten auszugehen:

Erbbauzins pro Jahr: 1.122,08 €
 Grundstücksgröße: 165 qm
 Erbbauzinssatz: 7 %

Bei einer Verlängerung zum heutigen Tage ergeben sich folgende Werte:

Bodenrichtwert 01.01.2022: 800,00 € pro m²
 Grundstücksgröße: 165 qm
 Bodenwert: 132.000,00 €

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

Erbbauzins in %	3%	4%	5%	6%	7%	8%
	3.960,00 €	5.280,00 €	6.600,00 €	7.920,00 €	9.240,00 €	10.560,00 €

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern.

In den meisten Fällen haben die Vertragsparteien (Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte) ein großes Interesse daran, die auslaufenden Erbbaurechtsverträge zu verlängern/erneuern.

Verlängerung des Erbbaurechts bedeutet: Das Erbbaurecht bleibt bestehen und wird vertraglich verlängert. Die Verlängerung des Erbbaurechts kommt bei einem noch bestehenden Erbbaurechtsvertrag zur Anwendung, dabei wird das Erbbaurecht über den vereinbarten Zeitraum hinaus fortgesetzt.

Die Erneuerung des Erbbaurechts bedeutet: Das Erbbaurecht ist bereits abgelaufen und es kommt ein neuer Vertrag zustande.

Nach Durchsicht der Erbbaurechtsverträge, wurde festgestellt, dass nur ein Vertrag die Option Verlängerung beinhaltet. In den restlichen Notarverträgen wurde vereinbart, dass das Erbbaurecht im gegenseitigen Einvernehmen erneuert werden kann.

Sobald die Erbbaurechtsverträge verlängert oder erneuert werden, muss vorab geklärt werden, wie der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht nutzt. Von der Nutzung wird der Erbbauzins abhängig gemacht. Die Höhe des Erbbauzinses wird vor Vertragsabschluss festgelegt.

In jedem Fall (Verlängerung/Erneuerung) muss eine notarielle Urkunde erstellt werden. Diese Urkunde muss von einem Notar beurkundet werden. Es fallen Notargebühren, Eintragungskosten beim Amtsgericht und Grunderwerbsteuer beim Finanzamt an.

Grundsätzlich ist der Erbbauzins frei verhandelbar und wird nicht durch gesetzliche Bestimmungen reguliert. Es kommt also darauf an, worauf sich Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsnehmer vertraglich einigen. Normalerweise liegt die Höhe des Erbbauzinses jährlich bei etwa 3 % bis 5 % (private Nutzung) des Grundstückswerts.

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. 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.
3. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Über die rein gewerblichen Erbbaurechte wie z.B. „Zur Seebrücke“ sowie gastronomische Einrichtungen soll heute nicht entschieden werden. Diese Erbbaurechte laufen erst zwischen den Jahren 2048 und 2055 aus.

Sollten die Erbbauzinsen nicht angepasst werden, ist davon auszugehen, dass die neuen Erbbaurechtsverträge bei Verlängerung/Erneuerung mit 6 % bzw. mit 7 % abgeschlossen werden.

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 Juli 2055 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. 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.
3. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch
Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Christin Berndt
Liegenschaften

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin