

Landkreis Rostock Der Landrat

als untere Rechtsaufsichtsbehörde

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Nur per E-Mail

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz

-Die Bürgermeisterin-

Ribnitzer Straße 21

18181 Graal-Müritz



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Hauptsitz Güstrow
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
30.2-11.70.01-77-559

Sabine Krüger
Telefon +49 3843 755-30210
Fax +49 3843 755-30801
Sabine.Krueger@lkros.de
Zimmer 3.140

Datum 27.10.2022

Ihre Anfrage zur Höhe der Erbbauzinsen

Sehr geehrte Frau Dr. Chelvier,

Sehr geehrte Frau Berndt,

Ihre o. g. Anfrage vom 23.06.2022, Posteingang 27.06.2022 möchte ich wie folgt beantworten.

Gem. § 56 Abs.4 S.2 KV M-V müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Dies gilt auch für die Bestellung eines Erbbaurechts als grundstücksgleiches Recht.

Durch den Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung M-V sind durch das Ministerium Vorgaben gegeben worden, um zu prüfen, ob eine Unterwertveräußerung und somit eine Genehmigungspflicht nach § 56 Abs. 6 KV M-V vorliegt.

Wie Sie schon zutreffend angeführt haben, sind dafür unter Nr. 6.5.1 des Erlasses Erbbaurechtszinssätze aufgeführt, die mindestens entsprechend der jeweiligen Nutzungsart festgelegt werden müssen und die sich an den in der kommunalen Praxis und Erbbaurechtslehre bundesweit geltenden Daten orientieren.

Alternativ kann zum Nachweis der Vollwertigkeit der marktübliche Erbbauzinssatz durch die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt werden. Bei der Vereinbarung des Erbbauzinses unter Zugrundelegung vorgenannter Zinssätze wird von der Bestellung eines Erbbaurechtes zum vollen Wert ausgegangen

Ebenso ist auch hinsichtlich des für die Berechnungsgrundlage maßgeblichen Wertes des Grund und Bodens der volle Verkehrswert anzusetzen (siehe Nr. 6.5.2 des Erlasses).

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN

August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG

Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN

Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Sofern in den zu verlängernden oder neu abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen niedrigere Erbbauzinsen als im genannten Erlass benannt, vereinbart werden, wie vom Finanzausschuss empfohlen, wäre jeder Erbbaurechtsvertrag genehmigungspflichtig gem. § 56 Abs.6 Nr. 1, 3. Alternative (siehe hierzu auch Nr. 6.5.3 des Erlasses)

Eine Genehmigung könnte durch die untere Rechtsaufsichtsbehörde für diese Verträge nur erteilt werden, soweit ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt, welches von der Gemeinde nachzuweisen wäre (zum besonderen öffentlichen Interesse siehe Nr. 6.2.1 bis 6.2.5 des Erlasses).

Sofern kein besonderes öffentliches Interesse für die Bestellung eines Erbbaurechts unter dem vollen Wert vorliegt, muss sich die Höhe der Erbbauzinsen nach dem Durchführungserlass zu § 56 KV M-V, Nr. 6.5.1 für Wohngrundstücke und Gewerbegrundstücke richten.

Mit der Änderung des Erlasses am 29.11.2021 sind diese vorgegebenen Erbbauzinssätze gegenüber dem alten Erlass bereits gesenkt worden um mehrere Prozentpunkte, womit der Gesetzgeber auf die stark gestiegenen Bodenrichtwerte reagiert hat.

In der Vorlage der Verwaltung der Gemeinde Graal-Müritz zur Sitzung des Finanzausschusses vom 17.05.2022 haben Sie Berechnungsbeispiele aufgeführt, wie sich der jährliche Erbbauzins ändern würde.

Auch wenn der jährlich zu zahlende Erbbauzins mit dem niedrigsten möglichen Zinssatz nach dem Erlass immer noch höher ist, als der bisher zu zahlende Erbbauzins, ist dies aus hiesiger Sicht angemessen, da hiermit der Entwicklung des Grundstücksmarktes Rechnung getragen wird.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Sabine Krüger

SB Kommunalaufsicht