

V O R L A G E
zur Sitzung des Finanzausschusses am 14.03.2023

Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes

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

Zu A)

Im Finanzausschuss vom 17.05.2022 wurde das Thema Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes bereits behandelt (**siehe Anlage 1**).

Gemäß Beschlussvorschlag haben sich die Ausschussmitglieder mit 6-Ja-Stimmen entschieden, dass an dem Instrument der Erbbaurechtsverträge festgehalten werden soll. 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.

Weiterhin wurde entschieden, ob ein statischer Wert oder ein dynamischer Wert für die Berechnung des Erbbauzinses angesetzt werden soll, der Finanzausschuss entschied einstimmig, dass ein dynamischer Wert angesetzt werden soll.

Die Orientierung am Leitzins der EZB, zzgl. eines Aufschlages wird mit 5 Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt. Die Orientierung an der 30-jährigen Bundesanleihe wird mit 5 Ja-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

Ein zusätzlicher Aufschlag auf den Zinssatz für gewerblich genutzte

Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete wird mit 3 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen abgelehnt.

Folglich ergibt sich folgender zusammengefasster Beschlussvorschlag bezüglich der Ermittlung des Erbbauzinses:

1. Für die Ermittlung des Erbbauzinses wird ein Prozentsatz des Verkehrswertes in Ansatz gebracht. Für privat und gewerbliche genutzte Wochenend- oder Ferienhausgebiete wird der Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe angesetzt. Ausschlaggebend ist hier der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.
2. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Zu B)

Die Verwaltung hat die vorgeschlagene Verfahrensweise aus dem Finanzausschuss vom 17.05.2022 durch den Landkreis Rostock – Untere Rechtsaufsichtsbehörde – prüfen lassen.

Die Gemeinde hat diesbezüglich den Untere Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 23.06.2022 sowie mit Erinnerungsschreiben vom 23.09.2022 angeschrieben und darum gebeten, wie zukünftig mit der Höhe der Erbbauzinsen umzugehen ist. Es wird Bezug genommen auf den Durchführungserlass zu § 56 Kommunalverfassung vom 13.12.2018 in der Fassung der Zweiten Änderung vom 10. November 2021.

Der Landkreis Rostock hat mit Schreiben vom 27.10.2022 (**siehe Anlage 2**) geantwortet und schlägt folgendes vor:

Maßgebend für die Höhe der Erbbauzinsen ist dafür unter Nr. 6.5.1 (Durchführungserlass) aufgeführt:

„6.5.1 Die Höhe eines zivilrechtlichen zu vereinbarenden Erbbauzinses orientiert sich an den in der kommunalen Praxis und Erbbaurechtslehre bundesweit geltenden Daten:

- a) bei Wohngrundstücken etwa 2 bis 3 Prozent des Bodenwertes,
- b) bei Gewerbegrundstücken etwa 3 bis 4 Prozent des Bodenwertes,
- c) bei Grundstücken, die mildtätigen oder gemeinnützigen Einrichtungen, auch Sportvereinen, dienen, etwa 0,5 bis 1,5 Prozent des Bodenwertes.“

Bei der Vereinbarung des Erbbauzinses unter Zugrundelegung vorgenannter Zinssätze wird von der Bestellung des Erbbaurechts 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). 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. (siehe 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. Sofern kein besonderes öffentliches Interesse für die Bestellung des 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.

Aus Sicht der Verwaltung besteht bei Wochenendhäusern kein öffentliches Interesse.

In Anlehnung an den Grundsatzbeschluss vom 22.10.1992 sowie den Durchführungserlass zu § 56 KV M-V Nr. 6.5.1 empfiehlt die Verwaltung folgende Vorgehensweise für zukünftig abzuschließende Erbbaurechtsverträge, bzw. für die Verlängerung vorhandener Erbbaurechtsverträge:

1. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt
2 – 3 % des Bodenwertes (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) pro Jahr für
Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.
2. 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 (**siehe Anlage 1**), 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. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt
2 – 3 % des Bodenwertes (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) pro Jahr für
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