

Betreff:**Erbbaurecht als Instrument der kommunalen Bodenvorratspolitik****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

08.03.2021

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

11.03.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu der Anfrage 21-15400 der Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN vom 22.02.2021 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.

Das Erbbaurecht begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben, das Eigentum am Grundstück verbleibt bei dem/der Erbbaurechtsgeber/in. Der Verbleib des Eigentums am Grundstück wird oftmals als ein zentraler Vorteil gesehen, da der/die Erbbaurechtsgeber/in beim Auslaufen des Erbbaurechtes wieder über das Grundstück verfügen kann. Allerdings muss der/die Erbbaurechtsgeber/in bei Auslaufen des Erbbaurechtes den Wert der aufstehenden Baulichkeiten zumindest anteilig erstatten. Ein weiterer Vorteil wird darin gesehen, dass im Erbbaurechtsvertrag für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes die vereinbarte Nutzung festgelegt und gesichert werden kann.

Daneben erhält der/die Erbbaurechtsgeber/in durch die Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses regelmäßig Einnahmen, die im Idealfall zudem durch Wertsicherungsklauseln im Vertrag an die allgemeine Preisentwicklung gekoppelt sind.

In der in der Anfrage erwähnten Dokumentation des Bundesministeriums wird auf Seite 33 ausgeführt, dass in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase das Erbbaurecht unattraktiv ist, wenn die auf die Bodenrichtwerte angelegten Erbbauzinssätze deutlich über den Hypothekenzinssätzen liegen und sich damit nicht am Markt orientieren.

In der Vergangenheit lag der Erbbauzinssatz bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken in der Regel bei 4 % des Bodenwertes. In der aktuellen Niedrigzinsphase besteht daher aus Sicht der Verwaltung ein Spannungsverhältnis zwischen dem in § 125 Abs. 1 NKomVG normierten Gebot, Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern zu dürfen, was auch für dingliche Nutzungsrechte gilt, und der Attraktivität des Erbbaurechtes für den/die Erbbaurechtsnehmer/in. Je weiter sich die Kommune jedoch bei der Ausgabe von Erbbaurechten mit dem Erbbauzinssatz dem aktuellen Kapitalmarktzins annähert, desto größer ist die Gefahr, dass dies als ein Verstoß gegen § 125 Abs. 1 NKomVG gewertet werden kann, da bislang übliche Verzinsungen des Bodenwertes deutlich über den aktuellen Kapitalmarktzinsen liegen. Ferner gilt es zu bedenken, dass Erbbaurechte oftmals eine sehr lange Laufzeit haben und die Einnahmen aus einem Erbbaurecht mit einem niedrigen Erbbauzinssatz in einigen Jahrzehnten im Vergleich zu dann ggf. höheren Hypothekenzinssätzen unverhältnismäßig gering sein könnten. Zusätzlich ist zu beachten, dass die für ein Erbbaurechtsgrundstück aufgewandten Anschaffungs- und Herstellungskosten bei einem niedrigeren Erbbauzinssatz erst nach einer langen Laufzeit des Erbbaurechtes refinanziert werden können.

Zu der Frage, warum in der Vergangenheit Grundstücke mit bestehenden Erbbaurechten verkauft worden sind, ist auszuführen, dass es sich bei diesen Verkäufen vornehmlich um Erbbaurechtsverträge ohne Wertsicherungsklauseln bezüglich des Erbbauzinses gehandelt hat. In diesen Fällen kann nach der einschlägigen Rechtsprechung der Erbbauzinssatz nur angehoben werden, wenn der Verbraucherpreisindex um 150 % gestiegen ist, was zur Folge hat, dass in diesen Fällen nur sehr geringe Erbbauzinsen eingenommen werden können und eine Veräußerung zum vollen Bodenwert in diesen Fällen sinnvoll erscheint. Die Verwaltung hat hierzu in den letzten beiden Verkaufsfällen (DS 20-14063 und DS 20-15003) jeweils ausführlich erläutert, dass der Verkauf der Grundstücke aufgrund der erheblichen Diskrepanz zwischen Bodenwert und erzielbaren Erbbauzins erfolgen sollte.

Zu 2.

In diesem Rechenbeispiel würden ohne Berücksichtigung von etwaigen Erbbauzinsanpassungen durch Wertsicherungsklauseln über einen Zeitraum von 100 Jahren Erbbauzinsen in Höhe von 800.000 € anfallen. Um eine Vergleichbarkeit mit dem Veräußerungserlös bei einem Grundstücksverkauf herzustellen, müssten die zukünftigen Erbbauzinszahlungen im Rahmen einer Barwertbetrachtung jedoch auf ihren Gegenwartswert abgezinst werden.

Zu 3.

Die Verwaltung hält es für erforderlich, in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine Veräußerung des Grundstückes zum vollen Bodenwert oder die Fortführung des Erbbaurechtes die sinnvollere Alternative ist. Eine Verlängerung von Erbbaurechten kann ohne Zustimmung des/der Erbbauberechtigten nur zu unveränderten Konditionen erfolgen, was bei Erbbaurechtsverträgen ohne Wertsicherungsklausel und daraus resultierenden niedrigen Erbbauzinsen oftmals nicht sinnvoll erscheint. Dies wurde in den unter 1. erwähnten Vorlagen zu den Verkaufsfällen transparent dargestellt.

Geiger

Anlage/n:

Keine