

V O R L A G E G 70-10/2023
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 26.10.2023

Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Votum der Ausschüsse**
- D) Finanzierung und Zuständigkeit**
- E) Umweltverträglichkeit**
- F) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Im Finanzausschuss vom 14.03.2023 wurde das Thema Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes nochmals behandelt (**siehe interne Anlage 1**). Die Ausschussmitglieder haben sich bereits in der Sitzung vom 17.05.2022 dafür entschieden, dass an dem Instrument der Erbbaurechtsverträge festgehalten werden soll.

Zu B)

Die Verwaltung hat das Thema Erbbauzinsen durch den Landkreis Rostock – Untere Rechtsaufsichtsbehörde – prüfen lassen. Die Gemeinde hat diesbezüglich die untere Rechtsaufsichtsbehörde um schriftliche Mitteilung gebeten, wie zukünftig mit der Höhe der Erbbauzinsen umzugehen ist. Auf den Durchführungserlass zu § 56 Kommunalverfassung vom 13.12.2018 in der Fassung der Zweiten Änderung vom 10. November 2021 wird Bezug genommen. Der Landkreis Rostock hat mit Schreiben vom 27.10.2022 (**siehe interne 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.

Als „**öffentliches Interesse**“ werden die Belange des Gemeinwohls bezeichnet. Dieses ist vom Individualinteresse, also dem Interesse des Einzelnen, abzugrenzen.

Aus Sicht der Verwaltung werden bei der Bestellung des Erbbaurechts bei Wochenendhäusern Belange des Allgemeinwohls nicht berührt.

Die Verwaltung hat weiterhin geprüft ob eine vorzeitige Verlängerung der Verträge möglich ist und ob die Erbbauberechtigten dadurch einen Nachteil haben. Beim Finanzamt Stralsund - Grunderwerbsteuerstelle – sowie beim Amtsgericht Rostock – Grundbuchamt – wurde telefonisch nachgefragt, was für Auswirkungen das für die Erbbauberechtigten hat, z.B. wenn ein Erbbaurecht noch bis zum Jahre 2030 laufen und im Jahre 2025 vorzeitig um 30 Jahre verlängert würde. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Finanzamt lediglich den neuen Vertrag (die Verlängerung des Erbbaurechts) besteuert.

Weiterhin hat die Verwaltung bei einem Notar einen entsprechenden Entwurf für die Verlängerung des Erbbaurechts, Inhaltsänderung des Erbbauzinses erstellen lassen (**siehe interne Anlage 3**).

Zu C)

Der Bauausschuss hat hierzu am 01.03.2022 am Beispiel des Gebiets „Koppelweg“ beraten und empfiehlt, dass nach Auslaufen der Erbbaurechtsverträge eine Verlängerung angeboten werden soll.

Die Erbbaurechtsverträge haben unterschiedliche Laufzeiten. Diese Laufzeiten sollen an die längste Laufzeit in den Erbbaurechtsgebieten angepasst werden. 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.

Die Laufzeit der einzelnen Erbbaurechtsgebiete ergeben sich wie folgt:

Erbbaurechtsgebiet	max. Laufzeitende
Dr.-Sedl-Weg	2036
Ernteweg	2046
Grüne Wiese	2047
Grüner Winkel	2046
Klünnersholz	2047
Koppelweg	2050
Pappelweg	2046
Schwarzer Weg	2033
Strandstr.	2055
Weidenweg	2038

Die Laufzeiten in den Gebieten variieren sehr stark. Das würde bedeuten, dass einige Erbbauberechtigte (bspw. im Dr.-Sedl-Weg, Schwarzer Weg, Weidenweg) lediglich die Möglichkeit hätten, für eine sehr kurze Zeit einen erneuten Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Dies gibt dem Erbbauberechtigten keine wirkliche Planungssicherheit. Deswegen empfiehlt die Verwaltung das max. Laufzeitende um zusätzlich 30 Jahre zu verlängern.

Die Verwaltung empfiehlt, diese Vorgehensweise für alle Erbbaurechtsgebiete anzuwenden.

Somit würde die Verwaltung folgende Laufzeitenden je Gebiet empfehlen:

Erbbaurechtsgebiet	bisheriges max. Laufzeitende	empfohlenes Laufzeitende
Dr.-Sedl-Weg	2036	2066
Ernteweg	2046	2076
Grüne Wiese	2047	2077
Grüner Winkel	2046	2076
Klünnersholz	2047	2077
Koppelweg	2050	2080
Pappelweg	2046	2076
Schwarzer Weg	2033	2063
Strandstr.	2055	2085
Weidenweg	2038	2068

Der Finanzausschuss hat am 17.05.2022 bzw. am 14.03.2023 getagt und 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 % des Bodenwertes (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) pro Jahr für Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.
Den Erbbauberechtigten ist eine vorzeitige Verlängerung zu den aktuellen Konditionen anzubieten.
3. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.
4. Eine Wiedervorlage zu den Prozentsätzen erfolgt in 3 Jahren.

Zu D)

Bei jedem Zinssatz würde sich der Jahresbetrag verändern. Es ist von keiner negativen Auswirkung auf den gemeindlichen Haushalt auszugehen. Die einzelnen Erbbaurechtsverträge laufen zwischen Juni 2027 und Juli 2055 aus.

Zu E) Entfällt

Zu F) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. An dem Instrument der Erbbaurechtsverträge soll festgehalten werden. Bei zeitlichem Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Verlängerung 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 % des Verkehrswertes (Ermittlung durch Wertgutachten) x Grundstücksgröße pro Jahr für
 Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete.
 Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.
 Den Erbbauberechtigten ist auf Antrag eine vorzeitige Verlängerung zu den oben genannten
 Konditionen anzubieten.
3. Für die nachstehenden Erbbaurechtsgebiete ist ab sofort folgendes Laufzeitende zum 31.12.
 des jeweiligen Jahres zu vereinbaren:

Dr.-Sedl-Weg	2066
Ernteweg	2076
Grüne Wiese	2077
Grüner Winkel	2076
Klünnersholz	2077
Koppelweg	2080
Pappelweg	2076
Schwarzer Weg	2063
Strandstr.	2085
Weidenweg	2068
4. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch
 Votum der Gemeindevertretung, möglich.
5. Eine Wiedervorlage zu den Prozentsätzen erfolgt in 3 Jahren.
6. Der Inhalt des Entwurfs des Notarvertrages – Anlage 3 intern - soll künftig bei der
 Verlängerung der Erbbaurechte maßgebend sein.

Christin Berndt
 Liegenschaften

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese
 Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
 Bürgermeisterin