

Sachdarstellung:

Die Stadt Lahr ist Eigentümerin von 145 Erbbaurechtsgrundstücken. Für diese Erbbaurechtsgrundstücke erhält die Stadt einen Erbbauzins. Der jeweilige Erbbaurechtsnehmer erhält im Gegenzug das Recht auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und dort dauerhaft zu belassen. Der Erbbaurechtsnehmer ist Eigentümer des Gebäudes und das Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt Lahr.

Wie schon in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2020 für den Hospital- und Armenfonds beschlossen, soll gleichermaßen auch für die Erbbaurechtsverträge, bei denen die Stadt Lahr Eigentümerin der Grundstücke ist, verfahren werden:

Aus Sicht der Verwaltung empfiehlt es sich derzeit von einer Veräußerung der Erbbaurechte abzusehen.

Die Erbbaurechtsverträge stammen zu einem sehr großen Teil aus den 1950er Jahren. In diesen Verträgen wurde nicht immer eine Wertsicherungsklausel vereinbart, was dazu führt, dass die Erbbauzinsen aus diesen Altverträgen deutlich unter den heute üblichen Beträgen liegen. Um die laufenden Einnahmen zu steigern, wäre es daher sinnvoll, die noch länger laufenden Erbbaurechte vorzeitig zu besseren Konditionen zu verlängern.

Bei der Stadt Lahr ist es bislang üblich, bei Neuabschlüssen einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 4 % des Bodenrichtwertes zu erheben. Da ein Zinssatz von 4 % aktuell weit über den Finanzierungszinssätzen liegt, ist ein Erbbaurecht für die meisten Privathaushalte unattraktiv. Es wird daher vorgeschlagen, den Erbbauzinssatz auf 2,5 % des Bodenrichtwertes anzupassen und sich damit den Finanzierungszinssätzen anzunähern.

Darüber hinaus soll eine Sonderregelung/Klausel für Erbbauberechtigte, welche preisgünstigen/sozialen Wohnraum anbieten, eingeräumt werden. Dies sind i.d.R Wohnbaugesellschaften. Die Höhe der Erbbauzinsermäßigungen wird jeweils schuldrechtlich im Erbbauvertrag festgelegt.

Alle neuen Erbbaurechtsverträge sollen mit einer Anpassungs- bzw. Wertsicherungsklausel versehen werden. Die Klausel ermöglicht eine Erbbauzinserhöhung, sobald sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 10 % seit der letzten Erbbauzinssatzanpassung verändert hat. Die prozentuale Erhöhung des Erbbauzinses erfolgt dann im gleichen Verhältnis wie die Änderung dieses Verbraucherpreisindex. Durch die Wertsicherungsklausel werden die Erbbauzinseinnahmen somit kontinuierlich erhöht und stetige Mehreinnahmen sind gewährleistet.

Um den Erbbaurechtsnehmern einen Anreiz zu einer vorzeitigen Verlängerung zu bieten, soll den bereits bestehenden Erbbaurechtsnehmern das Angebot einer Verlängerung zu 2,5 % auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes unterbreitet werden. Auch dabei würde die Stadt Lahr zeitnah deutliche Mehreinnahmen gegenüber den bestehenden Verträgen generieren. Gleichzeitig würde durch eine vorzeitige Verlängerung auch eine zusätzliche Planungssicherheit für beide Vertragspartner geschaffen werden.

Da die Bodenrichtwerte in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten enorm angestiegen sind, führt die Erbbauzinssatzfestsetzung bei einem Prozentsatz von 2,5 % zu deutlichen Mehreinnahmen für die Stadt.

Zur Verdeutlichung der Einnahmeunterschiede ist ein kürzlich abgeschlossener Vertrag zwischen dem Hospital- und Armenfonds und einem Erbbauberechtigten in der Anlage beigefügt. Hier wurde eine Erbbaurechtsverlängerung zu 2,5 % des aktuellen Bodenrichtwertes durchgeführt. Konkret ergab das bei einer Grundstücksgröße von 561 m², einem aktuellen Bodenrichtwert von 180 €/m² und einem Zinssatz von 2,5 % einen neuen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 2.524,50 €. Bis zur Erbbaurechtsverlängerung betrug der Erbbauzins lediglich 197,23 €/Jahr, somit 16,44 € auf den Monat gerechnet. Bei Erstellung des Erbbauvertrages im Jahre 1952 betrug der Bodenrichtwert 20 DM/m² (10,23 €/m²).

Bei einer anderen kürzlich abgeschlossenen Erbbaurechtsverlängerung eines Grundstücks des Hospital- und Armenfonds betrug der Unterschiedsbetrag des ursprünglichen Erbbauzinses (Altvertrag von 1952) und dem neuen Erbbauzins (2.025 € - 131,42 €) 1.893,58 €/Jahr.

Zur Veranschaulichung wie sich ein Erbbaurecht für eine Privatperson finanziell auswirkt folgendes Rechenbeispiel bei jeweils gleichem Zinssatz:

Wenn eine Privatperson ein Grundstück in Höhe von 200.000 € und ein Haus in Höhe von 400.000 € erwirbt, muss die Privatperson insgesamt 600.000 € finanzieren. Die Privatperson müsste somit im Schnitt einen monatlichen Betrag in Höhe von ca. 1.730 € leisten.

Hingegen hat die Privatperson bei der Finanzierung lediglich für das Haus (400.000 €) monatliche Ausgaben von etwa 1.163 €. Hinzu kommen dann die Erbbauzinsen von jährlich bspw. ca. 2.000 €, d.h. rund 166,67 € monatlich. Insgesamt hat die Privatperson somit monatlich 1.329,67 € zu zahlen.

Im Vergleich spart sich eine Privatperson mit der Variante des Erbbaurechts rund 400 € an monatlichen Kosten.

Tilman Petters
Bürgermeister

Ralph Brucker