

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 622	Drucksache Nr.: 154/2024 1. Ergänzung
Sachbearbeitung: Zippel	

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

20

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	17.12.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	13.01.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	24.02.2025	beschließend	öffentlich	Abgesetzt
Gemeinderat	24.03.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Erbaurechte des Hospital- und Armenfonds Lahr und der Stadt Lahr
 Grundsatzbeschluss: Änderung der Berechnungsgrundlage für künftig abzuschließende Erbaurechte

Beschlussvorschlag:

1. Den Erbaurechtsnehmern kann ein Angebot einer vorzeitigen Verlängerung der Erbaurechte mit einem jährlichen Zinssatz von künftig 3,5 % des Bodenrichtwerts unterbreitet werden. Die Laufzeit des geschlossenen Erbaurechts wird auf 30 Jahre festgelegt.
2. Bei Neuabschlüssen von Erbaurechten ist ein Zinssatz von 3,5 % des jeweils aktuellen Bodenrichtwerts als Berechnungsgrundlage zu verwenden. Der Gemeinderat stimmt der Anpassung des Zinssatzes für die Stadt Lahr, und in seiner Funktion als Stiftungsrat, für den Hospital- und Armenfonds Lahr zu.
3. Bei bestehenden Erbaurechten, die in früheren Jahren ohne Wertsicherungsregelung beurkundet wurden und die ggf. nach Ziff.2. neu abgeschlossen oder nach Ziff. 1. verlängert werden sollen, ist eine Einzelfallprüfung der Verwaltung durchzuführen und dem Haupt- und Personalausschuss vorzulegen, ob eine Härtefallregelung eine Abweichung von den allgemein gültigen Vertragsregelungen angebracht wäre.

Zusammenfassende Begründung:

Die Verwaltung schlägt vor, den bisherigen Erbbauzinssatz von 2,5 % auf 3,5 % des jeweils aktuellen Bodenrichtwertes anzupassen, um sich damit den allgemeinen Finanzierungszinssätzen anzupassen.

Für bestehende Erbaurechtsverträge, die keine Anpassungsklausel des Erbbauzinses enthielten und der Erbbauzins daher seit Jahrzehnten sehr gering war, ist bei Neuabschluss bzw. Verlängerung des Erbaurechts eine „Härtefallprüfung“ durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Hospital- und Armenfonds Lahr (HAF) und die Stadt Lahr sind Eigentümer von insgesamt 134 Erbbaurechtsgrundstücken. Für diese Erbbaurechtsgrundstücke erhalten der Hospital- und Armenfonds Lahr und 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 des Hospital- und Armenfonds Lahr bzw. der Stadt Lahr.

Der Stiftungszweck des Hospital- und Armenfonds ist gemäß § 2 der Stiftungssatzung der "Unterhalt und Betrieb eines Altersheimes". Die Stiftungsmittel sollen in erster Linie dafür eingesetzt werden, eine finanzwirtschaftliche Unterstützung für das Spital zu leisten. Um dem Stiftungszweck gerecht zu werden, ist der Hospital- und Armenfonds darauf angewiesen, das Stiftungsvermögen zu erhalten und daraus möglichst Erträge zu generieren. Dies muss durch eine marktgerechte Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge erfolgen.

Einige Erbbaurechtsverträge des Hospital- und Armenfonds sowie der Stadt Lahr stammen 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. Erbbaurechte können dennoch angepasst werden, wenn die Veränderung der Lebenshaltungskosten seit Begründung des Vertrages bis heute über 150 % erfahren haben. In diesen Fällen kann der Erbbauzins entsprechend dieser Veränderungsrate angepasst werden. Es gibt 25 Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklausel, welche allerdings bereits einmal in den Jahren um 1984-1986 aufgrund dieser 150 % Änderung angepasst wurden. Eine erneute Erhöhung ist seither noch nicht möglich, da diese Marke noch nicht erreicht wurde.

Um die laufenden Einnahmen des Haushaltsjahres darüber hinaus zu steigern, wäre es sinnvoll, die noch länger laufenden Erbbaurechte vorzeitig zu verlängern. Für die städtischen sowie die im Eigentum des Hospital- und Armenfonds Lahr befindlichen Erbbaurechtsgrundstücke, wurde im Jahr 2020 beschlossen, bei Neuabschlüssen die Berechnungsgrundlage für die jährlichen Erbbauzinsen auf 2,5 % des Bodenrichtwertes (von vorher 4 %) abzusenken. Dies war dem damals stark sinkenden Kapitalmarktzinssatz geschuldet.

Da ein Zinssatz von 2,5 % mittlerweile jedoch wieder unter den allgemeinen Finanzierungzinssätzen liegt, schlägt die Verwaltung vor, den Zinssatz von 2,5 % auf 3,5 % des Bodenrichtwertes anzuheben und sich damit den allgemeinen Finanzierungzinssätzen wieder anzupassen.

Erbbaurechtsnehmern, bei denen die Vertragslaufzeit in den nächsten 5 Jahren endet, soll dabei eine vorzeitige Verlängerung zu 3,5 % angeboten werden. Sollten vorzeitige Verlängerungen zustande kommen, würden die Stadt sowie der Hospital- und Armenfonds Lahr damit zeitnah deutliche Mehreinnahmen gegenüber den bisherigen Verträgen generieren. Sofern alle Erbbauberechtigten einer vorzeitigen Vertragsverlängerung zu den genannten Konditionen zustimmen, wäre mit jährlichen Mehreinnahmen von ca. 78 Tsd. Euro zu rechnen.

Sofern eine Förderung für Erbbaurechte gewünscht wird, welche dem Gemeinbedarf dienen, z.B. für Erbbaurechte von Wohnungsbaugesellschaften mit geringen Mieten, müsste diese Förderung über andere Haushaltsmittel erfolgen und nicht über einen verminderten Erbbauzins.

Die Neuabschlüsse bzw. vorzeitigen Erbbaurechtsverlängerungen werden mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. In den neuen Verträgen ist zudem eine Wertsicherungsregelung zur kontinuierlichen Anpassung des Erbbauzinses geregelt. Der Erbbauzins wird dabei alle 6 Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex von Deutschland angepasst. Dadurch würde eine Planungssicherheit für beide Vertragspartner geschaffen werden.

Sollten die Erbbauberechtigten jedoch einer Verlängerung der Erbbaurechte bei Ablauf des Erbbaurechtes nicht zustimmen, tritt der sog. Heimfall ein. Je nach Vertragsinhalt kann die Stadt bzw. Hospital- und Armenfonds die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude dann zum hälftigen Verkehrswert erwerben und wieder neu vermarkten.

Für Erbbaupachtverträge, die in den 1950er Jahren ohne Wertsicherungsklausel abgeschlossen wurden und aktuell zu einem Neuabschluss bzw. zu einer Verlängerung oder zum Heimfall anstehen, wird die Verwaltung eine Einzelfallprüfung durchführen und jeweils dem Haupt- und Personalrat vorlegen, um sicherzustellen, dass dadurch keine unzumutbaren Forderungen an die bisherigen Erbbaupachtnehmer gestellt werden (Härtefallregelung). Dies wurde so in der HPA-Sitzung vom 13.01.2025 einheitlich bestimmt.

Durch Bewertung der persönlichen Einkommens- Vermögens- und Lebensverhältnisse wird dann geprüft, ob im Einzelfall eine besondere Härte für die Betroffenen entstehen würde. Der HPA kann in einem solchen Einzelfall den Erbpachtzins gesondert festlegen. Es werden dann nicht die 3,5 % des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt, sondern ein Erbbauzins bestimmt, der an die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erbbauberechtigten angepasst ist. Bei einem anstehenden Heimfall kann bei städtischen Grundstücksflächen ausnahmsweise eine Ablösung des Erbbaurechtes durch Kauf der Grundstücksfläche in Betracht gezogen werden. Für Grundstücke des HAF gilt dies grundsätzlich nicht (Stiftungszweck).“

Markus Ibert
Oberbürgermeister und
Vorsitzender des Stiftungsrates HAF

Tilman Petters
Bürgermeister

Anlage(n):
Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.