

Ersetzungs- und Ergänzungsantrag zur V0820/21

Gegenstand: Verlängerung von Erbbaurechten

Beschlussvorschlag:

*Der Beschlussvorschlag unter Ziff. 3 ist zu streichen und durch folgende Formulierung ersetzt:*

Der Erbbauzins wird für die ersten 15 Jahre ab Beurkundung mit schuldrechtlicher Wirkung auf 2 % p. a. gesenkt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, spätestens ein Jahr vor Ablauf dieser Frist die Verhältnisse am Grundstücks- und Kapitalmarkt zu prüfen und dem Stadtrat einen Vorschlag zu unterbreiten, ob eine Verlängerung der schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinses erforderlich ist.

*Der Beschlussvorschlag ist um Ziff. 4 mit folgender Regelung zu ergänzen:*

In den Verträgen zur Verlängerung der Erbbaurechte ist zu vereinbaren, dass sich der Entschädigungsanspruch bei Beendigung durch Zeitablauf auf 100 % des Verkehrswertes der Gebäude erhöht.

Begründung:

Erbbaurechte sollen als Mittel zur Preisdämpfung am Grundstücksmarkt und zur Sicherung des kommunalen Grundstücksportfolios verstärkt zum Einsatz gelangen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Akzeptanz und Finanzierbarkeit von Erbbaurechten zu sichern.

Dies ist nur möglich, wenn insbesondere die finanziellen Konditionen von Erbbaurechtsverträgen nicht nachteilig gegenüber dem Erwerb von Grundstücken sind.

Gegenwärtig werden Darlehen am Kapitalmarkt zu äußerst niedrigen Zinssätzen vergeben. Der bislang ortsübliche Erbbauzins von 4 % p. a. liegt wesentlich über den aktuellen Konditionen am Kapitalmarkt, so dass der Erwerb von Grundstücken trotz deutlich gestiegener Grundstückspreise oft bevorzugt wird. Ein weiteres Argument gegen die Erbbaurechte ist, dass in der überwiegenden Zahl der Erbbaurechtsverträge die Höhe der vereinbarten Entschädigung auf 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude begrenzt ist., Diese Entschädigung ist durch den Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten bei Beendigung des Erbbaurechts zu zahlen.

Um das Instrument des Erbbaurechts attraktiver zu gestalten, müssen sich die gegenwärtigen Bedingungen am Kapitalmarkt in der Festsetzung der Erbbauzinsen widerspiegeln. Da Erbbaurechte aber für sehr lange Zeiträume begründet werden, in denen sich die Verhältnisse ändern können, sollte grundsätzlich an dem bisher vereinbarten Erbbauzins von 4 % p. a. für Wohnnutzungen festgehalten werden. Dieser Erbbauzins ist mit dinglicher Wirkung (gilt gegenüber jedermann) zu bestellen und im Grundbuch einzutragen.

Mit schuldrechtlicher Wirkung (also nur zwischen den derzeitigen Vertragsparteien wirkend) soll der Erbbauzins auf 2 % p. a. befristet für einen Zeitraum von 15 Jahren gemindert werden. Damit reagiert die Stadt auf die niedrigen Kapitalmarktzinsen und hat darüber hinaus die Möglichkeit, im Falle einer Veräußerung der Erbbaurechte während der 15-Jahres-Frist zu entscheiden, ob sie dem neuen Erbbauberechtigten ebenfalls den geminderten Erbbauzins gewährt. Vertraglich soll dazu vereinbart werden, dass bei Übertragung der Erbbaurechte im Wege der Erbfolge oder an unmittelbare Nachkommen die schuldrechtliche Absenkung weiter gilt. Sie kann weiterhin entscheiden, ob sie den Minderungszeitraum verlängert, falls sich die Bedingungen am Kapitalmarkt nicht ändern. Da die schuldrechtliche Absenkung nicht im Grundbuch eingetragen wird, sind weder mit der aktuellen noch mit einer zukünftigen Absenkung Kosten für eine Beurkundung oder die Änderung im Grundbuch verbunden.

Die Absenkung des Erbbauzinses auf 2 % p. a. entspricht auch der Höhe der Erbbauzinsen, die nach den Bestimmungen des SachenRBERG vereinbart wurden. Mit diesem Gesetz wurden die in der vormaligen DDR verliehenen Nutzungsrechte für Wohnzwecke auf bundesdeutsches Recht übergeleitet.

Der o. g. Vorschlag orientiert sich an dem Vorgehen der Städte Leipzig, Hamburg und Berlin, die die Erbbauzinsen zwischen 1,5 und 2,5 % p. a. festlegen, wobei lediglich Berlin einen dinglichen Erbbauzins von 4 % p. a. und eine schuldrechtliche Absenkung auf 2 % p. a. für 20 Jahre vorsieht .

Die Erhöhung des Entschädigungsanspruchs stellt ein Entgegenkommen an die Erbbauberechtigten dar, damit ihre Investitionen vollumfänglich geschützt werden. Diese Regelung soll aber auch dafür sorgen, dass die Gebäude bis zum Ende der Laufzeit der Erbbaurechte in einem guten baulichen Zustand erhalten werden.