



SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 117/2017	vom	11.09.2017	BÜRGERMEISTERAMT	
Sitzung des	VA			
am	20.09.2017			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im Wege der Erbpacht – Aufstellung von Rahmenbedingungen

Beschlussvorschlag:

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- ☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

☐

2. im BUA / AFSV

- ☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

- ☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im Wege der Erbpacht (anstelle des Verkaufs) hat v.a. folgende Vorteile:

Aus Sicht des Erwerbers:

- Er muss weit weniger Eigenmittel beim Erwerb des Grundstücks in Verbindung mit dem Bau des Eigenheims aufbringen. Insbesondere Familien mit geringerem Einkommen, die möglicherweise von der Bank kein Darlehen in der benötigten Höhe bekämen, wären dank Erbpacht überhaupt nur imstande, ein eigenes Haus zu verwirklichen.

Aus Sicht der Gemeinde:

- Anstelle einer einmaligen Einnahme in Form des Kaufpreises bekommt die Gemeinde eine dauerhafte Einnahme in Form der Erbpacht. Bei entsprechender Wahl des Zinssatzes können diese Einnahmen z.B. die durch Verkauf des Grundstücks ersparten Kreditzinsen übersteigen.
- Die Gemeinde kann nach Ablauf der Erbpacht (z.B. 99 Jahre) über das Grundstück wieder verfügen.
- Ein etwaiger Wertzuwachs der Grundstücke kommt (bei Neuverpachtung) der Gemeinde zugute.

Auf der anderen Seite sind auch gewichtige Nachteile mit der Erbpacht verbunden:

Aus der Sicht des Erwerbers:

- Er wird nicht Eigentümer des Baugrundstücks, sondern „nur“ Erbpachtnehmer, was für viele zumindest emotional eine Barriere darstellt.
- Er zahlt nicht einen Einmalbetrag, sondern auf Jahre und Jahrzehnte hinaus einen monatlichen Betrag, der je nach Ausgestaltung höher sein kann als der aktuelle Zins bei der Bank. Unter dem Strich wäre die finanzielle Belastung für ihn damit höher (dafür hat die Gemeinde höhere Einnahmen, s.o.)
- Bei Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Wegzug, Scheidung oder Pflegebedürftigkeit ist die Erbpacht ein „Klotz am Bein“, den man wieder loswerden muss. Grundsätzlich kann das Erbbaurecht auch frei veräußert werden (wenn und so weit die Richtlinien der Gemeinde dies zulassen), es stellt sich aber die Frage der Marktfähigkeit. Wenn sich kein Erwerber findet und der aktuelle Inhaber des Erbbaurechts sich die Erbpacht nicht mehr leisten kann, bleibt als Lösung für ihn nur, dass die Gemeinde das Erbpachtverhältnis beendet und das Grundstück nebst Gebäude übernimmt – mit den unten beschriebenen Nachteilen.

Aus der Sicht der Gemeinde:

- Je nach Gestaltung (z.B. Rabatte auf den Erbpachtzins bei Kindern im Haushalt) verursacht jeder Erbpachtfall mehr bis deutlich mehr Aufwand als ein Verkauf.
- Bei Heimfall („regulär“ nach z.B. 99 Jahren oder „dazwischen“ bei Änderungen der persönlichen Verhältnisse des Erbpachtnehmers, s.o.), muss die Gemeinde das aufstehende Gebäude mit zurücknehmen und entschädigen. Das bedeutet je nach Zahl der Fälle einen hohen, oft nicht planbaren finanziellen Aufwand und einen zeitlichen Aufwand bei der Vermarktung der Gebäude. Einfaches Zahlenbeispiel: Wenn in einem Jahr fünf Grundstücke (regulär oder irregulär, s.o.) an die Gemeinde zurückfallen und jedes Gebäude darauf einen Zeitwert von 200.000 € hat (heutiges Preisniveau), dann muss die Gemeinde 2/3 davon (jetzige Regelung), also knapp 700.000 Euro dafür aufbringen. Und fünf Grundstücke mit ihren Gebäuden vermarkten.
- Bei Gewerbegebäuden handelt es sich meist um sehr spezifische, für den jeweiligen Zweck erstellte Bauwerke, die für jeden anderen kaum oder gar nicht nutzbar sind. Muss die Gemeinde ein solches Gebäude zurücknehmen, läuft sie Gefahr, einen hohen Wertverlust (bis zum Totalverlust) im Vergleich zur Entschädigungssumme zu erleiden.
- In Zeiten mit hohem Investitionsbedarf und knapper Rücklage erspart jeder Verkauf eines Bauplatzes der Gemeinde die Aufnahme eines Kredits in Höhe des Kaufpreises. Das erhält die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinde auch für zukünftige Generationen. Bei Erbpacht entsteht zwar eine lange wirksame, aber im Zeitpunkt des Abschlusses nur sehr geringe Einnahme.

In den letzten Jahren spielte die Vergabe der gemeindlichen Bauplätze im Wege der Erbpacht keine Rolle mehr. Das liegt sicher ganz wesentlich am niedrigen Geldzinsniveau einerseits und an dem hohen, in der Vergaberichtlinie für gemeindliche Bauplätze festgelegten Erbpachtzins von 5 % auf der anderen Seite.

Unter dem Strich schlägt der Unterzeichner vor, die Bedingungen für Erbpacht für den Erwerber gegenüber bisher deutlich zu verbessern, ohne (allzu) große Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. Hierzu wären folgenden Rahmenbedingungen vorstellbar:

Erbbaurecht – Rahmenbedingungen

- Nicht bevorzugt sondern gleichberechtigt mit Kauf. Es sollte den Käufern/Erbpachtnehmern überlassen werden, welche die für sie bessere Möglichkeit ist. (D.h. die sonst üblichen Kriterien wie Zahl der Kinder werden sowohl auf Käufer als auch auf Erbpachtnnehmer angewendet.)
- Der Erbpachtzins wird alle fünf Jahre angepasst (zu einem festen Stichpunkt alle abgeschlossenen Verträge auf einmal, das ist effektiver als jeden einzelnen Vertrag zu überwachen und auf Wiedervorlage zu legen. Also z.B. in allen durch 5 teilbaren Jahren.)

- Zinssatz entsprechend dem Zinssatz für Darlehen für 100.000 € (bei der KSK Tü) mit 5jähriger Laufzeit plus 0,5 %. (Der Aufschlag von 0,5 % soll pauschal den Verwaltungsaufwand abdecken, s.o. bei Nachteilen für die Gemeinde.)
- Zinssatz mindestens 2 % (darunter lohnt sich der Aufwand nicht); Obergrenze 6 %.
- Keine Kinderabschläge und sonstigen Vergünstigungen (das wäre bei einer Vielzahl von abgeschlossenen Verträgen in der ständigen Überwachung und Änderung zu aufwändig)
- Möglichkeit des Erbaurechtsnehmers, das Grundstück zu kaufen (entspricht dem Wunsch vieler Menschen; ansonsten auch hohe Belastung der Gemeinde in Zukunft, wenn jedes Jahr mehrere Grundstücke an die Gemeinde zurückfallen und die Gebäude von ihr ersetzt werden müssen. Außerdem Gefahr der Doppelbelastung bei Scheidung, Gang ins Pflegeheim etc.)
- Bei Heimfall: Grundlage für die Übernahme des Gebäudes durch die Gemeinde ist ein Wertgutachten unseres Gutachterausschusses. Dieses anzuerkennen muss im Erbpachtvertrag vom Erbpachtnehmer zugesichert werden. Ansonsten drohen in der Zukunft langwierige Auseinandersetzungen über den Wert der Immobilien. (Ob das juristisch haltbar ist, muss noch geklärt werden.)
- Gewerbegrundstücke werden grundsätzlich nicht im Wege der Erbpacht vergeben.



Dr. Soltau