



## B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

### **Beschluss zur Verfahrensweise mit dem Erbbauzins und der Wertsicherungsklausel bei bestehenden und künftigen Erbaurechtsverträgen mit der Stadt Zittau.**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.01.2019	Vorberatung	zurückgestellt			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.02.2019	Vorberatung		1	0	11
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	28.02.2019	Entscheidung	zurückgestellt			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	11.04.2019	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	25.04.2019	Entscheidung				

<b>Gesetzliche Grundlage:</b>	BGB, SächsGemO, ErbbauRG
<b>Bereits gefasste Beschlüsse</b>	SR Beschluss Nr. 052/09 vom 28.05.2009
<b>Aufzuhebende Beschlüsse</b>	keine

#### **Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:**

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.341103
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Erbbauzins

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Erbbauzins <u>minderung</u> auf BRW 31.12.2017	ca. 23.750€	ca. 23.750€	ca. 23.750€
Erbbauzins <u>minderung</u> bei Diffe- renzen von > 30%	ca. 13.300€	ca. 13.300€	ca. 13.300€
Erbbauzins <u>minderung</u> bei Diffe- renzen von > 40%	ca. 8.500 €	ca. 8.500 €	ca. 8.500 €
Erträge ohne Minderungen Plan- ansatz		225.000 €	225.000 €

gezeichnet  
 Zenker  
 Oberbürgermeister

## **Begründung:**

Im Zusammenhang mit dem Beschluss- Nr. 148/2018 vom 22.11.2018 wurde die Verwaltung in der Sitzung des Stadtrates am 28.02.2019 beauftragt, einen erneuten Änderungsantrag zum Beschlusstext der Fraktion der CDU folgenden Wortlautes zu prüfen:

*Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt, die in den Erbbaurechtsverträgen bisher verwendete Wertsicherungsklausel auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes beizubehalten.*

***Der Erbbauzins wird jedoch nur erhöht, wenn die Änderung des Verbraucherpreisindexes mehr als 10 % gegenüber dem Ausgangsmonat beträgt UND sich zugleich der vom Gutachterausschuss festgestellte Bodenwert des jeweiligen Erbbaugrundstückes um den gleichen Prozentsatz erhöht hat.***

***Um eine einheitliche Ausgangslage für alle Erbpachtnehmer zu erreichen, erfolgt durch die Stadtverwaltung eine Neuberechnung der Erbbauzinsen auf der Basis der Bodenwerte zum Stand 01.01.2019. Bei Grundstücken im Sanierungsgebiet wird zur Festsetzung eines neuen Erbbauzinses auf den Wert des Grund und Boden nach Abschluss der Sanierung (Endwert) abgestellt.***

*Erbbauberechtigte bei denen der Erbbauzins sowohl aus dem Wert des Gebäudes als auch des Grund und Boden ermittelt wurde, erhalten die Möglichkeit, das Gebäude nachträglich abzulösen. Durch ihn eingebrachte werterhöhende Aufwendungen an der Gebäudesubstanz bleiben bei der Ermittlung der Höhe des Ablösebetrages unberücksichtigt. Etwaige Kosten eines Sachverständigengutachtens sind durch den Erbbauberechtigten zu tragen. Bezüglich des Bodenwertanteils gilt der vorige Absatz sinngemäß.*

*Die entsprechende Zuständigkeit für die Entscheidung richtet sich nach der Hauptsatzung (Wertgrenzen).*

zum 1. Änderungsvorschlag:

***Der Erbbauzins wird jedoch nur erhöht, wenn die Änderung des Verbraucherpreisindexes mehr als 10 % gegenüber dem Ausgangsmonat beträgt UND sich zugleich der vom Gutachterausschuss festgestellte Bodenwert des jeweiligen Erbbaugrundstückes um den gleichen Prozentsatz erhöht hat.***

Mit dieser Formulierung wird die Anwendung der Wertsicherungsklausel um die Betrachtung der Veränderungen des Bodenwertniveaus ergänzt. Nach Erbbaurechtsgesetz gelten die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse als Kriterium für eine Erbbauzinsanpassung. Eine Prüfung, die zusätzlich zum Verbraucherpreisindex (VPI) den Bodenwert einbezieht, ist jedoch möglich.

Der hier zum Ansatz kommende Bodenwert kann jedoch nur der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert in der jeweiligen Zone des Erbbaugrundstückes sein. Nachteil dieser Regelung ist eine deutlich unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Zonen. So dass möglicherweise Erbbauberechtigte in einem Stadtgebiet mit stagnierenden Werten später oder nie angepasst werden, als andere in Gebieten, in denen die Erhöhung deutlich ausfällt.

Der Grundstücksmarktbericht i.V.m. der Bodenrichtwertkarte wird im zweijährigen Turnus veröffentlicht. Die derzeit gültige Veröffentlichung vom Frühjahr 2018 weist die Werte zum 31.12.2017 aus.

Die finanzielle Auswirkung dieser Änderung wird sich erst zukünftig zeigen, da die Veränderungsraten nicht absehbar sind. Bei einer weiterhin guten Entwicklung des Grundstücksmarktes, die sich gegenwärtig abzeichnet, ist es möglich, dass die Bodenwertzuwächse den VPI übersteigen.

zum 2. Änderungsvorschlag

***Um eine einheitliche Ausgangslage für alle Erbpachtnehmer zu erreichen, erfolgt durch die Stadtverwaltung eine Neuberechnung der Erbbauzinsen auf der Basis der Bodenwerte zum Stand 01.01.2019.***

Die Auswirkung dieses Vorschlages ist an Rechenbeispielen geprüft worden. Es ergäbe sich in 40 Fällen eine Erhöhung des derzeit zu zahlenden Erbbauzinses. In der Annahme, dass dies vom Einreicher des Beschlussvorschlages nicht gewollt, und gegenüber dem Erbbauberechtigten nicht zu rechtfertigen ist, sind diese Steigerungen in die finanziellen Betrachtungen nicht eingeflossen.

Bei einer allgemeinen Neuberechnung der Erbbaurechte (wie im Änderungsantrag vorgesehen), bei denen dies zu einer Zinssenkung führt, entsteht eine jährliche Mindereinnahme von insgesamt **ca. 23.750 Euro pro Jahr**. Dies ist bei der gegenwärtigen Haushaltssituation nicht zu rechtfertigen.

Bei einer Anpassung der Erbbaurechtsverträge an das aktuelle Niveau, bei denen sich der Zins um mehr als 30 % des Ausgangsbetrages erhöht hat, ergäbe sich eine Mindereinnahme von insgesamt ca. **13.300 Euro pro Jahr**.

Bei einer Anpassung der Verträge mit einer Steigerung von über 40 % (wie im vorliegenden Beschlusstext vorgesehen) verbleibt eine Mindereinnahme von **ca. 8.500 Euro pro Jahr**. Mit der Variante, diesen betroffenen Erbbauberechtigten die Möglichkeit zur Erbbauzinssenkung einzuräumen, würde man die im Verhältnis zu heute besonders hoch angesetzten Ausgangswerte für den Grund- und Boden bereinigen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt, die in den Erbbaurechtsverträgen bisher verwendete Wertsicherungsklausel auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes beizubehalten.

***Der Erbbauzins wird jedoch nur erhöht, wenn die Änderung des Verbraucherpreisindexes nicht weniger als 10 % gegenüber dem Ausgangsmonat beträgt und sich zugleich der vom Gutachterausschuss festgestellte Bodenrichtwert des jeweiligen Erbbaugrundstückes um den gleichen Prozentsatz erhöht hat.***

Diese Regelung tritt erst nach Ablauf der Ruhephase nach zweiter Anpassung gemäß Beschluss des Stadtrates -Nr. 052/09 vom 28.05.2009 ein.

Erbbauberechtigte, bei denen auf Grund der Bodenwertverluste und der Anwendung der Wertsicherungsklausel im Zeitraum seit Abschluss des aktuellen Erbbaurechtsvertrages eine rechnerische Zinserhöhung um mehr als **40%** gegenüber dem Ausgangszins eingetreten ist, haben die Möglichkeit, einen Antrag auf Herabsetzung des Erbbauzinses auf das heute bei Abschluss eines neuen Vertrages übliche Niveau zu stellen. Die Neuberechnung basiert auf den aktuellen Bodenrichtwert. Bei Grundstücken im Sanierungsgebiet wird zur Festsetzung eines neuen Erbbauzinses auf den Wert des Grund und Boden nach Abschluss der Sanierung (Endwert) abgestellt.

Erbbauberechtigte, bei denen der Erbbauzins sowohl aus dem Wert des Gebäudes als auch des Grund und Boden ermittelt wurde, erhalten die Möglichkeit, das Gebäude nachträglich abzulösen. Durch sie eingebrachte werterhöhende Aufwendungen an der Gebäudesubstanz bleiben bei der Ermittlung der Höhe des Ablösebetrages unberücksichtigt. Etwaige Kosten eines Sachverständigen-gutachtens sind durch den Erbbauberechtigten zu tragen. Bezüglich des Bodenwertanteils gilt der vorige Absatz sinngemäß.

Die entsprechende Zuständigkeit für die Entscheidung richtet sich nach der Hauptsatzung (Wertgrenzen).