

Abteilung/FB	Datum	Status
Fachbereich 11	24.05.2018	öffentlich

Az: 11/903-60

Beratungsfolge:**Sitzungsdatum:**

Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft	30.05.2018	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	12.06.2018	zur Empfehlung
Rat	21.06.2018	zum Beschluss

Festsetzung der Verkaufspreise für Erbbaurechtsgrundstücke**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Verkaufspreis für Erbbaugrundstücke wird mit sofortiger Wirkung auf den jeweils aktuellen Bodenrichtwert festgesetzt. Sofern der Erbbaurechtsnehmer die Erschließungsbeiträge bei erstmaliger Ausgabe des Erbbaurechtes an die Gemeinde bzw. jetzt Stadt gezahlt hat, erfolgt hierfür ein Abschlag in Höhe von pauschal 20%, so dass der Verkaufspreis 80% vom jeweils gültigen Bodenrichtwert beträgt.

Abweichend von § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung darf der Bürgermeister bzw. ein/e von ihm Bevollmächtigte/r unabhängig von den Wertgrenzen ohne Einzelzustimmung die Verträge schließen. Jeweils zum darauffolgenden neuen Kalenderjahr hat der Rat über die getätigten Verkäufe von der Verwaltung einen Bericht zu erhalten.

Begründung:

Seit 10.12.1998 orientiert sich der Verkaufspreis für Erbbaurechtsgrundstücke an dem Bodenrichtwert. In den vergangenen Jahren hat es hierzu verschiedene Anpassungen gegeben. Zuletzt erfolgte dieses mit Ratsbeschluss vom 27.03.2014 (SV-Nr. 11//1055). Diese Regelung zielte sehr individuell auf die seinerzeit tatsächlich gezahlten Erschließungsbeiträge ab. Nicht berücksichtigt wurde hierbei, dass auch die Höhe der Erschließungsbeiträge im Laufe der Jahre gestiegen und diese im Bodenrichtwert enthalten sind. Um diese Steigerung zukünftig entsprechend zu würdigen, sollte daher den Erbbaurechtsnehmern, welche bei Ausgabe des Erbbaurechtes und Bau ihres Eigenheimes die Erschließungsbeiträge tatsächlich selber gezahlt haben, ein pauschaler Abschlag von 20% auf den Bodenrichtwert eingeräumt werden.

Erbbaurechtsnehmer, die später das Erbbaurecht übernommen haben und in den Vertrag eingetreten sind, sollten das Grundstück zum vollen Wert – und damit zum vollen Bodenrichtwert kaufen. Dies ist auch bei Verträgen von anderen bebauten Grundstücken üblich. Vertraglich haben die Erbbaurechtsnehmer nur einen Anspruch auf Kauf des Stammgrundstücks zum tatsächlichen Wert. Dieses ist in der Regel der Bodenrichtwert.

Insbesondere durch diese Anpassung soll künftig ein Verkauf unter Wert, der u.a. auch zu einem verstärkten Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken führen würde,

vermieden werden. Künftige Erhöhungen der Bodenrichtwerte werden von der Verwaltung automatisch berücksichtigt, ohne dass ein gesonderter Beschluss notwendig ist.

Die Gemeinde – jetzt Stadt – Schortens hat in den sechziger und neunziger Jahren die Erbbaurechte ausgegeben, um Familien den Erwerb eines Eigenheims bei den damals hohen Zinssätzen von 9-11% zu ermöglichen, da der Erbbauzins 4-5% beträgt. Bei den aktuell niedrigen Zinsen und längeren Zinsbindungsfristen ist die Zahlung von Erbbauzinsen unrentabler als eine Umfinanzierung bei einem Kreditinstitut. Für Sparguthaben werden ebenfalls nur noch geringe Renditen gezahlt.

Aus diesem Grund sollten daher jetzt auch die Grundstücke nur noch zum vollen Wert verkauft werden, da sich die Marktgegebenheiten geändert haben und die Vorteile nicht nur für die Erbbaurechtsnehmer gelten können. Die Stadt muss hier das Interesse aller Schortenser Bürger/innen als Steuerzahler unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen wahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Erhöhung der Einzahlungen aus zukünftigen Verkäufen

Controlling –Vermerk:

entfällt

Anlagenverzeichnis:

Idel
Sachbearbeiter/-in Fachbereichsleiter/-in

Böhling
Bürgermeister