

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 26.11.2019
Dezernat II	Amt FB 23	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0329/19

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	21.01.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	20.02.2020	öffentlich

Thema: A0189/19 - Erbbaurecht sozialer gestalten

Mit A0189/19 erhielt der Oberbürgermeister den Auftrag zu prüfen, inwieweit Ausnahmeregelungen für Erbbauberechtigte, wie zum Beispiel für Familien, Senioren, Bürgerinnen und Bürger mit wenig Einkommen, geschaffen werden können, um die sozial unverträglichen Kosten im Rahmen der Erbbaurechtsvertragsverlängerung abzufedern.

Eine entsprechende Prüfung ergab, dass die „ältesten“ Erbbaurechtsverträge aus dem Jahr 1940 (2 Verträge), 1941 (2 Verträge) und 1943 (1 Vertrag) stammen und noch eine Vertragslaufzeit bis zum Jahr 2039 bzw. 2041 besitzen. Gemäß erfasstem Datenbestand des FB 23 endet vor 2039 durch Zeitablauf kein derzeit bestehender Erbbaurechtsvertrag, so dass in den nächsten Jahren keine Entscheidung zu treffen sein wird, zu welchen Konditionen das Erbbaurecht verlängert werden soll.

Im Sinne des o.g. Antrages bedarf jeder Einzelfall einer gesonderten Prüfung, um die soziale Bedürftigkeit festzustellen.

Hierbei werden zunächst die Möglichkeiten, die das Sozialgesetzbuch bietet, berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine sozial verträgliche Regelung auch nur für den Zeitraum der Bedürftigkeit und nicht über die gesamte, neu zu vereinbarende Laufzeit gelten kann.

Soweit der o. g. Antrag auf Erbbauzinsanpassungen im Rahmen der laufenden Erbbaurechtsverträge abzielt, handelt es sich vermutlich um Zinsanpassungen für Verträge die nach den Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) geschlossen wurden. Bei diesen Verträgen ist bei einer Erbbauzinsanpassung, die erstmals frühestens nach Ablauf von 10 Jahren seit Bestellung des Erbbaurechts möglich ist, neben dem Verbraucherpreisindex auch die Entwicklung der Grundstückspreise gem. § 46 SachenRBerG zu beachten. Danach ist eine Anpassung sowohl von der Entwicklung der Grundstückspreise als auch von der Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig. Während derartige Verträge in den zurückliegenden Jahren aufgrund der geringen Entwicklung der Bodenrichtwerte nicht oder nur geringfügig angepasst werden konnten, wurden insbesondere im Jahr 2019 aufgrund der zum Stichtag 31.12.2018 deutlich veränderten Bodenrichtwerte etliche Erbbauzinsanpassungen vorgenommen.

Durch diese zumeist erstmaligen Zinsanpassungen, zu denen die Landeshauptstadt Magdeburg als Erbbaurechtsgeber vertraglich und gesetzlich verpflichtet ist, ergeben sich für den Erbbauberechtigten vereinzelt zwar spürbare Erhöhungen (im Einzelfall bis zu 30 %). Die Verträge nach dem SachenRBERG sichern jedoch dem Erbbaurechtsnehmer zu, dass er anstatt des regelmäßigen Erbbauzinses von 4 % nur einen Erbbauzinssatz von 2 % vom Bodenwert zu entrichten hat.

Anhand dreier Beispiele ist dargestellt, dass trotz der Erhöhungen von im Einzelfall bis zu 30 %, die Erbbauzinsen von Verträgen, die nach dem SachenRBERG geschlossen wurden, noch deutlich unter dem Zins liegen, der bei heutigem Neuabschluss zu entrichten wäre.

Grundstück: Jahnstraße (574 m² groß) BRW zum Vertragsabschluss (rd. 102,00 €/m²)

Jährlicher Erbbauzins vor der Anpassung: 1.027,19 €

Jährlicher Erbbauzins nach der Anpassung um 27,1 %: 1.305,56 €

BRW zum 31.12.2018 (130,00 €/m²)

Jährlicher Erbbauzins bei Neuabschluss heute: 2.984,80 €

Grundstück: Wartbergstraße (245 m² groß) BRW zum Vertragsabschluss (rd. 124,00 €/m²)

Jährlicher Erbbauzins vor der Anpassung: 543,66 €

Jährlicher Erbbauzins nach der Anpassung um 28,91 %: 700,83 €

BRW zum 31.12.2018 (145,00 €/m²)

Jährlicher Erbbauzins bei Neuabschluss heute: 1.421,00 €

Grundstück: Kleiberweg (454 m² groß) BRW zum Vertragsabschluss (rd. 153,00 €/m²)

Jährlicher Erbbauzins vor der Anpassung: 1.276,70 €

Jährlicher Erbbauzins nach der Anpassung um 27,4 %: 1.626,52 €

BRW zum 31.12.2018 (200,00 €/m²)

Jährlicher Erbbauzins bei Neuabschluss heute: 3.632,00 €