

Vorlage Nr. 103/07

Betreff: **Vergabe von Erbbaurechten, Berechnung des lfd. Erbbauzinses und Verkauf von Erbbaugrundstücken**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	13.02.2007	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Janning Herrn Hötker				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

81	Grundstücksmanagement
----	-----------------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil	<input type="checkbox"/> keine	
€	€	€	€	siehe Ziffer der Begründung

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuß nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Begründung:

In der HFA Sitzung am 30.01.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, zum Thema „Erbbaurechte“ eine Vorlage zu erstellen.

1.) Bestehende Erbbaurechtsverträge

Aus den derzeit bestehen 325 Erbbaurechtsverträgen (Wohnbaugrundstücke) erzielt die Stadt Rheine jährlich rd. 318.222,78 € Erbbauzinsen.

111 Erbbaurechtsverträge aus den 30er und 50er Jahren sind ohne Wertsicherungsklausel, 214 Erbbaurechtsverträge mit Wertsicherungsklausel abgeschlossen worden.

Seit 1995 werden keine Erbbaurechte mehr ausgegeben.

2.) Anpassung des Erbbauzinses mit Wertsicherungsklausel

Bei den mit Wertsicherungsklausel abgeschlossenen Verträgen kann der zu zahlende Erbbauzins erhöht werden, wenn sich der vom statistischen Bundesamt (oder dessen Rechtsnachfolger) jeweils festgestellte Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe (4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit allein verdienenden Hausvorstand) gegenüber dem im Zeitpunkt der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch geltenden Preisindex um mehr als 10% (frühestens aber nach 3 Jahren) ändert. Die Änderung kann sich wiederholen.

Seit dem 01.01.2003 gibt es den sog. Lebenshaltungskostenindex nicht mehr, er wurde ersetzt durch den Verbraucherpreisindex (VPI).

In Zusammenarbeit mit der Zentralrendantur der Kath. Kirche als dem größten Erbbaurechtsausgeber in Rheine wurde eine Berechnungsmethode entwickelt, die aus rechtlicher Sicht geprüft und zugelassen wurde. Mit Stand Dezember 2002 wurde der bisherige Lebenshaltungskostenindex auf den neuen Verbraucherpreisindex umgerechnet, der nunmehr die Grundlage für eine Erhöhung bzw. Anpassung der Erbbauzinsen bildet.

3.) Anpassung des Erbbauzinses ohne Wertsicherungsklausel

Bei diesen Altverträgen ist der Erbbauzins wertbeständig, da keine Anpassungsklausel vereinbart wurde.

1984 wurde durch Ratsbeschluss eine einmalige Erhöhung beschlossen, die sich auf Grundsatzurteile zum Thema Anpassungsklausel stützte.

Die einmalige Anpassung betrug 300 %, vergleichbar mit den Lebenshaltungskosten, die im Zeitraum von 1938 – 1983 um 354 % gestiegen waren.

4.) **Berechnung des laufenden Erbbauzinses**

Aufgrund des bestehenden Rechenprogrammes wird die Erhöhung der Erbbaurechte (mit Wertsicherungsklausel) monatlich kontrolliert und durch Änderungsbescheid angepasst.

Im Jahre 2005 wurden 103 Erhöhungen, in 2006 8 Erhöhungen ermittelt. Für 2007 werden es voraussichtlich 33 Erhöhungen sein.

5.) **Verkauf von Erbbaugrundstücken**

Lt. Ratsbeschlüsse aus den Jahren 1998 und Änderung 1999 gilt für den Verkauf von Erbbaugrundstücken folgende Regelung:

- a) 30 % Abschlag auf den lagetypischen Baulandwert bei allen Erbbaugrundstücken, für die ein Erbbauzins von 3 % vereinbart worden ist
- b) 5 % Abschlag auf den lagetypischen Baulandwert bei allen Erbbaugrundstücken, für die ein Erbbauzins von 4 % vereinbart worden ist.
- c) Bei allen Erbbaugrundstücken, für die keine Wertsicherungsklausel vereinbart worden ist (in der Regel vor 1960) verbleibt es bei dem bereits vor Jahren vom Rat beschlossenen Abschlag von 50 % des lagetypischen Baulandwertes.
- d) Bei Verkauf aller Erbbaugrundstücke verbleibt es bei der Verpflichtung der Käufer, das Grundstück nicht vor Ablauf von 10 Jahren zu verkaufen, es sei denn, der Käufer zahlt den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem lagetypischen Baulandwert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs an die Stadt Rheine.