

Beratung und Beschlussempfehlung über die Erhöhung der Erbbaurechtszinsen ab 2024
--

Beratungsablauf:		
16.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	Vorbereitung
25.05.2023	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
29.06.2023	Gemeinderat	Entscheidung

Im Rahmen des Arbeitskreises Haushaltskonsolidierung ist der Vorschlag eingebracht worden, die aktuellen Erbbauzinsen auf die Möglichkeit der Erhöhung zu überprüfen.

Die Gemeinde Jade hat aktuell 27 Erbpachtgrundstücke. Die Erbbauzinsen liegen derzeit in den meisten Fällen bei 0,10 €/qm. Die letzte Anpassung ist zum 01.01.2009 erfolgt.

In den meisten Fällen ist eine Anpassungsklausel wie folgt vereinbart worden: „Alle 10 Jahre findet eine Nachprüfung des Erbbaurechtsvertrages wegen der Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses statt, bei der eine den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechende Veränderung des Erbbauzinses erfolgen kann.“

Eine Erhöhung des Erbbauzinses ist gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) bei Bauwerken zu Wohnzwecken nur zulässig, soweit die Erhöhung nicht unbillig ist. Als unbillig gilt sie regelmäßig dann, wenn die Erhöhung über die seit Vertragsschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Daher ist eine Erhöhung unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex sowie des Index der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer vorzunehmen.

Der Verbraucherpreisindex hat sich seit 2009 (letzte Anpassung) um rd. 26% erhöht (Quelle: Statistisches Bundesamt; von 87,2 auf 110,2). Der Index der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer hat sich um rd. 42% erhöht (Quelle: Statistisches Bundesamt; von 74,9 auf 106). Im Mittel ergibt sich also eine Erhöhung von rd. 34%.

Die Erbbauzinsen sollten demnach auf $0,10 \text{ €/qm} + 34\% = 0,13 \text{ €/qm}$ angehoben werden.

Besonderheiten bestehen bei sechs Erbbaurechtsverträgen.

Bei 2 der 27 Verträge ist keine Anpassungsklausel vereinbart worden. Bei der Erhöhung zum 01.01.2009 konnte mit einem Wegfall der Geschäftsgrundlage argumentiert und die Zinsen dennoch angepasst werden, da sich eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse von mehr als 60% seit der letzten Anpassung im Jahr 1975 ergeben hatte. Ein solcher Wegfall der Geschäftsgrundlage liegt mit 34% nicht vor, sodass die Erbbauzinsen für diese beiden Verträge nicht erhöht werden können.

Ein einzelner Erbbauberechtigter zahlt aktuell Erbbauzinsen i.H.v. 0,15 €/qm. Unter Berücksichtigung der Indexe kann hier eine Erhöhung auf $0,15 \text{ €/qm} + 34\% = 0,20 \text{ €/qm}$ vorgenommen werden.

Vier Einzelverträge stellen Sonderfälle dar, da sich die Höhe der Erbbauzinsen hier laut Vertrag nach dem Bodenrichtwert bemisst. Der aktuelle Zins liegt nach der Erhöhung zum 01.01.2009 bei 5% des Bodenrichtwertes aus dem Jahr 2008. Der Bodenrichtwert hat sich seit 2008 deutlich nach oben verändert:

- ⇒ Von 28 €/qm auf 65 €/qm in Schweiburg und von 38 €/qm auf 90 €/qm bzw. 45 €/qm auf 110 €/qm in Jaderberg.

Eine Erhöhung der Erbbauzinsen auf Grundlage der gestiegenen Bodenrichtwerte ist jedoch rechtlich problematisch (vgl. §9a ErbbauRG: „Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben [...] außer Betracht.“).

Es wird daher vorgeschlagen, die Berechnung der Erbbauzinsen ab dem 01.01.2024 auf Grundlage der Bodenrichtwerte aus 2023 durchzuführen, jedoch den Zinssatz von 5% auf 3% zu reduzieren. Im Ergebnis bedeutet dies eine Erhöhung des tatsächlich zu zahlenden Erbbauzinses um rd. 34% (analog zu den übrigen Anpassungen und im Rahmen der Indexsteigerungen seit 2009).

Durch die vorgenannten Erhöhungen wird eine Steigerung der Einnahmen durch Erbbauzinsen um rd. 4.000 € pro Jahr erwartet.

Die Erhöhung soll außerdem mit einem Kaufangebot des Erbbaugrundstückes einhergehen. Der Kaufpreis ist dabei auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes wie folgt zu errechnen:

$$\text{Bodenrichtwert} * \text{Größe des Erbbaugrundstückes in qm} = \text{Kaufpreis}$$

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade,

- a) für die Verträge mit Anpassungsklausel eine Erhöhung der Erbbauzinsen von 0,10 €/qm auf 0,13 €/qm bzw. von von 0,15 €/qm auf 0,20 €/qm vorzunehmen,
- b) für die Verträge ohne Anpassungsklausel keine Erhöhung der Erbbauzinsen vorzunehmen,
- c) für die Grundstücke, bei denen der Erbbauzins auf der Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt wird, die Erbbauzinsen auf 3% des Bodenrichtwertes aus 2023 festzulegen und
- d) den Erbbauberechtigten die Grundstücke zum Kauf anzubieten (Kaufpreisberechnung dabei auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes)