

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat IV
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
- per E-Mail als pdf-Datei -

Freie Wähler
Rathausplatz 2 – 4
79098 Freiburg i.Br.

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-5011
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: Dez-iv@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Freyler

Freiburg, den
17.03.2020

**Einzelanfragen nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen
- Bestandsaufnahme Situation Erbpacht**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Schrempp,
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Gröger,

Ihre Anfrage vom 14.02.2020 an Herrn Oberbürgermeister Horn habe ich zur zuständigen Beantwortung erhalten. Die Verwaltung arbeitet derzeit intensiv an der Neufassung der Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung und greift dabei auch die von Ihnen beschriebenen Fallkonstellationen auf.

Zu Ihren konkreten Fragestellungen kann ich Ihnen in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen folgende Rückmeldung geben:

1. Wie viele Erbpachtverträge bestehen zwischen der Stadt Freiburg und Erbpachtberechtigten im Hinblick auch auf privat genutztes Wohneigentum? Können die „Restlaufzeiten“ der bestehenden Verträge grob katalogisiert werden?

Die Stadt hat insgesamt ca. 1.360 Erbbaurechte zu Wohnzwecken vergeben. Hierbei sind ca. 500 Fälle Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau und ca. 170 Erbbaurechte im Mietwohnungsbau (Stand 2018, ohne Garagen-, Stellplatz- und Weggrundstücke).

Grundsätzlich beinhaltet das Erbbaurecht keine Verpflichtung zur Eigennutzung. Gerade in älteren Erbbauverträgen wurde die Eigennutzung nicht spezifisch vereinbart. Hierzu ist man bei den städtischen Reihenhausprogrammen (z.B. Bugginger Straße, Dietenbachpark, Innere Elben), im Baugebiet Sechzehn Jauchert oder aktuell beim Alten Sportplatz Ebnet übergegangen und hat die Erbbauberechtigten vertraglich zu einer befristeten Eigennutzung verpflichtet bzw. schlägt dies vor.

Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Straßenbahn und Bus: Linie 1 - 2 - 3 - 4 Haltestelle Stadttheater; Linie 5 Haltestelle Fahnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau:

*E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische
Signatur



Insgesamt kann im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser von einer deutlich überwiegenden Eigennutzung ausgegangen werden. Für die Gewährung von Ermäßigungen des Erbbauzinses ist die Eigennutzung des Wohnraums in allen Fällen zwingende Voraussetzung.

Die aktuell von der Stadt vergebenen Erbbaurechte für Wohnzwecke laufen bis längstens 2094. Eine genaue Darstellung der „Restlaufzeiten“ der spezifisch selbst genutzten Erbbaurechte ist nicht möglich. Zur Verdeutlichung können jedoch für die nächsten zehn Jahre folgende Angaben gemacht werden:

Ablauf 2020: 4 Erbbaurechte (Davon wurden bzw. werden voraussichtlich 3 um ein Jahr verlängert, um den Beschluss über die neuen Erbbaurechtsgrundsätze abzuwarten.)

Ablauf 2021: 7 Erbbaurechte

Ablauf 2022: 1 Erbbaurecht

Ablauf 2023: 2 Erbbaurechte

Ablauf 2024: 6 Erbbaurechte

Ablauf 2025: 0 Erbbaurechte

Ablauf 2026: 1 Erbbaurecht

Ablauf 2027-2030: 0 Erbbaurechte

2. Erfolgt eine laufende Anpassung der Konditionen bestehender Erbpachtverträge und wenn ja, in welcher Weise?

Grundsätzlich müssen zwei Komponenten bei der Neufestsetzung von Erbbauzinsen unterschieden werden:

1. Zum einen gibt es den **Auslöser für die Erbbauzins-Regelanpassung**, d. h. jene vertraglich vereinbarte Voraussetzung, die den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Anpassung des jährlichen Erbbauzinses überhaupt erst rechtfertigt (z. B. 25 %-Steigerung der Grundstückspreise seit der letzten Erbbauzinsfestsetzung).
2. Zum anderen der **Anpassungsmaßstab für die Erbbauzins-Neufestsetzung**, d. h. die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Ausmaßes der Erbbauzinserhöhung.

Bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken darf für den Anpassungsmaßstab der Regelanpassung nicht die Entwicklung der Bodenrichtwerte/ Grundstückswerte als Berechnungsgrundlage für den neuen jährlichen Erbbauzins herangezogen werden. Vielmehr findet hier zwingend und nicht abdingbar § 9 a ErbbauRG als Maßstab für die Erbbauzinsanpassung Anwendung. Danach wird das Maß der Erhöhung (in %) aus dem Mittelwert der Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) und des Index der Bruttomonatsverdienste seit der letzten Erbbauzinsfestsetzung berechnet. D. h. der Bodenwertsteigerung kommt für das Maß der Anpassung im laufenden Erbbaurecht keine Bedeutung zu. Vielmehr soll der Erbbauberechtigte durch die Vorgaben des § 9 a ErbbauRG davor geschützt werden, dass die Entwicklungen der Bodenwerte Einfluss auf die Erbbauzinsentwicklung nimmt.

Die ganz überwiegende Anzahl bestehender Erbbauverträge der Stadt beinhaltet eine Anpassungsklausel zur Vereinbarung eines neuen jährlichen Erbbauzinses bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (sog. Regelanpassung). In nur noch wenigen Alt-Verträgen fehlt eine solche Anpassungsklausel.

Im Laufe der Jahrzehnte, in denen Erbbaurechte vergeben wurden, wurden unterschiedliche Anpassungsklauseln vereinbart. Die nachfolgend aufgeführten Anpassungsklauseln sind regelmäßig in den Erbbaurechtsverträgen zu finden (auslösendes Kriterium für das Anpassungsverfahren):

- 15%-Steigerung der Grundstückspreise
- 20%-Steigerung der Grundstückspreise
- 25%-Steigerung der Grundstückspreise
- 25%-Steigerung der Grundstückspreise oder angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) um mehr als 10 Punkte, d. h. durchschnittlich alle 7 - 8 Jahre ist die Voraussetzung für eine Neufestsetzung erfüllt
- 10-Jahres-Klausel, d. h. Erbbauzins verändert sich alle 10 Jahre automatisch entsprechend der jeweiligen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse i.S.v. § 9 a ErbbauRG
- 3-Jahres-Klausel, d. h. Erbbauzins verändert sich alle 3 Jahre automatisch entsprechend der jeweiligen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse i.S.v. § 9 a ErbbauRG

Bei aktuellen Neubestellungen wird generell die vorgenannte 3-Jahres-Klausel vereinbart.

3. *Wie werden Verträge angepasst, bzw. neuverhandelt, wenn das Objekt verkauft wird, oder ein bestehender Vertrag ausläuft?*

Gemäß der aktuellen Beschlusslage des Gemeinderates ist bei der Veräußerung von Erbbaurechten an Dritte (also nicht bei Weitergabe innerhalb der Familie) im Verhandlungswege eine Anpassung der Erbbauzinsen auf Grundlage des vollen Bodenwertes anzustreben. Wir verweisen hierzu auf den Gemeinderatsbeschluss vom 09.12.2014 (Drucksache G-14/243 Ziffer 2.1.4). Einen ähnlichen Beschluss hatte der Gemeinderat schon im Jahr 1992 gefasst (Beschluss vom 21.01.1992 zu G 353).

Diese Anpassung erfolgt auch dann, wenn der Erwerber in den bestehenden Erbbauvertrag eintreten möchte und u.a. zur Vermeidung von Vertragsnebenkosten für eine Neubestellung kein neuer Erbbauvertrag abgeschlossen wird.

Bei Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern wird dementsprechend im Verhandlungswege eine Anpassung des Vertrages an die aktuellen Bedingungen, insbesondere den aktuellen Bodenrichtwert vorgenommen.

Bei Verkauf von Wohnungserbbaurechten, insbesondere bei Objekten mit einer Vielzahl von Wohnungserbbaurechten in einem Haus, wird eine Anpassung auf mindestens 75% des aktuellen Bodenrichtwertes ohne Änderung der Laufzeit angestrebt, da der Abschluss eines individualisierten Erbbauvertrages in diesen Fällen wegen des zugrunde liegenden einheitlichen Vertrages nicht möglich ist (vgl. hierzu auch die Ausführungen in der Gemeinderatsdrucksache G-14/243 Ziffer 2.2.4).

Für das zukünftige Vorgehen wird die Verwaltung im Rahmen der Neufassung der Erbbaurechtsgrundsätze Vorschläge unterbreiten.

Bei den Neuverhandlungen werden stets die Möglichkeiten einer Ermäßigung bei Erfüllung der jeweiligen Voraussetzungen (kindergeldberechtigte Kinder / pflegebedürftige Personen im Haushalt, Einhaltung der geltenden Einkommensgrenzen) angeboten.

Da es entsprechend der oben dargestellten Beschlusslage in Einzelfällen zu erheblichen Erbbauzinssteigerungen kommen kann, sind einzelfallbezogen folgende Regelungen zur Vermeidung von besonderen Härten möglich:

- bei übergroßen Grundstücken oder besonderen Grundstücksmerkmalen Abweichungen vom Bodenrichtwert;
- Aussetzung der Regelanpassung bis zu 10 Jahren;
- individuelle Staffelung der Erhöhung bis zu 5 Jahren.

Unabhängig hiervon besteht eine einkommensbezogene Härtefallregelung. Die einkommensbezogene Härtefallregelung (aktuell: Reduzierung des Erbbauzinses um 25% bei Einkommen unter den Härtefallgrenzen nach Landeswohnraumförderprogramm) gilt grundsätzlich während der gesamten Laufzeit des Erbbauvertrages sobald die Einkommensgrenzen unterschritten werden (Drucksache G-14/243 Ziffer 2.3).

Ergänzend dürfen wir auf die Vorbereitungen und Ergebnisvermerke zu den Fraktionsgesprächen vom 21.10.2019 und 16.01.2020 verweisen.

Die Bestandszahlen der Stiftungsverwaltung liegen uns nicht vor und werden nachgereicht.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

2.

Nachricht hiervon - per E-Mail als pdf-Dokument -

- a. den Vorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat
- b. den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Anlage

gez. Breiter
Bürgermeister