

Regelwerk der Stadt Mühlheim am Main

Grundlage für die Vergabe von Erbbaurechten ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG), welches schon seit über hundert Jahren besteht. Durch die Vergabe von Erbbaurechten sollte erreicht werden, einem möglichst breiten Personenkreis die Möglichkeit zum Erwerb bzw. Bau eines Eigenheims zu schaffen.

Das Erbbaurecht gibt den Erbbauberechtigten für einen vorher vereinbarten Zeitraum die Möglichkeit, gegen regelmäßige Zahlung eines Erbbauzinses, ein Bauwerk auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers zu errichten oder zu unterhalten. Der Erbbauberechtigte wird dabei Eigentümer des aufstehenden Gebäudes, jedoch nicht Eigentümer des Grundstückes. Dabei stellt das Erbbaurecht ein beschränkt dingliches Recht dar, welches auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers lastet. Es ist sowohl vererbbar als auch veräußerlich.

I.

Vergabe von Erbbaurechten

Grundsätzlich obliegt die Entscheidung über die Neuvergabe von Erbbaurechten nach § 50 (1) HGO der Stadtverordnetenversammlung.

Vergabekriterien für Erbbaurechte

Derzeit verfügt die Stadt Mühlheim am Main über keine Grundstücke, die im Erbbaurecht zu vergeben sind. Sollten künftig Erbbaurechte vergeben werden, sind im Vorfeld Vergabekriterien seitens des Magistrats zu definieren und die Neuvergabe durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

II.

Laufende Erbbaurechtsverträge

Grundsätzlich ist immer der jeweils zwischen der Erbbaurechtsgeberin und den Erbbauberechtigten geschlossene Erbbaurechtsvertrag maßgebend.

Weiterveräußerung des Erbbaurechtes

Veräußern bisherige Erbbauberechtigte ihr bestehendes Erbbaurecht an Dritte, können die neuen Erbbauberechtigten das Erbbaurecht verlängern, wobei die Restlaufzeit maximal 75 Jahre betragen darf.

Erwerb eines Erbbaugrundstückes während der Laufzeit durch die bisherigen Erbbauberechtigten

Gemäß § 6b der Hauptsatzung der Stadt Mühlheim am Main obliegt die Entscheidung über die Veräußerung von Grundstücken, soweit der Grundstückswert einen Betrag von 20.000 € überschreitet, der Stadtverordnetenversammlung.

Während der Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Veräußerung des Wohnerbbaugrundstückes an die bisherigen Erbbauberechtigten deshalb grundsätzlich durch

die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen. Die Stadt Mühlheim am Main ist jedoch bestrebt, entsprechend der langjährigen Praxis Erbbaugrundstücke im Bestand zu belassen, um die Werte der Allgemeinheit zu erhalten und darüber hinaus in Form von Erbbauzinsen erhebliche wiederkehrende Einnahmen zu erzielen.

Nur bei entsprechender vertraglicher Regelung ist eine Veräußerung für die Stadt zwingend. Eine Veräußerung erfolgt basierend auf dem aktuellen Bodenrichtwert des betroffenen Grundstückes.

Bei Gewerbeerbbaugrundstücken kann im Einzelfall den Erbbauberechtigten aus Gründen der Wirtschaftsförderung ein Ankauf basierend auf dem bei Antragstellung aktuellen Bodenrichtwert des betroffenen Grundstückes ermöglicht werden. Oftmals ist ein Erwerb aus ökonomischen und strategischen Gründen angezeigt, sodass somit der Fortbestand von Unternehmen am Standort Mühlheim am Main langfristig gesichert werden kann. Voraussetzung ist ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Vorzeitige Laufzeitverlängerung

Die Beschlussfassung einer Laufzeitverlängerung obliegt gemäß § 66 HGO dem Magistrat.

Die Erbbauberechtigten erhalten im Falle einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechtes die Möglichkeit, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag um eine Restlaufzeit bis max. 75 Jahre zu verlängern. Im Zuge dessen erfolgt eine gestaffelte Anpassung des zu entrichtenden Erbbauzinses, welcher bei Wohnerbbaurechten mit jährlich 1,00 %; bei Gewerbeerbbaurechten mit 2,50 % basierend auf dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert des betroffenen Grundstückes festgelegt wird.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mindestens der der aktuellen Vereinbarung zu Grunde liegende Erbbauzins zu leisten ist.

Zusätzlich wird eine Wertsicherungsklausel/Anpassungsklausel vereinbart, welche den Vertragspartnern erstmals drei Jahre nach Abschluss der Vertragsverlängerung und anschließend alle weiteren drei Jahre die Möglichkeit zur Anpassung des Erbbauzinses entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI) in Deutschland bietet.

III.

Optionen bei einem auslaufenden Erbbaurechtsvertrag

Erbbaurechte werden zeitlich befristet vergeben. Die vereinbarte Laufzeit ist im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Etwa zwei Jahre bevor bei einem bestehenden Erbbaurechtsvertrag der Zeitablauf eintritt, kontaktiert die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Mühlheim am Main die betroffenen Erbbauberechtigten und lädt diese zu einem Gespräch ein. Im Rahmen dieses Gespräches werden die folgenden Optionen aufgezeigt:

Möglichkeit Nr. 1 - Zeitablauf des Erbbaurechtes

Verständigen sich die Stadt und die Erbbauberechtigten darauf, das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlöschen zu lassen, läuft das Erbbaurecht zu dem im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Datum aus. In diesem Falle gehen die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude in den Besitz der Stadt Mühlheim am Main über; im Gegenzug

erhalten die Erbbauberechtigten eine Entschädigungszahlung (§ 27 (1) Satz 1 ErbbauRG). Diese ist im Erbbaurechtsvertrag geregelt und beträgt gewöhnlich 2/3 des Verkehrswertes bei Ablauf des Erbbaurechtes.

Voraussetzung für die o. g. Vorgehensweise sind ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sowie das Bereitstehen entsprechender Mittel im Haushalt.

Möglichkeit Nr. 2 - Laufzeitverlängerung des bestehenden Erbbaurechtes

Die Beschlussfassung einer Laufzeitverlängerung obliegt gemäß § 66 HGO dem Magistrat.

Die Erbbauberechtigten erhalten im Falle einer Verlängerung des Erbbaurechtes die Möglichkeit, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag um weitere 50 bis 75 Jahre zu verlängern. Im Zuge dessen erfolgt auch eine Anpassung des zu entrichtenden Erbbauzinses, welcher bei Wohnerbbaurechten mit jährlich 1,00 %; bei Gewerbeerbbaurechten mit 2,50 % basierend auf dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert des betroffenen Grundstückes festgelegt wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mindestens der der aktuellen Vereinbarung zu Grunde liegende Erbbauzins zu leisten ist.

Zusätzlich wird eine Wertsicherungsklausel/Anpassungsklausel vereinbart, welche den Vertragspartnern erstmals drei Jahre nach Abschluss der Vertragsverlängerung und anschließend alle weiteren drei Jahre die Möglichkeit zur Anpassung des Erbbauzinses entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI) in Deutschland bietet.

Bei der Laufzeitverlängerung des bestehenden Erbbaurechtes kann im Einzelfall eine soziale Härtefallregelung getroffen werden.

Möglichkeit Nr. 3 - Erwerb des Erbbaugrundstückes

Die Veräußerung eines Erbbaugrundstückes an die bisherigen Erbbauberechtigten ist grundsätzlich durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen. Die Stadt Mühlheim am Main ist jedoch bestrebt, entsprechend der langjährigen Praxis Erbbaugrundstücke im Bestand zu belassen, um die Werte der Allgemeinheit zu erhalten und darüber hinaus in Form von Erbbauzinsen erhebliche wiederkehrende Einnahmen zu erzielen. Nur bei entsprechender vertraglicher Regelung ist eine Veräußerung für die Stadt zwingend.

Bei Gewerbeerbbaugrundstücken kann im Einzelfall den Erbbauberechtigten aus Gründen der Wirtschaftsförderung ein Ankauf basierend auf dem bei Antragstellung aktuellen Bodenrichtwert des betroffenen Grundstückes ermöglicht werden. Oftmals ist ein Erwerb aus ökonomischen und strategischen Gründen angezeigt, sodass somit der Fortbestand von Unternehmen am Standort Mühlheim am Main langfristig gesichert werden kann. Voraussetzung ist ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.