

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
FB 1 - Rats- und Öffentlichkeitsarbeit, Wirtschaftsförderung	13.03.2017	2017-017
Az: 63-110		

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	22.03.2017			
Verwaltungsausschuss	23.03.2017			

Betreff:

Verkauf von Erbbaugrundstücken

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Während der Hochzinsphase Anfang bis Mitte der 90er Jahre wurden u.a. Baugrundstücke auf Erbbaurechtsbasis vergeben. Anstelle der Zahlung des Kaufpreises sind die Erbbauberechtigten durch Erbbaurechtsvertrag über 99 Jahre verpflichtet, einen jährlichen Zinssatz auf den Kaufpreis zu zahlen. Durch Wertsicherungsklauseln ist der Zinssatz wertgesichert und kann bei einer vom Statistischen Bundesamt festgestellten Änderung des Verbraucherpreisindex im gleichen Verhältnis angepasst werden. Derzeit verfügt die Gemeinde über 19 Erbbaurechtsverträge.

Vor einigen Jahren bestand bei einigen Erbbauberechtigten das Interesse, die Erbbaurechtsverhältnisse aufzulösen und die Grundstücke zu erwerben. Hierzu hat der Gemeinderat 2006 beschlossen, dass der jeweilige im Erbbaurechtsvertrag zugrunde gelegte Grundstückskaufpreis an die allgemeine Preisentwicklung von Wohnbaugrundstücken anzupassen ist. Diese Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland wird seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte durch jährlich fortlaufende Indexreihen dargestellt. Diese Indexreihen beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand und spiegeln damit die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung von Wohnbaugrundstücken im ländlichen Bereich des Landkreises Wittmund wieder (siehe Anlage).

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierungsrunde wurde vorgeschlagen, den Erbbauberechtigten den Kauf der Erbbaugrundstücke anzubieten. Vorteil für die Erbbauberechtigten wäre, dass sie aufgrund der derzeit niedrigen Zinsphase gegenüber den aktuellen Erbbauzinsen zwischen 3,9 % und 4,6 % einen deutlich niedrigeren Zinssatz für ein Finanzierungsdarlehen bekommen könnten. Die Gemeinde würde durch den Verkauf der Erbbaugrundstücke zusätzliche Einnahmen generieren. Zudem würde die jährliche Überprüfung der Erbbauzinsanpassung entfallen. Jährlich erzielt die Gemeinde Erbbauzinsen in Höhe von 14.000,- €.

In anliegender Übersicht sind die Erbbaurechtsverträge mit den jeweiligen Berechnungen der aktuellen Grundstückskaufpreise dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

1	2	3
Gesamtkosten	Jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen abh. von den Verkaufsfällen, max. 516.000,-- €

Haushaltsmittel

- stehen nicht zur Verfügung
- stehen bei dem Produktkonto mit EUR zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Erbbauberechtigten die vorzeitige Auflösung ihrer Erbbaurechtsverträge und den Erwerb ihrer Erbbaugrundstücke anzubieten. Gem. Ratsbeschlusses vom 29.06.2006 sind die Kaufpreise entsprechend der Entwicklung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ermittelten Bodenpreisindexwerte für individuelles Wohnbauland in den ländlichen Bereichen des Landkreises Wittmund anzupassen.

H. Goetz

Anlagenverzeichnis:

Bodenpreisindexreihe
Liste der Erbbaurechtsverträge