



Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Dotzheim

über 1006

LANDESHAUPTSTADT



Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

23. November 2021

Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim am 27. Oktober 2021, Beschluss Nr. 0169, Erbpacht

Sehr geehrter Herr Kuntze,
sehr geehrte Damen und Herren,

bei Anfragen zu einer Verlängerung eines Erbbaurechtes bzw. zu einem möglichen Verkauf eines Erbbaurechtsgrundstücks, wird im Einzelfall geprüft, ob diesem Anliegen nachgekommen werden kann.

Hierbei wird zum einen geprüft, ob ein Verkauf für die Stadt wirtschaftlich sinnvoll ist, zum anderen ob ggf. eine Entwicklung in dem angefragten Bereich möglich wäre.

Eine Entwicklungsmöglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird immer dann gesehen, sobald mindestens zwei Grundstücke nebeneinander liegen und aufgrund der Größe und des Zuschnittes eine Nachverdichtung denkbar wäre, auch wenn das derzeitige Planungsrecht dies nicht vorsieht. Derzeit gibt es noch keine konkreten Planungen, was mit den Grundstücken nach Vertragsablauf passieren soll.

Aktuell stellt sich die Frage der Verlängerung von Erbbaurechten insbesondere im Bereich Kohlheck. Hier hat der überwiegende Teil der Erbbaurechte Grundstücksgrößen von ca. 650 m² bis ca. 1.100 m². Sollte es zu einem Verkauf kommen, würden sich die Grundstückspreise bei einem derzeitigen Bodenrichtwert von 900 €/m² in einem Rahmen von ca. 585.000 € bis ca. 990.000 € bewegen.

Bei einer möglichen Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen muss hier je nach Grundstücksgröße bei einem angenommenen Erbbauzinssatz von 3,5 %, (diese Höhe wird zurzeit als marktkonform angesehen) mit einem monatlichen Erbbauzins zwischen ca. 1.706 € und ca. 2.887 € gerechnet werden.

Sicherlich ist in Anbetracht dieser Preise in vielen Fällen für die Erbbaurechtsnehmer weder der Kauf noch die Verlängerung des Erbbaurechtes möglich oder gewollt.

Zu der von Ihnen angesprochenen Möglichkeit zum Kauf einer Wohnimmobilie zur Eigennutzung, als Tausch, muss ich Ihnen leider mitteilen, dass dies keine Option darstellt, da die Stadt Wiesbaden keine geeigneten Objekte im Bestand hat.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Eberhard Seidensticker
Stadtrat