

**Der Magistrat**

Ortsbeirat des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim
über 100600

Dezernat für
Bauen und Verkehr

15. Januar 2023 *an OBR am*
23.01.2022 *me*

Vorlagen-Nr. 22-O-11-0034

Tagesordnungspunkt 8 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim am 13. Juli 2022

Erbpacht
Beschluss Nr. 0100

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluss des Ortsbeirates vom 13.07.2022 wurde der Magistrat gebeten, bei seiner Planung zur Schaffung von Wohnraum auch die Bedürfnisse der Erbpächter auf Dotzheimer Gemarkung auf unterschiedliche Weise zu berücksichtigen.

Einerseits solle auch weiterhin die Möglichkeit für die Erbpachtnutzer bestehen, ihre genutzte Liegenschaft käuflich zu erwerben. Ggf. solle der Magistrat auf die Stadt einwirken, bei den teils sehr hohen Kaufpreisen über Zahlungserleichterungen nachzudenken - zumindest für die Fälle, bei denen ein Bankkredit nicht möglich ist. Andererseits solle den Erbpachtnutzern, die ihr Grundstück nicht kaufen wollen, dort jedoch ggf. in einem Mehrfamilienhaus wohnen wollen, die bevorzugte Möglichkeit zum Kauf einer eigengenutzten Wohnimmobilie als Tausch zum derzeit genutzten Objekt garantiert werden.

Zum Beschluss möchte ich Folgendes erläutern:

Erbaurechte sind ein wichtiges Instrument, um dem stetig fortschreitenden Trend steigender Grundstückspreise und damit immer weiter steigender Mieten langfristig entgegenzuwirken. Aus diesem Grund gehen immer mehr Städte und Gemeinden in Deutschland dazu über, Wohnbaugrundstücke überhaupt nur noch als Erbaurechte an Bau-Interessierte zu vergeben. Die Vergabe von Erbaurechten verhindert Bodenpreis-Spekulationen und trägt dafür Sorge, dass die Grundstücke in einem recht engen Zeitfenster nach der Vergabe auch tatsächlich wie vereinbart bebaut werden.

Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden erwägt, in Zukunft bevorzugt Erbaurechte zu vergeben statt Grundstücke gegen Höchstgebot zu verkaufen, wie es in der Vergangenheit in der Regel praktiziert wurde.

In der Natur der Erbbaurechte liegt es, dass die fraglichen Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt, meist 66 oder 99 Jahre nach Vertragsabschluss, an den Erbbaurechtsgeber zurückfallen. Das wird bei diversen Erbbaurechten in Dotzheim innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre der Fall sein.

Im Kohlheck stellt sich die Situation aktuell wie folgt dar: Die alten Erbbaurechte, die innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre auslaufen, haben oft einen Erbbauzins von lediglich 20-50 € p.a. Die fraglichen Grundstücke sind zwischen 650 und 1.100 m² groß, der Bodenrichtwert liegt bei ca. 1.200 bis 1.250 €/m². In § 109 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) ist geregelt, dass die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Im Fall der Erbbaurechtsgrundstücke ist demnach der Bodenrichtwert als Kaufpreis anzusetzen. Somit errechnet sich im Kohlheck für die genannten Grundstücksgrößen ein Kaufpreis von 780.000 bis 1.320.000 € pro Grundstück. Der seitens des Liegenschaftsamtes im Zusammenhang mit den Konzeptverfahren als marktkonform ermittelte übliche Erbbauzins von 4 % ergäbe bei einer Erneuerung der Erbbaurechte folglich einen rechnerischen zukünftigen Erbbauzins von 2.600 bis 4.400 €/Monat. Ein solcher Kaufpreis bzw. ein solcher Erbbauzins kann von vielen der betroffenen Erbbaurechtsnehmer ganz offenkundig nicht getragen werden.

Zahlungserleichterungen für den Kaufpreis könnten allenfalls über die Dienstanweisung zur Stundung von Forderungen der Landeshauptstadt Wiesbaden angeboten und von den städtischen Gremien im Einzelfall genehmigt werden. Gestundete privatrechtliche Ansprüche sind gem. § 30 (1) S. 2 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) grundsätzlich zu verzinsen. Als angemessene Verzinsung ist ein Zinssatz anzusehen, der bei Bewilligung der Stundung 3 % über dem jeweiligen Basiszins (§ 247 BGB) der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt (vgl. Hinweis zu § 30 GemHVO). Ein weiteres Entgegenkommen ist hier leider nicht möglich, da die Landeshauptstadt Wiesbaden an die Grundsätze der HGO gebunden ist.

Es ist seitens der Stadt als Erbbaurechtsgeberin aus diesem Grund nicht beabsichtigt, zum jetzigen Zeitpunkt und damit vor dem Regelablauf diese Erbbaurechte zur Veräußerung anzubieten oder zu verlängern. Vielmehr soll zunächst ein abgestimmtes Konzept für die Zukunft der fraglichen Grundstücke bzw. für die besonders betroffenen Quartiere und Erbbaurechtsnehmer und zum konkreten Vorgehen erarbeitet werden. Dieses Konzept wird zu gegebener Zeit den politischen Gremien zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

Im Rahmen dieser Konzepterarbeitung können bzw. sollen auch Möglichkeiten für den Verbleib der bisherigen Erbbaurechtsnehmer in ihren Quartieren erarbeitet werden, um eine tragfähige Lösung auch für die betroffenen Erbbaurechtsnehmer zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

