

Richtlinie für den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen bei kommunalen Grundstücken für Wohnungs- und Gewerbezwecke (1. Änderung)

1. Erbbaurecht nach ErbbauRG

Erbbaurechtsverträge werden bei kommunalen Grundstücken für

- Wohnungsbau als Eigenheim in Eigennutzung
- Wohnungsbau mit Gewerberäumen in Eigennutzung
- Gewerbeausübung in Eigennutzung
- sozialen Wohnungsbau
- Sanierung und Ausbau vorhandener Gebäude in Eigennutzung
- Wohnungsbau nebst Gewerbeeinheiten und/oder vermietetem Wohnraum

geschlossen.

2. Erbbauzins

Bei der Höhe des anfänglichen Erbbauzinses (Reallast gem. §§ 1105 ff BGB in Form eines Entgelts als wiederkehrende Leistung) wird der ermittelte Wert des Grund und Bodens für Neubestellungen zu Grunde gelegt. Demnach werden unbebaute Grundstücke zum geeigneten Bodenrichtwert gemäß § 196 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 16 Absatz 1 Satz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie bebaute Grundstücke zum Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuches bewertet. Maßgeblich bleiben aber immer der Einzelfall bzw. der Grad der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit und die Marktverhältnisse vor Ort.

Die Höhe des jährlichen Erbbauzinses für Erbbaurechtsgrundstücke beträgt mit Zweckbindung

- sozialen Wohnungsbau = 2% des ermittelten Wertes des Grund und Bodens
- Wohnungsbauten als Eigenheim = 3% des ermittelten Wertes des Grund und Bodens
- Wohnungsbauten nebst Gewerbeeinheit und/oder vermietetem Wohnraum = 3,5 % des ermittelten Wertes des Grund und Bodens
- Gewerbe = 5% des ermittelten Wertes des Grund und Bodens

3. Wertsicherung

In die Erbbaurechtsverträge ist eine Wertsicherungsklausel einzuarbeiten, die ggf. durch die Landeszentralbank in Berlin und Brandenburg gemäß § 3 Satz 2 des Währungsgesetzes (Ziff. 2c WährVO Berlin; Staatsvertrag v. 18.05.1990 Anlage I Art. 3) zu genehmigen ist.

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne Weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. § 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

4. Vorkaufsrecht

Den Erbbauberechtigten wird das Vorkaufsrecht für das Erbbaugrundstück eingeräumt und in das Grundstücksgrundbuch eingetragen.

5. Dauer des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht beginnt vom Tage der Eintragung im Grundbuch an und erlischt nach Ablauf von

höchstens 99 Jahre für Wohnungsbau,
höchstens 90 Jahre für Wohnen mit Gewerbe sowie
höchstens 70 Jahre für reines Gewerbe.

Grundsätzlich kann der Zeitraum individuell gestaltet werden, da z. B. unterschiedliche Nutzungsdauern für Aufbauten nach der Brandenburgischen Abschreibungstabelle (AfA) Einfluss auf den Nutzungszweck haben oder auch die Gewerbebranche für eine kürzere Laufzeit geeignet erscheint. Die jeweilige Eignung der Liegenschaft ist im Rahmen der Veröffentlichung des Immobilienangebotsverfahrens dokumentiert.

6. Bebauungsverpflichtung

Bauvorhaben sind innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Vertragsabschluss zu errichten. Die Fertigstellung ist dem Erbbaurechtsgeber schriftlich anzuzeigen.

7. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG) vom 01.10.2013 in der jeweils gültigen Fassung.

Die Bestellung von Erbbaurechten ist von der Genehmigungspflicht bei Abschluss von Rechtsgeschäften gemäß § 79 Absatz 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in Verbindung mit § 2 Absatz 4 der Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) vom 04.10.2019 freigestellt.

8. Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Richtlinie tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 06.09.2021

gez.

Steffen Apelt
Bürgermeister