STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

NEUSTADT an der Weinstraße

Drucksache Nr.: 224/2023

Dezernat IV
Federführend: Liegenschaften
Anlagen: 2

Az.: 211, fre

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.07.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Erbbaurecht; Festlegung zum Verkauf

Antrag:

Die Verwaltung bittet um Entscheidung, ob beim Verkauf von Erbbaugrundstücken die bisherige Methode weiter, die Methode nach der o.g. Herleitung oder die Wertfindung nach Gutachten angewendet werden soll.

Begründung:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat zurzeit 53 Immobilien im Bestand, welche im Rahmen eines Erbbaurechts vergeben sind; z.B. an Vereine oder zur wohnbaulichen Nutzung.

Umgangssprachlich wird das Erbbaurecht als Recht bezeichnet, ein Gebäude auf fremdem Grundstück zu bauen oder zu kaufen.

Grundsätzlich dient die Vergabe eines Erbbaurechts - aus Sicht des sog. Erbbaurechtsgebers - dazu, vorhandenes Vermögen rentierlich zu nutzen, ohne das Eigentum daran aufzugeben. Von diesem Grundsatz sollte u.a. dann abgewichen werden, wenn die Rendite, auch absehbar, in keinem Verhältnis zum Wert der Fläche steht oder die Immobilie abgängig ist. In diesem Zusammenhang wurden in der Vergangenheit städtische Erbbaugrundstücke veräußert, wobei die Veräußerungskriterien, so die Bitte des Haupausschusses, aktuell nachvollziehbarer gestaltet werden sollen.

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

• der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses und
• seiner Anpassungsmöglichkeiten,
• der Restlaufzeit des Erbbaurechts,
• einer evtl. bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung

sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Der Anteil des Erbbaurechts am Wert von Grund und Boden ist die Erbbauzinsersparnis, die sich berechnet aus der Differenz zwischen angemessener Bodenverzinsung und tatsächlichem Erbbauzins, kapitalisiert mit dem marktüblichen Zinsfaktor über die Restlaufzeit des Erbbaurechts, angepasst mit einem Wertfaktor für den Verkehrswert.

Bisher wurde die Bewertung wie folgt durchgeführt (siehe Anl. 1):

Bodenrichtwert (wird aus der Bodenrichtwertkarte entnommen und auf Marktkonformität geprüft) - Abschlag für Grundbuchbelastung durch Erbbaurecht (sog. Wertminderung) x Restlaufzeit des Erbbaurechts - Gesamtdauer des Erbbaurechts = Wert des Erbbaurechts/m², unter Berücksichtigung der Wertminderung durch Belastung x Fläche (Grundstücksgröße) = Ablösesumme, welcher durch die Belastung des Grundstücks im Wert unter dem Bodenrichtwert liegt

Damit war eine praktikable, aber nicht hinterfragbare Formel entstanden, welche seinerzeit vom Hauptausschuss beschlossen und mitgetragen wurde.

Um die Verkäufe Dritten gegenüber zukünftig rechtssicher darzustellen, können zwei Methoden empfohlen werden, welche sich in einer sachverständigen Wertermittlung oder einem vergleichbaren Excel-Verfahren ergeben; Ersteres ist zeitaufwendig und kostenintensiv, letzteres gleichwertig und praktikabel. Dabei ist die v.g. Vergleichsmethode aus gutachterlichen Wertemittlungen (Verkehrswert des Erbbaurechts) hergeleitet und mehrfach vom Katasteramt bestätigt.

Somit errechnet sich die Bewertung zum Verkauf eines Erbbaugrundstücks wie folgt (siehe Anl. 2):

Bodenwert in €/m^2 x angemessene Verzinsung = üblicher Erbbauzins in €/m^2 - Erbbauzins in €/m^2 = Erbbauzinsersparnis in €/m^2 x Barwert (lt. Immobilienwertermittlungsverordnung) = kapitalisierte Ersparnis in €/m² x Wertfaktor (variabel zw. 0,30 und 1,00, je nach Marktlage) = angepasster Verkehrswert in €/m^2 x Bodenwert in €/m² = Bodenwertanteil x Fläche = Ablösesumme.

Neustadt an der Weinstraße, 20.06.2023

Oberbürgermeister