

Antrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	Datum: 13.03.2020	
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zum Prinzip "Erbbaurecht vor Veräußerung"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.04.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit dem Ministerium für Inneres und Europa MV (kommunale Rechtsaufsicht) nach Wegen zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses 2018/AN/4078 Erbbaurecht vor Veräußerung zu suchen. Das Ergebnis der Bemühungen ist der Bürgerschaft vorzulegen.

Sachverhalt:

Am 14.11.2018 hat die Bürgerschaft auf Basis von Antrag 2018/AN/4078 zum Prinzip *Erbbaurecht vor Veräußerung*, unter Berücksichtigung von Änderungsantrag 01 das Folgende beschlossen (ÄA 06):

„Der Erbbauzins ist vertraglich so zu gestalten, dass der Erbbauberechtigte finanziell nicht schlechter gestellt wird als ein etwaiger Grundstückskäufer. Dabei ist der Erbbauzins nach Art der Nutzung des Grundstückes so zu staffeln, dass Anreize für zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden (z. B. 1,5 % für Wohnbebauung und 2,5 % für Gewerbeflächen).“

Aufgrund des Durchführungserlasses zu § 56 Kommunalverfassung M-V des Ministeriums für Inneres und Europa MV, Az. II 330 - 174-62000-2016/020-017 vom 13.12.2018 (aktuelle Fassung vom 01.03.2019) kann dieser politische Wille der Rostocker Bürgerschaft nicht umgesetzt werden, denn in dem Erlass werden die folgenden Erbbauzinssätze festgelegt:

- Wohngrundstücke etwa 4-5 % des Bodenwertes
- Gewerbegrundstücke etwa 6-8 % des Bodenwertes
- Grundstücke, die mildtätigen oder gemeinnützigen Einrichtungen, auch Sportvereinen, dienen etwa 1-2,5 % des Bodenwertes.

Weiter heißt es: *„Maßgeblich für den Erbbauzins ist in jedem Fall der Nutzungszweck.“*
Ausnahmen von den genannten Zinssätzen bedürfen der Zustimmung der Rechtsaufsicht.

Durch den Erlass wird die Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an der Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses gehindert. Die Zinssätze des Erlasses bewirken, dass ein Erbbauberechtigter über die Laufzeit wesentlich schlechter gestellt wird als ein Käufer, so dass Grundstücksinteressenten einem Erbbaupachtvertrag nicht zustimmen (können). Dadurch sieht sich die Verwaltung veranlasst, der Bürgerschaft immer wieder

Ausnahmen von der Bürgerschaftsfestlegung zum Beschluss vorzulegen. Der Grundsatz „*Erbbaurecht vor Verkauf*“ wird damit konterkariert.

Von daher gilt es, zusammen mit der Rechtsaufsicht eine Lösung zu suchen, die eine Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses ermöglicht. Die Lösung könnte in einer Ergänzung oder Änderung des Durchführungserlasses oder aber in einer Vereinbarung mit dem Innenministerium zu Möglichkeiten der Umsetzung des gefassten Beschlusses liegen.

gez. Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende