

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Beteiligt:	
Prüfergebnis zum Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2020/AN/0874 zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zum Prinzip "Erbbaurecht vor Veräußerung"		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.01.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 12.08.2020 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, gemeinsam mit dem Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern Wege zu finden, die im Durchführungserlass zu § 56 KV M-V vom 13. Dezember 2018 ausgewiesenen Bodenwertverzinsungen dergestalt anzupassen, dass der Erbbauberechtigte finanziell nicht schlechter gestellt wird als ein etwaiger Grundstückskäufer (Ziffer 3. des Bürgerschaftsbeschlusses Nr. 2018/AN/4078-06 [ÄÄ] v. 14.11.2018).

Auf die Ankündigung des damaligen Innenministers Lorenz Caffier vom 10.06.2020, die in Ziffer 6.5.1 des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V genannten Zinssätze jeweils zu halbieren, hat sich der Oberbürgermeister auftragsgemäß nochmals an den Innenminister gewandt. Die hälftige Absenkung wurde als richtiger und notwendiger Schritt gewertet, gleichzeitig aber der Befürchtung Ausdruck verliehen, dass dies noch nicht ausreichend der Marktüblichkeit Rechnung trägt. Der Innenminister wurde gebeten, die Zinssätze nochmals kritisch anhand der Marktsituation zu betrachten.

Im Ergebnis der Prüfung teilt der Innenminister mit, dass eine weitere Senkung als die bereits angekündigte Halbierung nicht geplant ist.

Gemäß den Ausführungen des Innenministeriums erfolgte eine umfangreiche Recherche unter Einbeziehung der Ergebnisdokumentation zum Fachdialog Erbbaurecht des Bundesministeriums für Inneres vom November 2019 und der im März veröffentlichten - unter Mitwirkung des Erbbaurechtsverbandes e.V. erstellten - Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“. Weiterhin wurden die bei den hiesigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorhandenen Zahlenwerke ausgewertet.

Um dem Anliegen der Stadt gleichwohl entgegenzukommen wurde angekündigt, in den Erlass eine Regelung aufzunehmen, wonach eine Bestimmung des marktüblichen Erbbauzinses auch durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte möglich sein soll.

Wann mit der Änderung des Durchführungserlasses zu rechnen ist, ist noch ungewiss. Für die Übergangszeit bis zum Inkrafttreten der Neuregelung wurde durch die Rechtsaufsicht mit einem Mitte November dieses Jahres zugegangenen Schreiben - im Vorgriff auf die beabsichtigte Regelung - die Anwendbarkeit geminderten Zinssätze bereits jetzt eröffnet.

Bei Erbbaurechtsverträgen der Kommune mit Unternehmen ist jedoch immer auch die Vereinbarkeit der geminderten Zinssätze mit dem EU-Beihilferecht sicherzustellen. Daher wird in diesen Fällen von der Notwendigkeit eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen, entsprechend den Regelungen des Durchführungserlasses, auszugehen sein.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine