



Erbbaurechtsvertrages auf

- a) 50 Jahre
- b) 75 Jahre
- c) 99 Jahre

ODER  
ODER

Fritz, Jens  
Bauer, Richy

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkungen**

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Umlegung des Neubaugebiets Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel, Bauabschnitt „Steinriegel I“ entstehen – nach derzeitigem Zuteilungsentwurf (Stand 19.05.2021) – insgesamt 36 bebaubare Grundstücke im Eigentum der Stadt Wendlingen am Neckar. Diese verteilen sich auf 17 Bauplätze für Einfamilienhäuser, drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser, sowie 16 Reihenhausflurstücke, welche sich auf insgesamt vier Einheiten verteilen.

Schon zu Planungsbeginn wurde vonseiten der Stadtverwaltung für die spätere Vergabe eine Interessensliste zur frühzeitigen Interessensbekundung, vor Start des eigentlichen Bewerbungsverfahrens, angelegt. Aktuell befinden sich auf dieser Interessensliste 522 Interessenten bzw. Interessentenpaare (Stand 19.05.2021). Etwas unter ein Drittel der Einzelpersonen leben bereits am Ort, knapp sechs Prozent haben Wendlingen am Neckar als Arbeitsort angegeben.

Im Weiteren wird auf die Drucksache 114/2020, insbesondere auf die Ausführungen zum Gleichbehandlungsgrundsatz, verwiesen.

Eine solch geartete Vergabe im Sinne der EU-Kautelen bedarf einer zielkonformen Subventionierung (=vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken an weniger Privilegierte). Bei den in der Region vorherrschenden, auf hohem Niveau stetig steigenden, Bodenwerten, sollte zur Wahrung dieses Ziels der veranschlagte Kaufpreis spürbar über eine gedachte Bagatellgrenze hinausgehen. Nur so kann die Finanzierung eines Eigenheims durch weniger begüterte Bevölkerungsschichten sichergestellt werden. Die Verwaltung hält daher in Absprache mit RAin Dr. Bergmann einen Abschlag von 15 % 663 €) des geltenden Bodenrichtwerts (780 €) für zweckmäßig und angemessen.

Bezugnehmend auf die Anregungen aus der Gemeinderatssitzung wird wie folgt Stellung bezogen:

#### **I. „Aufwachsbonus“:**

Von einzelnen Mitgliedern des Gremiums wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, zu prüfen, inwieweit ein vormalig bestandener Wohnort Wendlingen am Neckar positiv in Sachen Bepunktung und in Hinblick auf die Vergabeentscheidung berücksichtigt werden kann. Damit sind beispielsweise nicht am Ort ansässige Personen zu verstehen, welche am Ort aufgewachsen und später verzogen sind oder auf Grund eines Wechsels des Arbeitsverhältnisses Wendlingen am Neckar verlassen haben. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes (s. o.) i. V. m. der in der EU geltenden Personenfreizügigkeit sieht sich die Verwaltung dazu gezwungen, diesen Vorschlag ersatzlos abzulehnen. Der Wohn- bzw. Arbeitsort kann im Allgemeinen nur insofern bepunktet werden, als dass für die Kommune und/oder das primär zu berücksichtigende Klientel zuträglichere Gegebenheiten erzielt werden können. Hier ist beispielsweise eine Reduzierung des Pendlerverkehrs anzuführen.

#### **II. Verkaufsverpflichtung als Alternative zum Bewerberausschluss:**

Ebenfalls an die Verwaltung herangetragen wurde, ob analog zum Umgang (vgl. Anlagen 1 bis 3) mit Immobilieneigentum außerhalb der Kommune (Anrechnung als Vermögen) auch das (Teil-)Eigentum an einem *bebaubaren Grundstück*<sup>1</sup> im Stadtgebiet mittels Verkaufsverpflichtung als anzurechnendes

<sup>1</sup> Diese in den EU-Kautelen vorkommende Formulierung schließt auch bereits bebaute Grundstücke mit ein.

Vermögen berücksichtigt werden kann. „Eine rechtssichere, nicht ausschließlich höchstpreisige, Vergabe im Sinne eines Einheimischenmodells, sollte sich [...] möglichst nahe an dem zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayrischen Staatsregierung ausgehandelten Kompromiss orientieren. Jedoch gibt es auch hierzu noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung“ (vgl. Drucksache 2020/114). Bei einer (potentiellen) Abweichung von den Musterkriterien sollte insbesondere stets das Ziel selbiger, die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken an weniger Privilegierte, nicht außer Acht gelassen werden. Zumindest bei (Teil-)Eigentum an einem Haus oder einer überdurchschnittlich großen Wohnung kann davon ausgegangen werden, dass die fehlende Privilegierung im Sinne von Einkommen, Vermögen und/oder beengter Wohnsituation nicht vorliegt. Darüber hinaus liegt die Vermutung nahe, dass zumindest bei Teilen der Bewerber, welche nach Bepunktung zum Zuge kommen würden, das für den Kauf und die Bebauung benötigte Kapital nicht frei verfügbar ist, sondern aufgrund der Niedrigzinsphase in Immobilien gebunden sein wird. Dies hätte zur Folge, dass Bewerber welche ihr Kapital in Immobilien außerhalb Wendlingen am Neckar gebunden haben im Vergleich zu Bewerbern mit Immobilien in Wendlingen am Neckar bevorzugt würden. Dies erscheint aus Sicht der Verwaltung zumindest problematisch zu sein.

### **III. Berücksichtigung der aktuellen Wohnsituation:**

Grundsätzlich kann die Berücksichtigung der aktuellen Wohnsituation bei der Vergabeentscheidung im Rahmen der „Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien“ ein geeignetes Instrument darstellen. Schließlich wird mit diesem Kriterium das Ziel, die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken an weniger Privilegierte, verfolgt. Eine Berücksichtigung der pro Person zur Verfügung stehenden Wohnfläche ist denkbar, birgt aber analog zu II. die Gefahr einer weniger rechtssicheren Vergabe. Insbesondere findet sich auch bei anderen Stellen keine Definition und valide Datengrundlage einer adäquaten Wohnfläche pro Person.

Eine Berücksichtigung dieses „unsicheren“ Kriteriums ist für die Verwaltung im Rahmen einer Verknüpfung mit einer Eigentumswohnung am Standort grundsätzlich vorstellbar, sodass wieder das Ziel zur vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken an weniger Privilegierte verfolgt wird. Somit ist eine Vermögensanrechnung (anstatt Ausschluss) einer Eigentumswohnung nur für Personen in „beengteren“ Wohnverhältnissen möglich. Daher finden sich für die Beschlussanträge 2. b) und d) entsprechende Varianten im Anhang.

Für den Fall eines positiven Vergabeentscheids bei gleichzeitigem Eigentum an einer Wohnung in Wendlingen am Neckar, die diesen Kriterien entspricht (vgl. Anlagen 5 und 7), ist eine Veräußerung (Verkaufsverpflichtung) zwingend notwendig. Auf diese Art und Weise wird dem Markt wieder Wohnraum zugeführt. Eine etwaige „Eigentumsmehrung“ in Wendlingen am Neckar stünde den EU-Kautelen entgegen.

### **IV. Erbbaurecht statt Verkauf:**

In der Gemeinderatsitzung vom 20.10.2020 wurde für die mittels Vergabekriterien zu vergebenden Grundstücke die Möglichkeit zur Einräumung von Erbbaurechten anstatt von Verkäufen diskutiert. Sowohl die Verwaltung als auch die RAin Dr. Bergmann halten eine solche Auslegung durch Bildung einer Analogie für potentiell denkbar. Nichtsdestotrotz sei auf die rechtlichen Unwägbarkeiten einer solchen Vergabe (s. o.) hingewiesen.

Die aktuelle Fachliteratur geht bei der Bemessung der Höhe des Erbbauzinses von einer Spanne zwischen mindestens 2 bis maximal 5 % p. a. (je nach Beschaffenheit des jeweiligen Grundstücks), üblicherweise 2 - 3 % p. a. (vgl. Anlage 9) aus. Für die vorgegebene Subventionierung schlägt die Verwaltung deshalb einen Erbbauzins in Höhe von 2,125 % p. a. vor, dies entspricht analog zum

---

Dies zielt lediglich auf die planungsrechtliche Möglichkeit zur Bebauung und Nutzung zu Wohnzwecken ab, welche bei bestehenden Gebäuden per se vorliegt.

Verkauf einer Subventionierung des mittleren Erbbauzinses um 15 %.

Inwiefern eine solche Analogie die Zielsetzung der Kautelen widerspiegelt, ist aus Sicht der Verwaltung zumindest fraglich. Unter Berücksichtigung der langen Laufzeit der Erbbauzinszahlungen im Vergleich zu den auf die Nutzungsdauer berechneten Kosten des per Kauf überlassenen Grundstücks, ist auch bei einem (in gleichem Maße, s. o.) subventionierten Erbbauzins das Erbbaurecht teurer. Bei einer üblichen Laufzeit von Minimum 50 bis maximal 99 Jahren übersteigt die Höhe des insgesamt zu leistenden Erbbauzinses den Kaufpreis erheblich.

Beispielrechnung auf Basis des *aktuell gültigen* Bodenrichtwertes (780 €) (ohne Kaufnebenkosten und künftige Steigerungen des Erbbauzinses):

	Kauf	Erbbau 50 J	Erbbau 75 J	Erbbau 99 J
Laufzeit (Jahre)	-	50	75	99
Erbbauzinshöhe	-	2,125 %	2,125 %	2,125 %
Wert pro m <sup>2</sup>	740 €	740 €	740 €	740 €
Faktor	0,85 (entspricht 15% Subventionierung)	1,0625	1,59375	2,10375
Effekt. Preis pro m <sup>2</sup>	629 €	786,25 €	1179,38 €	1556,78 €
Beispielgrundstück EFH, 450 m <sup>2</sup>	<b>283.050 €</b>	<b>353.813 €</b>	<b>530.719 €</b>	<b>700.549 €</b>
Beispielgrundstück Reihenhaus, 320 m <sup>2</sup>	<b>201.280 €</b>	<b>251.600 €</b>	<b>377.400 €</b>	<b>498.168 €</b>

Bei einer künftigen Erhöhung des Bodenrichtwertes bis zum Zeitpunkt der Vergabe bleibt das Verhältnis Erbbau/Kauf gleich, in absoluten Zahlen erhöht sich jedoch die Differenz weiter zu Ungunsten des Erbbaus.

Bei den gängigeren Laufzeiten von 75 und 99 Jahren müsste der Erbbauzins auf 1,13 % p. a. bzw. 0,86 % p. a. subventioniert werden, um den gleichen effektiven Preis wie beim subventionierten Verkauf zu erreichen. Hierbei bestünde wiederum das Problem, dass die *tatsächliche* (s. o.) Subventionierung des Erbbauzinses in diesen Fällen bei 54,8 % (für 1,13 % p. a.) respektive 65,6 % (für 0,86 % p. a.) liegen würde. Dabei ist zu beachten, dass Grundstücke grundsätzlich nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen (vgl. § 92 (1) GemO), dies gilt auch für die Überlassung mittels Erbbau (vgl. § 92 (2) GemO). Eine Abweichung ist dabei zwar u. a. im Rahmen der „Einheimischenmodelle“ möglich (vgl. § 92 (3) GemO), ob und inwieweit sich ein solcher Grad der Subventionierung mit dem Schenkungsverbot vereinbaren lässt, ist aus Sicht der Verwaltung höchst fraglich. „[D]ie Subvention [muss grundsätzlich] in Relation zur Bindungsdauer in einem angemessenen Verhältnis stehen“<sup>2</sup>. Auch dies ist – selbst für den Fall einer entsprechend langen Laufzeit – nach Auffassung der Verwaltung, nicht gegeben.

RAin Dr. Bergmann gibt zu bedenken, ob die Bildung einer o. g. potentiell Analogie zur Anwendbarkeit des Erbbaurechtes einer juristischen Prüfung standhalten würde. Darüber hinaus sei es fraglich, ob das Ziel einer vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken an weniger Privilegierte für den Fall des „Überbezahlens“ im Rahmen des Erbbaus im Vergleich zum Kauf überhaupt noch verfolgt werde. Auch in Bezug auf die Gemeindehaushaltsvorschriften und sich daraus ergebende Unwägbarkeiten rät sie zum Verkauf<sup>3</sup>.

Wenngleich die Vergabe per Kriterien mittels Erbbau zumindest problematisch erscheint, ist jedoch eine Vergabe der höchstpreisigen Grundstücke mittels Erbbau statt Verkauf rechtlich unproblematisch. Daraus ergibt sich der Antrag Nr. 1 b). Inwiefern sich in der Realität dabei eine tatsächliche „Bietersituation“, in der sich mehrere Interessenten durch ihre Gebote für die

<sup>2</sup> RA Dr. Max Reicherzer, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, E-Mail vom 11.01.2021.

<sup>3</sup> RAin Dr. Tina Bergmann, Telefonat vom 15.01.2021.

turnusmäßigen Erbbauzinszahlungen übertreffen, erscheint allerdings höchst fraglich. Insbesondere weil – wie oben bereits dargestellt – der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen in Zeiten der Niedrigzinspolitik für Personen mit Wunsch nach einem Eigenheim in besonderem Maße unattraktiv erscheint. Schon bei Vergabe eines durchschnittlichen EFH-Bauplatzes zum durchschnittlichen Erbbauzins von 2,5 % p. a. (avisiertes Mindestgebot) auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes (780 €) würde sich hier eine monatliche Belastung in Höhe von rund 700 € ergeben. Kosten für die Bebauung, Instandhaltung und Finanzierung sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Die ursprünglich angedachte und in den Haushaltsplanungen berücksichtigte Querfinanzierung der mittels Kriterien und subventioniert vergebenen Grundstücke durch den höchstpreisigen Verkauf wäre damit passé.

Die Verwaltung empfiehlt daher grundsätzlich den Beschluss des Antrags Nr. 1 a) zur Querfinanzierung der sich daraus nachfolgend ergebenden Beschlüsse. Ferner empfiehlt die Verwaltung auf Grund der Darstellungen in Sachen Kapitalverfügbarkeit und Niedrigzinsphase bzw. Nichtdiskriminierung von Bürgerinnen und Bürgern aus Wendlingen am Neckar den Beschluss des Antrags Nr. 2 b) sowie den sich daraus ergebenden Antrag Nr. 3.

Für den Fall des Beschlusses der Anträge Nr. 1. a) und/oder Nr. 2 c) oder 2 d) empfiehlt die Verwaltung den Beschluss des Antrages Nr. 5 b), da eine entsprechende Laufzeit von 75 Jahren der üblichen Nutzungsdauer der auf dem Bauplatz zu errichtenden Immobilie am nächsten kommt.

Die Art der Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke wird in einer separaten Vorlage behandelt werden.