

<b>Antrag der SPD-Fraktion Lahnau</b>	
- öffentlich -	
<b>AT-24/2023</b>	
Fachbereich	Politische Gremien
Datum	02.02.2023

Weinbergstr. 24, 35633 Lahnau  
 Mobil: 0171/9010289  
 Mail: janmoritz.boecher@gmail.com



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau	16.02.2023	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	23.03.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	29.06.2023	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau	13.07.2023	beschließend

**Betreff:**

**Erbpacht**

**hier: Konkurrerender Hauptantrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2023**

**Beschlussvorschlag:**

1. Falls der Gemeindevorstand der Auffassung ist, dass bestimmte Gebiete aus der Regelung der Erbpacht herausgenommen werden sollten, wird er gebeten diese Bau- und oder Gewerbegebiete zu benennen und sie der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen. Heimische Unternehmen, die sich direkt erweitern wollen, sollen grundsätzlich ausgenommen werden.
2. Der Gemeindevorstand wird mit der Aufstellung von einem Muster - Erbbaurechtsvertrag beauftragt. Hierbei sollten folgende Kriterien beachtet werden:
  - a) Die Verträge sollten eine Laufzeit von mindestens 49 Jahren (Gewerbe) bis nicht mehr als 99 Jahren (private Personen) vorsehen.
  - b) Die Festsetzung des Pachtzinses sollte auch soziale Kriterien (z. B. Familien, ehrenamtlich aktive Personen usw.) berücksichtigen.
  - c) Er sollte auch Auflagen hinsichtlich der Nutzung, Gestaltung und energetischer Effizienz auf dem Baugrundstück beinhalten.
  - d) Er sollte eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren beinhalten.

**Antrag:**

Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Vergabe von Grundstücken in Erbpacht enthält eine Öffnungsklausel für Ausnahmen, die mit diesem Antrag präzisiert werden. Hierzu müssen Kriterien für Erbbaurechtsverträge aufgestellt werden. Die Bürgerinnen und Bürger sowie unsere Unternehmen müssen transparent nachvollziehen können, wie sie ein Grundstück von der Gemeinde erwerben bzw. im Erbbaurecht erwerben können.

Die Ressource „Fläche“ (Grund und Boden) ist nicht vermehrbar und aus diesem Grund haben wir als Gemeindevertretung Lahnau beschlossen, sich in unserem Eigentum befindliche Grundstücke nicht mehr zu verkaufen. Trotzdem bleibt es gemäß Beschluss der Gemeindevertretung möglich, Grundstücke im Ausnahmefall – durch Beschluss der Gemeindevertretung – auch weiterhin zu verkaufen. Diese Ausnahmeregelung für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken wird für „Sonderfälle“ vorgesehen.

Anstatt ein Grundstück zu verkaufen, wird lediglich die Nutzung dieses Grundstückes auf Zeit an einen Bauherrn übertragen. Das Erbpachtgrundstück wird dabei für einen Zeitraum von 49 bis 99 Jahren von dem Grundeigentümer verpachtet. Für das Nutzungsrecht des Grundstücks zahlt der Pächter eine monatliche oder jährliche Pacht, den sogenannten Erbpacht- oder Erbbauzins. Großer Vorteil dieses Prinzips ist, dass die monatlichen Belastungen für den Bauherren niedriger sind als bei einem Grundstückskauf durch Finanzierung. Läuft der Erbpachtvertrag nach der Vertragslaufzeit aus, fällt das Erbpachtgrundstück an den Eigentümer zurück, oder die Laufzeit wird von dem Eigentümer verlängert. Bei Rückfall an den Eigentümer muss für die darauf errichtete Immobilie eine Entschädigung gezahlt werden. Diese muss mindestens zwei Drittel des Hauswertes betragen.

Der Vertrag ist nicht vorzeitig kündbar; es gibt jedoch Ausnahmen, welche im Vertrag festgelegt sein müssen. Der Verpächter hat beispielsweise das Recht, den Vertrag wegen Eigenbedarf oder Verwahrlosung des Grundstücks zu kündigen. In diesem Fall muss allerdings eine Entschädigung gezahlt werden.

Der Erbbauberechtigte des Grundstücks hat ähnliche Rechte wie der Eigentümer. Er darf das Erbpachtgrundstück selbst nutzen, vermieten, vererben oder auch verkaufen. Bei einer Vermietung, Vererbung oder einem Verkauf geht der Erbpachtvertrag dabei an den neuen Besitzer über. Der Verpächter kann jedoch ein Mitspracherecht im Vertrag geltend machen. Bei einem Hausverkauf oder einem Ausbau des Hauses hat dieser dann unter Umständen seine Zustimmung zu erteilen. Der sogenannten Erbpacht- oder Erbbauzins beträgt üblicherweise 3 bis 5 Prozent des Grundstückswertes. Da Erbpachtgrundstücke sich schlechter verkaufen lassen und damit ein höheres Risiko für die Bank darstellen, ist die Finanzierung teurer und Eigenkapital ist zwingend erforderlich.

Aber: Auch der Erbpachtgeber kann das Grundstück – nach Entschädigung der Bausubstanz -auch wieder zurücknehmen.

Wir bitten um Zustimmung zu unserem Antrag.

Jan Moritz Böcher  
Fraktionsvorsitzender