

Stadt Mühlheim am Main

Antragsteller/in:

**Fraktionen CDU, GRÜNE,
BÜRGER und FDP**

Mühlheim am Main, den 25.04.2022

Drucksache Nr.:
277/2021/2026

Antrag

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich	Nicht öffentlich
Ausschuss für Bauwesen und Sicherheit	11.05.2022	5	X	
Haupt- und Finanzausschuss	16.05.2022	6	X	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2022	11	X	

Antrag der Fraktionen CDU, GRÜNE, BÜRGER und FDP: Überprüfung bestehender Erbbaurechtsverträge

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt,

- für die bestehenden Verträge für Wohnerbbaugrundstücke und gewerbliche Erbbaugrundstücke - aufgrund der Relevanz für den HH 2023 bis spätestens November 2022 - eine Überprüfung des Erbbauzinses vorzunehmen.
Die Höhe des erhobenen Erbbauzinses ist dabei individuell für jedes Grundstück neu zu bewerten. Zu prüfen ist, ob eine Anpassung an die aktuelle Situation am Grundstücks- und Kapitalmarkt im Sinne der Wertsicherung zu Gunsten der Stadt gerechtfertigt und vertragsrechtlich möglich ist. Juristisch zu prüfen ist weiterhin, ob eine Vereinheitlichung des Erbbauzinses, im Sinne einer Gleichbehandlung der Erbbaurechtsnehmer, vorgenommen werden kann.
- mit allen Erbbaurechtsnehmern, deren Verträge im Zeitraum 2022 bis Ende 2026 auslaufen, bis spätestens Ende 2022 in Kontakt zu treten.

In diesem Zusammenhang sollen folgende Punkte geklärt werden:

- Wünscht der Erbbaurechtsnehmer eine Verlängerung des Erbbaurechts?
- Bekundet der Erbbaurechtsnehmer Interesse am Kauf des Grundstücks?
- Kann der gewerbliche Erbbaurechtsnehmer bei Interesse an einer Vertragsverlängerung oder einem Kauf ein langfristiges Entwicklungskonzept vorweisen und ist dieses von wirtschaftlichem Vorteil für die Stadt?
- Welche Bauwerke sind auf dem Erbbaugrundstück vorhanden und welcher Entschädigungsbetrag würde daraus zum Vertragsablauf resultieren?

3. zukünftig spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Vertragsverhältnisses mit dem Erbbaurechtsnehmer in Kontakt zu treten, um die unter 2. genannten Fragen zweifelsfrei zu klären.
4. Über diese Maßnahmen hinausgehend wird der Magistrat beauftragt, ein schriftliches Regelwerk für den zukünftigen Umgang mit den Erbbaugrundstücken der Stadt aufzustellen.

Erläuterungen:

Die Stadt Mühlheim am Main hat derzeit 171 Wohnerbbaurechte und 35 gewerbliche Erbbaurechte vergeben (gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats vom 09.12.2021, FB I - Ger./Sei). Als Eigentümer dieser Grundstücke verfügt die Stadt Mühlheim am Main über ein Vermögen von ca. 160 Mio. € (nach gegenwärtigen Bodenrichtwerten). Damit existiert ein wirksames strategisches Instrument, um Einfluss auf die Stadt- und Gewerbeentwicklung zu nehmen.

Bei gewerblichen Erbbaurechten gilt es zudem sicherzustellen, dass das begrenzt verfügbare Bodenkapital der Stadt wirtschaftlich effektiv und damit im Sinne des Erbbaurechtsgebers, genutzt wird. Leider zeigt die Praxis, dass zum Ende der Vertragslaufzeit oftmals keine Investitionen mehr getätigt werden und somit „Schandflecke“ entstehen. Diese beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Stadt und bergen zwangsläufig die Gefahr einer Wertminderung für die Nachbarbebauung und den gewerblichen Standort Mühlheim insgesamt.

Bis 2026 werden 11 Wohnerbbaurechtsverträge sowie bis 2031 10 gewerbliche Erbbaurechtsverträge auslaufen. Die gewerblichen Grundstücke umfassen eine Fläche von ca. 24.000 m².

Im Falle der Rücknahme ist für diese Grundstücke frühzeitig eine Planungs- und Vergabeperspektive zu entwickeln. Des Weiteren können finanzielle Rückstellungen, die sich beispielsweise aus der Notwendigkeit zur Entschädigung von Gebäuden ergeben, nur dann in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden, wenn diese bekannt sind.

In der Praxis zeigt sich, dass Erbbaurechtsnehmer und -geber oft erst kurz vor Ablauf des Vertragsverhältnisses miteinander sprechen. Im Sinne von Transparenz und Planbarkeit für beide Vertragsparteien gilt es, dies zukünftig zu vermeiden. Aus Fachkreisen (Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.) erfolgt daher die Empfehlung spätestens fünf Jahre vor Vertragsablauf in den Dialog zu gehen.

Marius Schwabe
(Fraktionsvorsitzender)

Eva Jakob
(Fraktionsvorsitzende)

Dr. Jürgen Ries
(Fraktionsvorsitzender)

Michael Bill
(Fraktionsvorsitzender)