



## Beschlussvorlage der Zählergemeinschaft SPD / Bündnis 90-Grüne

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählergemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne	Philipp Reimer	09.11.2016	16/SPD-Grün/132

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	24.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

**Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählergemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne:  
Erbbaurechtsverträge mit umsatzabhängiger Erbpacht für gewerbliche  
Erbbaurechtsnehmer**

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Mustererbbaurechtsvertrag entwerfen zu lassen, der bei gewerblichen Vertragspartnern einen zum Teil umsatzabhängigen Erbbauzins vorsieht. Dieser Vertrag ist als Grundlage für zukünftige Erbbaurechtsverträge und Pachtverträge mit gewerblichen Vertragspartnern zu verwenden.

Problembeschreibung/Begründung:

Eine Kopplung des Pachtzinses an den Umsatz ist als eine Art Wirtschaftsförderung zu betrachten. In der Anfangsphase wird der Gewerbetreibende durch günstige Pachtbedingungen entlastet, da der Umsatz noch gering ist und hat so bessere Startbedingungen. Zum späteren Zeitpunkt, bei steigenden Umsätzen und Erfolg, partizipiert die Stadt als Grundstückseigentümer mit an einer wertsteigernden Entwicklung. Die üblichen Erbbaurechtsverträge, auf alleiniger Basis des Bodenrichtwertes, sind bewährt und sinnvoll für private Eigenheimbauer. Für gewerbliche Unternehmen als Vertragspartner sind sie wenig geeignet.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Grüne

**Beschlussvorlage**

Für den	HA SVV	am : am : 08.12.2016		
---------	-----------	-------------------------	--	--

***Erbbaurechtsverträge mit umsatzabhängiger Erbpacht für gewerbliche Erbbaurechtsnehmer***

Beschlußvorschlag :

**Der Bürgermeister wird beauftragt einen Mustererbbaurechtsvertrag entwerfen zu lassen, der bei gewerblichen Vertragspartnern einen z. T umsatzabhängigen Erbbauzins vorsieht.**

**Dieser Vertrag ist als Grundlage für zukünftige Erbbaurechtsverträge und Pachtverträge mit gewerblichen Vertragspartnern zu verwenden.**

Begründung:

Eine Kopplung des Pachtzinses an den Umsatz ist als eine Art Wirtschaftsförderung zu betrachten.

In der Anfangsphase wird der Gewerbetreibende durch günstig Pachtbedingungen entlastet, da der Umsatz noch gering ist und hat so besserer Startbedingungen.

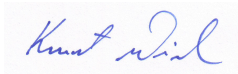
Zum späteren Zeitpunkt, bei steigenden Umsätzen und Erfolg, partizipiert die Stadt als Grundstückseigentümer mit an einer wertsteigernden Entwicklung.

Die üblichen Erbbaurechtsverträge, auf alleiniger Basis des Bodenrichtwertes, sind bewährt und sinnvoll für private Eigenheimbauer. Für gewerbliche Unternehmen als Vertragspartner sind sie wenig geeignet.

Fraktion B90-Grüne/SPD

8. November 2016

i. A Knut Wiek



Anlage : Auszug aus einer Stellungnahme Ra. Dr. Lorenz Claussen

a) *Umsatzbezogener Erbbauzins*. Erzielt der Erbbauberechtigte während der Laufzeit des Erbbaurechts nicht nur nominal, sondern auch real höhere Einnahmen durch die Grundstücksnutzung, dann verbleiben diese echten Steigerungen allein bei ihm. Verbessert sich beispielsweise die Geschäftslage eines auf der Grundlage eines Erbbaurechts errichteten Einkaufszentrums durch städtebauliche Maßnahmen in der Umgebung, dann kommt dies allein dem Erbbauberechtigten zugute, der unabhängig von dieser Entwicklung seine festgelegten Erbbauzinsraten zahlt. Will der Eigentümer von dieser Wertsteigerung seines Grundstücks nicht erst nach Ablauf des Erbbaurechts profitieren, so muß er einen umsatz- oder gewinnabhängigen Erbbauzinsanteil vereinbaren.

Gegen eine solche Gestaltung wird eingewandt, daß der Grundstückseigentümer wegen der Höhe seines Anspruchs Beweisschwierigkeiten fürchten müsse<sup>12</sup>. Diese lassen sich jedoch durch entsprechende vertragliche Gestaltung ausschalten. So kann sich der Grundstückseigentümer ein Einsichtsrecht in die Geschäftsunterlagen des Erbbauberechtigten einräumen lassen und diesen verpflichten, die Höhe der Umsätze von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe regelmäßig mitteilen zu lassen. Derartige Regelungen sind in Mietverträgen über Verkaufsräume weit verbreitet. Sie führen nicht nur dazu, daß der Eigentümer an der positiven Standortentwicklung partizipiert, sondern sie vermindern zugleich das Risiko des Nutzers, der bei geringeren Umsätzen eben auch ein geringeres Entgelt schuldet und so von Kosten entlastet wird.