

# Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereiamt  
Datum: 27.06.2023  
Drucksache Nr. 2738/2023

## Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 12.07.2023

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023

- öffentlich -

---

## Anpassung der städtischen Erbbauzinsen zum 01. Januar 2024

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschließt

1. den Erbbauzins für alle acht städtischen Wohngrundstücke von bisher jährlich 71.321 EUR auf 83.828 EUR und
2. den Erbbauzins für die Stadiongaststätte von bisher jährlich 8.963 EUR auf 10.655 EUR zu erhöhen sowie
3. die Erbbauzinsen für den Fußballclub Badenia über jährlich 200 EUR, für den Kleingärtnerverein Schwetzingen über jährlich 300 EUR, für den Reiterverein über jährlich 159 EUR und für den Tennisclub Blau-Weiß über jährlich 1.200 EUR zu belassen.

### Erläuterungen:

#### 1. Grundsätzliches

Grundlage des Erbbaurechts ist die Erbbaurechtsverordnung. Zurzeit werden 14 Erbbaurechtsverträge vom Kämmereiamt verwaltet. Davon wurde ein Vertrag in den siebziger Jahren abgeschlossen, neun Verträge in den neunziger Jahren, und vier Verträge in den Jahren ab 2010.

Auch wenn der Erbbauzins beim Abschluss der Erbbaurechtsverträge angemessen festgesetzt wurde, so würde er dennoch, wenn er während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts konstant bliebe, im Laufe der Zeit in ein immer größeres Missverhältnis zum Wert der Grundstücksnutzung treten.

Derzeit enthalten fast alle Erbbaurechtsverträge (bis auf einen Vertrag aus 2018 mit dem Verein Habito e.V.) ein Recht für die Stadt Schwetzingen, den Erbbauzins angemessen anzupassen (Wertsicherungsklausel).

In den städtischen Erbbaurechtsverträgen erfolgt die Wertsicherung auf der Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Diese werden monatlich durch den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts ermittelt.

## 2. Übersicht über die Erbbaugrundstücke der Stadt Schwetzingen

### 2.1 Wohnbebauung

Auf den drei Erbbaugrundstücken in der Siedlerstraße 71, dem Sudetenring 16 und dem Sudetenring 18 stehen große Mietwohngebäude (1 x 36 Wohnungen, 2 x 16 Wohnungen).

Bei den Anwesen **Collinistraße 26** und **Königsacker 23** handelt es sich um Einfamilienhäuser, bei der **Forsthausstraße 7/9** (Ysenburg'sches Palais) um ein 7-Familienhaus, beim Grundstück **Heidelberger Straße 10** um ein 4-Familienhaus und beim **Marktplatz 33** um ein Bürogebäude.

Für diese Anwesen wurden die Erbbauzinsen jeweils zuletzt zum 01.01.2015 erhöht.

Für das Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus **Schützenstraße 6** wird ab dem Vertragsabschluss 2018 nur ein symbolischer Erbbauzins von 1 EUR jährlich fällig.

### 2.2 Gewerbliche Nutzung

Städtische Erbbaurechtsverträge über Grundstücke mit gewerblicher Nutzung bestanden nur für das Gewerbegebiet Südlich Hirschacker. Grundlage hierfür war der Gemeinderatsbeschluss vom 24. Februar 1994. Zwischen 1994 und 2007 wurden 14 Erbbauverträge geschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 10. März 2005 beschloss der Gemeinderat nur eine Erhöhung für die Erbbaurechtsverträge über Wohngrundstücke. Aufgrund der damaligen wirtschaftlichen Lage wurde auf eine Erhöhung für die gewerblichen Erbbaurechtsverträge bewusst verzichtet.

Am 19. Juli 2012 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass die Erbbauberechtigten im Gewerbegebiet Südlich Hirschacker ihre Grundstücke für 140 EUR/m<sup>2</sup> erwerben können.

Ein erneuter Verzicht auf die rechtlich zulässigen Erhöhungen ab 01. Januar 2015 wäre rechtlich und wirtschaftlich problematisch gewesen. Daher erhöhte der Gemeinderat die Erbbauzinsen 2015 einheitlich sowohl für die Erbbaurechtsverträge über Wohngrundstücke als auch für die Erbbaurechtsverträge über Gewerbegrundstücke.

Von der Möglichkeit des Kaufs ihrer Erbbaugrundstücke machten nun bis Ende 2022 alle 14 Erbbauberechtigten im Gewerbegebiet Gebrauch.

Der letzte gewerbliche Erbbaurechtsvertrag wurde 2022 auf Antrag des Erbbauberechtigten beendet.

### 2.3 Stadiongaststätte

Der Erbbauvertrag stammt aus dem Jahr 1992. Die ersten Jahre waren geprägt von häufigem Pächterwechsel. Zurzeit hat sich die Situation nach einem Erwerb des Anwesens von privater Seite beruhigt.

Die letzten Erhöhungen fanden hier 2005 und 2015 statt.

### 2.4 Nutzung als Vereinsflächen

Erbbaurechtsverträge dieser Nutzungsart bestehen mit dem Fußballclub Badenia

(Neuvertrag 2019), dem Kleingärtnerverein Schwetzingen über das Vereinshaus-Grundstück (Neuvertrag aus 2014), dem Reiterverein Schwetzingen (Vertrag aus 1999) und dem Tennisclub Blau-Weiß (Neuvertrag aus 2018). Die Höhe der jährlichen Erbbauzinsen aus dieser Nutzungsart ist vergleichsweise finanziell unbedeutend.

Alle vier Verträge enthalten Wertsicherungsklauseln. Beim Fußballclub Badenia ist aufgrund des erst im November 2019 abgeschlossenen Erbbauvertrages keine Erhöhungsmöglichkeit gegeben, beim Kleingärtnerverein handelt es sich bei dem geringen jährlichen Erbbauzins quasi um einen symbolischen Erbbauzins (300 EUR pro Jahr), der nicht erhöht werden soll. Beim Reiterverein wurde über das Statistische Bundesamt errechnet, dass eine Erhöhung um 73 EUR zum 01.01.2024 möglich wäre (bisheriger Erbbauzins 159 EUR pro Jahr), beim Tennisclub Blau-Weiß um 163 EUR (bisheriger Erbbauzinse 1.200 EUR pro Jahr).

Im Hinblick auf die derzeitige wirtschaftliche Situation der Vereine schlägt die Verwaltung vor, auf eine Erhöhung des Erbbauzinses bei den Vereinsflächen – auch aufgrund der nur kleinen Erhöhungsmöglichkeiten – zum 01.01.2024 zu verzichten.

### **3. Anpassung der Erbbauzinsen zum 01. Januar 2024**

Zur Vermeidung von etwaigen Umrechnungsfehlern von alten Lebenshaltungskostenindizes, die damals in etlichen Erbbauverträgen vereinbart wurden, seitens des Statistischen Bundesamtes aber nicht mehr weitergeführt werden, wurde das Statistische Bundesamt in Wiesbaden vom Kämmereramt in jedem einzelnen Erbbauvertragsfall (Ausnahmen: Schützenstraße 6, Fußballclub Badenia und Kleingärtnerverein Schwetzingen) bei der Berechnung der Erhöhungsmöglichkeiten eingebunden. Die rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten basieren folglich auf dem Verbraucherpreisindex (VPI) anhand der neuesten verfügbaren Indexwerte ab dem Zeitpunkt der letzten Berechnung im August 2014 bis zum Zeitpunkt April 2023.

Im Falle der Erbbauverträge für die Grundstücke Siedlerstraße 71 sowie Sudetenring 16 und 18 ist jeweils ein Passus enthalten, wonach die Stadt Schwetzingen nur 70% der rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich ausschöpfen darf.

Bei allen anderen Erbbauverträgen schlägt die Verwaltung auf rechtlich unverpflichteter Basis vor, nur 80% der rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich auszuschöpfen.

Damit wird die derzeitige wirtschaftliche Lage gegenüber den Erbbaurechtsnehmern entsprechend gewürdigt. Im Übrigen praktizieren auch die Kirchen bei ihren Erbbaurechtsverträgen regelmäßig ca. alle 9 bis 12 Jahre anstehenden Erbbaurechtserhöhungen zumeist diese freiwillige Regelung.

#### **Finanzielles:**

Bei voller Ausschöpfung der rechtlich möglichen Anpassungen der Erbbauzinsen würden sich die Erbbauzinsen für die städtischen Grundstücke mit Wohnbebauung von 71.321 EUR auf 85.277 EUR jährlich erhöhen.

Unter Berücksichtigung dessen, dass nur 80% der rechtlich möglichen Erhöhung ausgeschöpft wird, erhöhen sich die Erbbauzinsen ab 01.01.2024 für die städtischen Wohnbaugrundstücke von 71.321 EUR um zusammen 12.507 EUR auf 83.828 EUR.

Für die Stadiongaststätte erhöhen sich die Erbbauzinsen (bei wiederum 80% der möglichen Erhöhung ab 01.01.2024) von bisher 8.963 EUR um 1.692 EUR auf 10.655 EUR. Bei 100% Ausschöpfung der Erhöhungsmöglichkeiten würden sich diese um 2.115 EUR auf

11.078 EUR erhöhen.

**Zusammengenommen ergibt sich für die Einnahmen aus Erbbauzinsen für Wohngrundstücke und die Stadiongaststätte ab 01.01.2024 eine jährliche Einnahmeverbesserung um 14.199 EUR auf 94.483 EUR.**

**Für die Einnahmen aus Erbbauzinsen für die vier genannten Vereine bleibt es nach dem Verwaltungsvorschlag ab dem 01.01.2024 bei einer unveränderten jährlichen Einnahme in der Höhe von 1.859 EUR.**

**Anlagen:**

Übersichtstabelle mit den alten und neuen Erbbauzinsen

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: