

0792

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über den

Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die

Senatskanzlei – G Sen –

Unterrichtung des Hauptausschusses über die Berechnungsgrundlagen bei der Ermittlung der Wertgrenze bei der Bestellung von Erbbaurechten mit gemeinnütziger Nutzung gem. § 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Buchst. a und Abs. 7 LHO i.V.m. Nr. 1.6 AV zu § 64 LHO

rote Nummern:

Vorgang: ./.

Ansätze: entfällt

Gesamtausgaben: entfällt

Dieser Bericht wird dem Hauptausschuss unaufgefordert zur Unterrichtung vorgelegt.

Mit diesem Bericht wird der Hauptausschuss gebeten, die Berechnungsgrundlagen bei der Ermittlung der Wertgrenze bei der Bestellung von Erbbaurechten mit gemeinnütziger Nutzung gem. § 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Buchst. a und Abs. 7 LHO i.V.m. Nr. 1.6 AV zu § 64 LHO zur Kenntnis zu nehmen.

Hierzu wird berichtet:

Der nachfolgend dargestellte Sachverhalt betrifft ausschließlich die Bestellung von Erbbaurechten, denen eine gemeinnützige Nutzung für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke zugrunde liegt. In der Vergangenheit kam es seitens der Bezirke zu Auslegungsunsicherheiten hinsichtlich der Ermittlung der Wertgrenze nach § 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Buchst. a und Abs. 7 LHO i.V.m. Nr. 1.6 AV zu § 64 LHO, welche bestimmt, ob ein Erbbaurechtsvertrag dem Abgeordnetenhaus zur Einwilligung vorgelegt werden muss.

Die Unterrichtung dient der Klarstellung, wie die Ermittlung dieser Wertgrenze für Flächen des bleibenden Gemeinbedarfs erfolgt und informiert in diesem Zusammenhang über die Grundsätze der diesbezüglichen Wertermittlung.

Der Bericht wurde mit der für Bewertung von Grundstücken zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgestimmt.

Grundsätze der Wertermittlung für Flächen des bleibenden Gemeinbedarfs

Erbbaurechte für soziale, kulturelle und sportliche Nutzung werden in Berlin zu einem marktüblichen Erbbauzinssatz von 1,8 % vergeben, vorausgesetzt der Erbbauberechtigte ist gemeinnützig und bleibt dies auch während der gesamten Vertragslaufzeit. Die dem Erbbaurechtsvertrag zugrundeliegende gemeinnützige Nutzung wird vertraglich festgeschrieben, dinglich gesichert und muss während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages regelmäßig vom Erbbauberechtigten nachgewiesen werden. Dies sehen die Erbbaurechtsvertragsmuster des Landes Berlin verbindlich vor.

Für die Berechnung des Erbbauzinses (Zahlbetrag) bedarf es neben dem marktüblichen o.g. Erbbauzinssatz auch der Ermittlung des Bodenwertes als Bemessungsgrundlage. Gem. § 63 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 LHO dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert bzw. vergeben werden. Der volle Wert entspricht hierbei dem Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Unter den vorgenannten einzuhaltenden vertraglichen Bedingungen bemisst sich der Wert der erbbaurechtsvertragsgegenständlichen Flächen nach dem Wert des bleibenden Gemeinbedarfs gem. § 44 Satz 2 Nr. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Flächen des bleibenden Gemeinbedarfs haben keinen Verkehrswert, weil sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die öffentliche Zweckbindung entzogen sind. Die öffentliche Zweckbindung erfolgt hierbei planungsrechtlich oder – wie dargestellt – als Zweckbindung durch den Erbbaurechtsvertrag für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes. Nur für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) werden Bodenrichtwertzonen (BRZ) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) ausgewiesen. Für Flächen des bleibenden Gemeinbedarfs ohne Ausweisung in einer BRZ hat sich auf dem Berliner Immobilienmarkt als marktüblich etabliert, hilfsweise 50 % des Bodenwertansatzes der Umgebungsnutzung anzusetzen. Hierbei werden sowohl qualitative Lage der Gemeinbedarfsfläche als auch Wertigkeit der Umgebungsnutzung sachverständig berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV (z.B. Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) werden auf den vorläufigen Bodenwertansatz in einem für Erbbaurechte und Gemeinbedarfsflächen in Berlin marktüblichen Umfang angerechnet.

Die Änderung oder Aufgabe der vertraglich vereinbarten Nutzung während der Vertragslaufzeit, zu der auch der Wegfall der Gemeinnützigkeit zählt, führt zu einer

Anhebung des Erbbauzinssatzes und zu einer Neuberechnung des Wertes des Grund und Bodens - nach abweichenden wertermittlungstechnischen Grundsätzen - auf den planerisch zulässigen Verkehrswert.

Ermittlung der Wertgrenze (3 Mio. Euro) bei der Bestellung von Erbbaurechten mit gemeinnütziger Nutzung gem. § 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Buchst. a und Abs. 7 LHO i.V.m. Nr. 1.6 AV zu § 64 LHO

§ 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 LHO regelt, dass Erbbaurechtsverträge der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen, wenn a) der Grundstückswert 3 Mio. Euro übersteigt und/oder b) Laufzeiten von mehr als 40 Jahren (inklusive Verlängerungsoptionen) vereinbart werden sollen.

Der Wertgrenze (3 Mio. Euro) ist nach Nr. 1.6 AV zu § 64 LHO der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu Grunde zu legen. Bei der Bestellung von Erbbaurechten ist dies der Wert des unbelasteten Bodens als vorläufiger Bodenwertansatz. Tatsächliche Eigenschaften und Beschaffenheit sind dabei stets berücksichtigt. Grundstücksspezifische Wertminderungen¹ werden hingegen gesondert ausgewiesen. Ein Erbbaurechtsvertrag ist demnach vorlagepflichtig, wenn die Summe aus vorläufigem Bodenwertansatz zuzüglich grundstücksspezifischer Wertminderungen den Grenzwert von 3 Mio. Euro übersteigt.

Der - wie beschrieben ermittelte - vorläufige Bodenwertansatz des bleibenden Gemeinbedarfs entspricht dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und ist somit zugleich der Ausgangswert, dem für die Bemessung der Wertgrenze nach § 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Buchst. a LHO noch die etwaigen grundstücksspezifischen Wertminderungen hinzugerechnet werden müssen.

Bei der Berücksichtigung des Gemeinbedarfs handelt es sich aus wertermittlungsfachlicher Sicht nicht um eine grundstücksspezifische Wertminderung. Eine vollumfängliche Berücksichtigung des Bodenwertes der Umgebungsnutzung für Flächen des bleibenden Gemeinbedarfs für die Berechnung des Grenzwertes nach § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a LHO (i. V. m. Nr. 1.6 AV § 64 LHO) ist aus den vorgenannten Gründen daher nicht sachgerecht.

Das Budget-, Steuerungs- und Kontrollrecht der Abgeordneten ist unabhängig von eventuell bestehenden Vorlagepflichten durch die umfassende Unterrichtung des Unterausschusses Vermögensverwaltung nach § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 in Verbindung mit Abs. 9 i. V. m. Nr. 1.7 AV § 64 LHO in Form des Listenverfahrens stets gewahrt. Vor Abschluss jeden dinglichen Rechtsgeschäfts oder vor jeder beabsichtigten Ausübung von Rechten werden die Abgeordneten auf diesem Wege informiert. Hierbei besteht stets die Möglichkeit, die Beurkundung von nicht vorlagepflichtigen Erbbaurechtsverträgen von der

¹ Grundstücksspezifische Wertminderungen entsprechen der Definition der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Einwilligung des Abgeordnetenhauses abhängig zu machen oder ggf. vertiefende Informationen zu den Grundstücksgeschäften einzufordern.

In Vertretung

Barbro Dreher
Senatsverwaltung für Finanzen