

Hinweise zur Vergabe im Erbbaurecht im Wohnbaugebiet „Auf dem Bleck I“

Die Wohnbaugrundstücke im **Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“** werden auch im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 90 Jahren direkt an den Bauherrn zur Selbstnutzung vergeben. Die Vergabe erfolgt nach den allgemeinen Vergabekriterien für das Wohnbaugebiet provisionsfrei und ohne Maklerkosten und ohne Bindung an Architekten, Bauunternehmungen und Finanzinstitute.

Der Erbbauberechtigte kann das Erbbaurecht im Laufe der Vertragszeit durch einen Kauf des Grundstücks ablösen. Es ist zu beachten, dass die hierfür maßgeblichen Regelungen nicht vergleichbar mit einem Mietkauf sind, bei dem eine (teilweise) Anrechnung der Mietzahlungen auf den Kaufpreis erfolgt. Die Verkaufskonditionen und -modalitäten werden nachfolgend dargestellt:

Die konkreten Erbbaurechtskonditionen für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes im Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ betragen:

Erbbaurechtskonditionen	
Vertragslaufzeit:	90 Jahre
Jährliche Erbpacht:	5,70 EUR/qm 5,50 EUR/qm (Abschlag für ein Kind) 5,35 EUR/qm (Abschlag für zwei Kinder) 5,20 EUR/qm (Abschlag für drei und mehr Kinder)
Wertsicherungsklausel:	Die jährliche Erbpacht wird alle drei Jahre an den Verbraucherpreisindex (aktuell 2020 = 100) angepasst.
Erschließungskosten:	Die Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträge sowie die Vermessungskosten und Kosten für die Hausanschlüsse der Versorger sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

An folgendem Beispiel wird dargelegt, welche Kosten beim Kauf eines Erbpachtgrundstücks anfallen:

Beispielfall:

Es wird von einem Ehepaar mit einem Kind von der Stadt Dülmen in 2025 ein 350 qm großes Wohnbaugrundstück in Erbpacht erworben. Für die Erschließung sind von den Erbbaurechtsnehmern an die Stadt Dülmen zu zahlen:

	Betrag	Größe	Gesamt
Erschließungsbeitrag nach BauGB	70,24 EUR/qm	350 qm	24.584,00 EUR
Kanalanschlussbeitrag nach KAG	10,31 EUR/qm	350 qm	3.608,50 EUR
Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen	8,15 EUR/qm	350 qm	2.852,50 EUR
Gesamt	88,70 EUR/qm		31.045,00 EUR

Ebenfalls an die Stadt zu entrichten sind noch die Vermessungskosten von rd. 6,00 EUR/qm = 2.100,00 EUR. Hinzu kommen die Hausanschlüsse der Versorger sowie die Grunderwerbsteuer und

die Notar- und Grundbuchkosten. Für einige Grundstücke, die unmittelbar an dem Lärmschutzwall entlang der L 835 angrenzen, fallen höhere Erschließungskosten an, da diese mit den entsprechenden Kosten für den Lärmschutzwall noch anteilig belastet werden müssen. Die zusätzlichen Erschließungskosten liegen je nach Lage und Grundstücksgröße zwischen 13.541,87 EUR und 33.872,54 EUR je Grundstück und von den Erbbaurechtsnehmern zu tragen.
sind

Davon ausgehend, dass jährlich eine Preissteigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten von 2,0 % erfolgt, entwickelt sich die jährliche Erbpacht aufgrund der Wertsicherungsklausel (Anpassung gem. Verbraucherpreisindex alle drei Jahre) bis zum Jahr 2050 wie folgt:

Jahr	jährliche Erbpacht	Gesamt
2025	1.925,00 €	1.925,00 €
2026	1.925,00 €	3.850,00 €
2027	1.925,00 €	5.775,00 €
2028	2.042,83 €	7.817,83 €
2029	2.042,83 €	9.860,65 €
2030	2.042,83 €	11.903,48 €
2031	2.167,86 €	14.071,34 €
2032	2.167,86 €	16.239,20 €
2033	2.167,86 €	18.407,06 €
2034	2.300,55 €	20.707,62 €
2035	2.300,55 €	23.008,17 €
2036	2.300,55 €	25.308,72 €
2037	2.441,37 €	27.750,09 €
2038	2.441,37 €	30.191,45 €
2039	2.441,37 €	32.632,82 €
2040	2.590,80 €	35.223,62 €
2041	2.590,80 €	37.814,41 €
2042	2.590,80 €	40.405,21 €
2043	2.749,37 €	43.154,58 €
2044	2.749,37 €	45.903,96 €
2045	2.749,37 €	48.653,33 €
2046	2.917,66 €	51.570,99 €
2047	2.917,66 €	54.488,65 €
2048	2.917,66 €	57.406,30 €
2049	3.096,24 €	60.502,55 €
2050	3.096,24 €	63.598,79 €

Kauf des Erbpachtgrundstücks durch die Erbbauberechtigten:

Während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages besteht der Wunsch, das Erbbaurecht durch einen Kauf abzulösen.

Hierbei ist zu beachten, dass für den Verkauf von Vermögenswerten gilt, dass die Gemeinde diese nach § 90 Abs. 3 Gemeindeordnung NRW grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Dieses ist bei Grundstücken der Verkehrswert. Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach einem finanzmathematischen Verfahren, das beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Anwendung findet. Die Berechnung ist im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld auf S. 94-95 dargestellt und abhängig vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem nutzungstypischen Erbbauzins, des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses, besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen und dem Erbbaugrundstücksfaktor. Da nicht vorhersehbar ist, wie sich diese bis zu einem möglichen Kaufwunsch entwickeln werden, wird auf den Beispielsfall im Grundstücksmarktbericht verwiesen.

Bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an die Erst-Erbbauberechtigten gilt die Besonderheit, dass diese den Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag sowie den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen bereits bezahlt haben. Dieser ist im Verkehrswert des Grundstücks enthalten, da der Verkehrswert eines Grundstücks den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert enthält. Somit gilt die Besonderheit, dass der abgezinst bereits entsprechend gezahlte Kostenanteil vom Verkehrswert abgezogen wird und der dann ermittelte Betrag den Kaufpreis darstellt. Bei einem angenommenen Zinssatz von 3,0 % würden bei einem Erwerb in unserem Beispiel folgende Beträge in Abzug gebracht, dargestellt in Fünfjahresabständen ab Erwerb:

Jahr	Abzinsungsfaktor	Erschließungskosten (abgezinst)
2025	1,0000	31.045,00 €
2030	0,8375	25.999,70 €
2035	0,7224	22.427,57 €
2040	0,6232	19.346,22 €
2045	0,5375	16.688,22 €
2050	0,4637	14.395,40 €
2055	0,4000	12.417,60 €
2060	0,3450	10.711,53 €
2065	0,2976	9.239,86 €

Zu den nach diesem Verfahren ermittelten Kaufpreis kann der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück erwerben. Sämtliche Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Kauf sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen. Sollte es bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken zukünftig Änderungen ergeben, findet das jeweils aktuelle Wertermittlungsverfahren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Anwendung. Sollte Uneinigkeit bei der Wertermittlung bestehen, kann der Erbbaurechtsnehmer dort auf seine Kosten eine Wertermittlung beauftragen, die vom Erbbaurechtsgeber anerkannt wird.