
FDP Mühlheim am Main

ENDLICH GEREGET! ERBBAURECHTE DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

14.04.2025

Auf Initiative der FDP-Fraktion existiert nun ein fundiertes Regelwerk für den Umgang mit den Erbbaurechten der Stadt.

Voraus ging eine fachkundige Beratung im Haupt- und Finanzausschuss durch Dr. Matthias Nagel, einem der anerkanntesten Erbbau-Rechtsexperten in Deutschland. Es war keine Selbstverständlichkeit, ihn für eine Beratung zu bekommen. Wir Liberale konnten ihn jedoch überzeugen den Weg von Hannover nach Mühlheim auf sich zu nehmen und im Rahmen einer Ausschusssitzung im Mai 2023 in aller Ausführlichkeit zu referieren. Er ging im Anschluss auf zahlreiche Fragen der Ausschussmitglieder ein.

Nach darauf hin erfolgter Ausarbeitung durch den Fachbereich VII konnte der Stadtverordneten-versammlung am 19.10.2023 ein detailliertes Regelwerk vorgelegt und dieses beschlossen werden.

Für Neuvergabe und Laufzeitverlängerung wurden u.a. die Höhe des Erbbauzinses sowie eine sog. Wertsicherungsklausel zur regelmäßigen Anpassung des Erbbauzinses nach dem Verbraucherpreisindex festgeschrieben. Aus unserer Sicht hat sich die Stadt mit 1,0% für Wohnerbbaubau und 2,5% für gewerblichen Erbbau (jeweils bezogen auf den amtlichen Bodenrichtwert) auf sehr faire Erbbauzinsen festgelegt.

Des Weiteren wurde eine sog. Sprechklausel in das Regelwerk aufgenommen, d.h. eine Selbstverpflichtung der Liegenschaftsverwaltung zur Kontaktaufnahme mit dem Erbbaurechtsnehmer bereits zwei Jahre vor Vertragsauslauf. Nach unserer Erfahrung hat das Fehlen einer solchen Sprechklausel Zeitdruck und damit wiederholt Ärger in den politischen Gremien verursacht.

Auf unsere Anregung wurde die Möglichkeit einer individuell anwendbaren sozialen

Härtefallregelung bei Laufzeitverlängerung im Regelwerk verankert. Der Magistrat kann damit unverschuldeten Notlagen eines Erbbaurechtsnehmers, beispielsweise durch Unfall oder Krankheit, finanziell abmildern.

Ganz wichtig:

Bei bestehenden Erbbaurechten bleibt natürlich immer der vereinbarte Vertragsinhalt maßgebend. Mit dem verabschiedeten Regelwerk besteht nunmehr aber Klarheit für den zukünftigen Umgang mit den annähernd 300 Erbbaurechten der Mühlenstadt.