

Die Gemeinde Varel-Land und die Stadt Varel haben in den fünfziger, in den sechziger und die Stadt Varel in den neunziger Jahren Erbbaurechte ausgegeben, um finanzschwachen Familien den Erwerb eines Eigenheims bei den damals hohen Bankzinssätzen zu ermöglichen, da der Erbbauzins 4-6 % beträgt. Bei den seit längerem niedrigen Kreditzinsen und längeren Zinsbindungsfristen ist die Zahlung von Erbbauzinsen unattraktiver als eine Aufnahme von einem Kredit bei einem Kreditinstitut.

In den letzten Jahren wurde insbesondere nach einer Erhöhung der Erbbauzinsen der Wunsch von Erbbauberechtigten geäußert, das Erbbaugrundstück zu kaufen. Mittlerweile sind bei den in den fünfziger und sechziger Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen ein Generationswechsel bzw. Eintritte in die Erbbaurechtsverträge durch Eigentümerwechsel beim Gebäude eingetreten. Das gleiche wird in den nächsten Jahren bei den später ausgegebenen Erbbaurechten passieren.

In der Vergangenheit wurde der Bodenwertanteil eines Erbbaurechts mithilfe einer anerkannten finanzmathematischen Methode berechnet. Das war bei einem Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks der Wert, der als Verkaufspreis angesetzt wurde. Dieser Verkaufspreis ist der unterste Wert, zu dem ein Erbbaurechtsgrundstück nach § 125 NKomVG veräußert werden darf. Selbstverständlich darf die Stadt Varel ein Erbbaugrundstück auch zu einem höheren Wert veräußern.

Die bisherige Intention, den seinerzeit finanzschwachen Erbbauberechtigten nach vieljähriger Zahlung des Erbbauzinses durch ein günstiges Angebot zum Grundstückseigentum zu verhelfen, schlägt in den oben genannten Situationen mittlerweile fehl. Die Erbbaugrundstücke werden sehr günstig von der Stadt verkauft und ggf. teurer wieder verkauft. Das führt zu einem Anstieg der Verkäufe der dann ehemaligen Erbbaugrundstücke, was nicht gewollt sein kann. Angemessener und nachvollziehbarer Wert und Verkaufspreis für das Erbbaugrundstück sollte der jeweils gültige Bodenrichtwert sein. Der Bodenrichtwert ist ein ständig angepasster und anerkannter Wert. Der Bodenrichtwert ist auf jeden Fall höher als der aus der finanzmathematischen Methode errechnete Wert, weil wegen der beschränkten Laufzeit anstelle des Bodenwertes die kapitalisierte Bodenrente tritt.

In der Regel haben die Erbbaurechtsnehmer bei der Ausgabe des Erbbaurechts für das noch unbebaute Erbbaugrundstück die Erschließung selbst bezahlt. In den Bodenrichtwerten für erschlossene Grundstücke ist ein Teil für die Erschließung enthalten. Unter Würdigung der angestiegenen Kosten der Erschließungskosten, sollte daher den Erbbaurechtsnehmern, welche bei Ausgabe des Erbbaurechtes und Bau ihres Eigenheimes die Erschließungsbeiträge tatsächlich selber gezahlt haben, beim Kauf des Erbbaugrundstücks ein pauschaler Abschlag von 20% auf den Bodenrichtwert eingeräumt werden.

Erbbaurechtsnehmer, die später in den Erbbaurechtsvertrag durch Vererbung oder Kauf des Gebäudes eingetreten sind, sollten das Grundstück zum vollen Bodenrichtwert kaufen.