

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-190-2025
20.11.2025

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	05.12.2025					
OBR Kremmen	09.12.2025					
Stadtverordnetenversammlung	11.12.2025					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Grundsatzbeschluss: Vergabe von Erbbaurechten, Bildung von Grundstücken im Burgweg zwischen Nr. 7 und 15, Flur 28 Flurstück 114

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt auf der Grundlage des § 28 Abs. 2 Nr. 17 der Brandenburgischen Kommunalverfassung für das im Eigentum der Stadt Kremmen liegende Grundstück

Grundbuchblatt Kremmen: 3216
Gemarkung Kremmen / Flur 28 / Flurstück 114
gemessene Fläche: ca. 2.235 m²
Lage: Burgweg

die Parzellierung in 5 etwa gleichgroße Flurstücke (ca. 400 m²) zur Vergabe von Erbbaurechten zum Zwecke der Bebauung und Vorhaltung eines Bewirtschaftungsstreifens des dahinterliegenden Stadtgrabens.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage	

eingbracht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Herr Christoph Artymiak

.....
Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Die Stadt Kremmen beabsichtigt die Vergabe von Erbbaurechten im Burgweg (Seite Markplatz, hinter dem Klubhaus). Derzeit befinden sich auf dem Flurstück Flächen zur kleingärtnerischen Nutzung, die an einfache Pachtverträge gebunden sind. Die jährliche Pachteinnahme beläuft sich derzeit auf ca. 1.216 EUR.

Erbbaurecht ist das Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Die Stadt Kremmen bleibt damit Grundstückseigentümer. Die Erbbauberechtigten sind Eigentümer des Bauwerkes, in der Regel ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Auf dem Grundstück liegen damit zwei Grundbücher. Die Erbbauberechtigten zahlen einen jährlichen Erbbauzins (oder monatliche Zahlweise) an die Grundstückseigentümer (hier Stadt Kremmen).

Höhe des Erbbauzinses (Beispielrechnung):

bei 5 % des Bodenrichtwertes (BRW)

BRW zum 01.01.2025 in Kremmen bei 180 EUR gemischte Baufläche

5 % des BRW Erbbauzinssatz bei 9 EUR je m² pro Jahr Erbbauzins pro Jahr von 18.000 EUR

Für ein Erbbaugrundstück von 400 m² bedeutet das eine monatliche Belastung von 300 EUR.

Beim Erbbaurecht ist das Eigentum am Grundstück von dem Eigentum am Gebäude getrennt. Es handelt sich hierbei um eine Ausnahme vom Grundsatz, wonach wie im Bürgerlichen Gesetzbuch festgeschrieben Grundstück und Gebäude eine rechtliche Einheit bilden. Die Laufzeit sollte bis zu 99 Jahre sein. Die weiterhin steigenden Preise für Grund und Boden, hohe Baukosten und höhere Zinsen machen den normalen Grundstückskauf für viele zur Hürde. Mit Vergabe einer Erbbaupacht ergeben sich gerade auch für junge Familien erweiterte Handlungsspielräume.