



## Antrag

Bearbeitung: Frank Johanns (E-Mail: Telefon: 122-1035)

## SPD: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Antrag:

Die SPD-Fraktion beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

### Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechte gegeben.
2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:
  - a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und 99 Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte.
  - b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.
  - c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf 99 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren. und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.
  - d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können. Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des

Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

**e) Der Erbbauzins wird für jedes im Haushalt des/der Erbbauberechtigte/n lebende Kind, für das dieser kindergeldberechtigt ist, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt. Die Ermäßigung wird für maximal vier Kinder gewährt, kann also bis zu 80 % betragen.**

**Die Ermäßigung gilt unter folgenden Voraussetzungen:**

**Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes festgesetzt und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen.**

**Die Immobilie wird von dem Erbbauberechtigten und dessen Familie selbst bewohnt.**

**Es gibt keine Wohnraumvermietung (im Ganzen oder teilweise).**

**Der Erbbauberechtigte und dessen Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Lebenspartnerschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein weiteres Wohneigentum.**

**f)** Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins), d) (Härtefallregelung) und **e) (Familienbonus)** darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

**g)** Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn  
- das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder  
- im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

**h)** Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c), d) **oder e)** findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer **zu Wohnzwecken** genutzt wird.

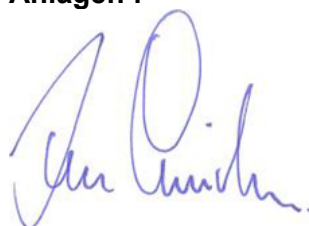
3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden. **Einzelfallentscheidungen und getroffene Regelungen sind jährlich nachträglich dem Hauptausschuss zu berichten.**

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

**Begründung:**  
Erfolgt mündlich

**Anlagen :**



Vorsitzende/  
der SPD-Fraktion