

Antrag

Bearbeitung: Astrid Völker (E-Mail: astrid.voelker@luebeck.de Telefon: 122-1051)

FDP - Änderungsantrag zu VO/2017/04887 BfL: Erbpachtverträge

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Beim Verkauf von Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, an die jeweils Erbbauberechtigten, ist folgendermaßen vorzugehen: Grundlage ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck ermittelte Bodenrichtwert, der sich in der Regel auf 600 m² große Grundstücke bezieht. Bei Grundstücken mit Übergröße (größer als 600 m²) ist der Bodenwert zu reduzieren. Anzuwenden ist dabei folgende Regressionsgleichung: $(\text{Grundstücksfläche} : 1000)^{-0,264}$

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist im Hinblick auf die Altbebauungen wirtschaftlich anzupassen.

Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass in den Siedlungsgebieten Gebäude errichtet worden sind, die nach heutigem Baurecht und Wärmeschutzvorschriften dort so neu gar nicht mehr errichtet werden dürften. Die vorhandenen Bebauungen entwerten insoweit den Bodenwert, dieses wird auch erkennbar, wenn man Mieten von Alt- und Neubauobjekten vergleicht. Daher ist ein diesbezüglicher Abschlag von 30% (= x 0,7) vorzunehmen.

Auf spekulative und preistreibende Zuschläge ist zu verzichten.

Härtefallregelung: Bei den Objekten, bei denen das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, wird die Erbbaurechtsgeberin (HL) automatisch Eigentümerin der Baulichkeiten, so dass das Erbbaurecht zur Löschung gebracht werden kann und das Grundstück mit oder ohne Gebäude auf dem freien Markt veräußert werden könnte. Für diesen Fall ist in den meisten Erbbaurechtsverträgen eine Entschädigung von 2/3 des Gebäudeverkehrswertes vereinbart. Dies würde jedoch für zahlreiche Alt-Erbbauberechtigte zu einem nicht vertretbaren Härtefall führen. In diesen Fällen soll ein Nutzungsrecht für Alt-Erbbauberechtigte vereinbart werden, solange diese leben und das Objekt nutzen. Als Gegenleistung ist ein Entgelt entsprechend der ortsüblichen Miete für das Objekt zu zahlen. Das Nutzungsrecht erlischt durch Tod oder Nichtinanspruchnahme des Rechts und ist nicht übertragbar, auch nicht auf Kinder oder andere Verwandte.

Bei Neuvergabe von Erbbaurechten ist ein Zinssatz von 2,5% in Bezug auf den Bodenwert als bebautes Grundstück anzusetzen. Wie bisher, ist der Erbbauzins durch eine Indexvereinbarung gegen Kaufkraftverlust zu sichern.

Begründung:

Der Bodenwert ist gemäß § 16 (1) gem. ImmoWertV im Regelfall ohne Berücksichtigung der vorhandenen Baulichkeiten zu ermitteln. Im § 16 (4) der ImmoWertV wird jedoch formuliert, dass bei einem erheblichen Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, dieses bei der Ermittlung des

Bodenwertes zu berücksichtigen ist, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Da sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr an der vorhandenen Bebauung orientiert, ist insoweit mit einem wirtschaftlich angepassten Bodenwert zu operieren.

Die Bestimmung der Höhe der Nutzungsentschädigung dürfte unproblematisch sein, da sowieso bei Beendigung des Erbbaurechts ein Gutachten über den Wert der Baulichkeiten, die zu entschädigen sind, anzufertigen sein wird.

Die Anwendung der Bodenrichtwerte ohne Bauabschlag ist sachlich unbegründet, da die Bodenrichtwerte Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, wo moderne Gebäude errichtet werden können und sich insoweit dort ein Teilmarkt bildet mit anderen Marktmechanismen, anderen Anbietern und Nachfragern und diese Marktdaten nicht ohne Abstriche auf Grundstücke bzw Erbbaurechte übertragbar sind, wo z.B. Altbebauungen aus den 1920/1930/1940er Jahren zu bewerten sind.

Anlagen :

Vorsitzende/r
der FDP-Fraktion