



► **Nr. VO/2021/10195-02**
öffentlich

Lübeck, 30.09.2021

Antwort **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

Beantwortung auf Anfrage der BM Herrn Lehrke, Herrn Rathke und Herrn Dr. Flasbart im Hauptausschuss am 29.09.2021

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage der BM Herrn Lehrke, Herrn Rathke und Herrn Dr. Flasbarth im Hauptausschuss am 29.09.2021 zu dem Bericht VO-Nr. 2021/10195 „Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente“.

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil: (nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

entfällt

Antwort:

Bei der vorliegenden VO 2021/10195 handelt es sich lediglich um die Erläuterung zu einer haushaltsmäßigen Anmeldung voraussichtlich benötigter Finanzmittel. Damit ist noch keine Entscheidung über den Wert des noch zu vereinbarenden Rechtsgeschäfts verbunden. Die Verwaltung wird im Jahr 2022 eine gesonderte Vorlage zur Entscheidung der Bürgerschaft vorlegen. In dieser Vorlage wird die genaue Höhe des Entschädigungswertes dargelegt. Diese Vorlage kann erst nach Genehmigung des Haushaltes 2022 ins Verfahren gegeben werden.

Frage 1 – Warum sollen der Stiftung 100 % der ermittelten Werte als Entschädigung gezahlt werden und nicht lediglich 2/3?

Dieser Wert wurde als Planung angemeldet, um im Sinne einer vorsichtigen Mittelbewirtschaftung in das Gesamtbudget der HL Eingänge zu finden. Eine 2/3 Entschädigung ist im Heimfall in den Erbbaurechtsverträgen geregelt; hier handelt es sich jedoch nicht um einen Heimfall, sondern es ist eine gegenseitige Vereinbarung der Vertragspartner angestrebt. Eine vorzeitige Auflösung der Verträge (hier rund 40 Jahre vor Ablauf) ist in den Erbbaurechtsverträgen nicht geregelt und ist somit zu verhandeln.

Frage 2 – Warum wurde nur ein Gutachter beauftragt?

Wie unter 1) erläutert, handelt es sich hier weder um einen Heimfall, noch um ein reguläres Auslaufen des Erbbaurechtes. Für diese Fälle ist vertraglich geregelt, dass lediglich im Erb-

baurechtsvertrag Prassekstraße die Beauftragung von zwei Gutachtern zur Ermittlung der Entschädigung vorgesehen ist. In den EBR-Verträgen Dornbreite, Elswigstraße und Wattstraße sollte in den o.g. Fällen zunächst nur ein Gutachter beauftragt werden. Käme es zu keiner Einigung zwischen den Vertragspartnern über die Höhe der Entschädigung, wäre zwei Gutachter zu beauftragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vertraglich nicht geregelte vorzeitige Auflösung, die nur unter der Voraussetzung einer Einigung bei Vertragsparteien zustande kommt. Aus wirtschaftlichen Gründen hatten sich die Vertragsparteien auf die Beauftragung eines Gutachters für alle Gebäude geeinigt.

Aus unserer Sicht ist dieses unschädlich, da eine Einigung mit der HL vorauszusehen ist; ein Zweitgutachten wäre lediglich im Streitfall einzuholen. Da sich seit Gutachtenerstellung die Werte der Gebäude und die Restlaufzeit des EBR verringert haben, wird dieser Wertverlust im Zuge der Beschlussvorlage außerdem berücksichtigt.

Frage 3 – Ist es korrekt bzw. gewollt, dass die Ermäßigung in einem Fall berücksichtigt wurde in allen anderen nicht ? Wenn ja, warum ?

Die Berechnungsweise ist korrekt, da für die einzelnen Häuser die Verträge jeweils unterschiedlich ausgestaltet wurden. So wurde für den Dreifelderweg bis 2058 kein Erbbauzins festgelegt, von 2059-2061 2,5 % des Bodenwertes und ab 2062 10% des Bodenwertes als Erbbauzins festgelegt. Für die anderen drei Häuser wurde nach Beschlusslage vom 29.09.2005 keine Anpassung mehr bis zum Laufzeitende vorgenommen. Diese Regelungen sind Grundlage der vereinbarten Kostenmiete für die Häuser.

Frage 4 – Oder vermute ich richtig, dass die weiteren Gutachten in Unkenntnis der dauerhaft gewährten Ermäßigung erstellt wurden ?

s. Antwort zu Frage 3. Im Übrigen ist die Höhe der Erbbauzinszahlungen unabhängig vom Gebäudewert (Restwert der Immobilie) zu betrachten.

Anlagen:

keine

Senator Sven Schindler