



► Nr. VO/2024/13771
öffentlich

Lübeck, 27.11.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

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

Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung - Erfahrungsbericht

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.01.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.02.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Dr. Flasbarth im Wirtschaftsausschuss am 08.07.2024 zu TOP 3.3.2 zu den Auswirkungen und Entwicklungen durch die von der Bürgerschaft mit VO-Nr. 2023/12072 beschlossenen Neuregelungen von Erbbaurechten für Wohnbebauung.

Bericht:

Ein wesentlicher Beschlusspunkt des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 war die Reduzierung des Erbbauzinses auf 2 % vom jeweils aktuellen Bodenrichtwert sowie die Einschränkung bei Ankauf des Grundstückes durch die Erbbauberechtigten.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Beschlusses kann eine gestiegene Attraktivität und Akzeptanz der Erbbauberechtigten als auch der Erwerber von Erbbaurechten festgestellt werden. Auch die eingeschränkte Möglichkeit des Ankaufs des Grundstückes wurde im Rahmen der Arbeit im Erbbaurechtsmanagement nicht als Problem wahrgenommen.

Auf Seite 3 der beigefügten Präsentation wird im Q2/2023 ein Anstieg der eingeleiteten Verlängerungsverfahren erkennbar. Dies hat den Hintergrund, dass eine Vielzahl der Erbbauberechtigten ihr Verlängerungsinteresse bezügl. des vorherigen Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) zurückgezogen haben und zu den Konditionen des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 ein erneutes Verlängerungsinteresse abgegeben haben. Die damit verbundenen Erbbauzinsmehreinnahmen sind auf Seite 4 der Präsentation dargestellt.

Bezüglich des Beschlusspunktes zum eingeschränkten Ankauf des Grundstückes durch die Erbbauberechtigten ist (Seite 6 der Präsentation) festzustellen, dass auch in der Vergangenheit in der Regel die „Bestandserbbauberechtigten“ gekauft haben und nur eine geringe Anzahl von Erwerbern, das Grundstück im direkten zeitlichen Zusammenhang mit dem Kauf des Erbbaurechtes von der Hansestadt Lübeck erworben haben.

Nachdem zu Beginn des Jahres 2022 eine außergewöhnlich hohe Zahl an Erbbaurechtsgrundstücken verkauft worden ist, gab es seit dem 3. Quartal 2022 einen starken Rückgang der Verkäufe. Dieser fällt in die Zeit der Zinswende mit steigenden Zinsen für Immobilienfinanzierungen und eine sich verstetigende schwierige gesamtwirtschaftliche Lage. Das Diagramm auf Seite 7 verdeutlicht den Rückgang anhand der Anzahl der eingeleiteten Verfahren für Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken. Die Einnahmen aus dem auf Seite 7 der Präsentation dargestellten Verkäufen werden auf Seite 8 darstellt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 und durch diverse Gespräche mit Erbbauberechtigten sieht das Erbbaurechtsmanagement folgenden Regelungsbedarf:

1. Verlängerungen, die nach dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) erfolgt sind
Diese Beschlüsse sahen verschiedene Ermäßigungsregelungen vor, die jedoch ausschließlich für den jeweiligen Erbbauberechtigten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gelten sollten. Bei Übertragung dieser Erbbaurechte an Dritte entfallen diese Ermäßigungen vollständig und der dingliche Erbbauzins in Höhe von 4 % ist zu zahlen. Diese Erbbaurechte sind mitunter nur sehr schwer verkäuflich, da der neu zu zahlende Erbbauzins vergleichsweise hoch ist.

Die ersten Erbbaurechtsverlängerungen auf Grundlage der Bürgerschaftsbeschlüsse vom 28.04.2016 und 18.05.2017 (VO/2015/03216 und VO/2017/04955) wurden im Jahr 2018 geschlossen. Dabei wurden teilweise Laufzeiten von lediglich 30 oder 40 Jahren vereinbart. Folglich besitzen einige dieser Erbbaurechte heute Restlaufzeiten von unter 30 bzw. 40 Jahren. Die somit verbleibenden Zeitspannen erschweren die Finanzierbarkeit aufgrund § 13 Abs. 2 PfandBG, der die planmäßige Tilgung bis spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts vorschreibt.

Dieses hat somit bereits heute teilweise zur Folge, dass bei Finanzierungen des Erbbaurechtes schon heute eine Verlängerung der Erbbaurechtes seitens der finanzierenden Bank geordert wird.

Nach Ziffer 11 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 darf der schuldrechtlich ermäßigte Erbbauzins jedoch nicht unter dem jetzt gezahlten Erbbauzins liegen. Damit ist eine erneute Verlängerung nicht möglich, da der jetzt gezahlte Erbbauzins immer oberhalb des nach neuem Beschluss zu vereinbarenden Erbbauzins liegen wird (hierzu siehe Seiten 10 – 11 der Präsentation).

Aus Sicht des Bereiches 280.4 könnte der Beschlusspunkt 11 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 wie folgt gefasst werden:

„Bei vorzeitig erfolgten Erbbaurechtsverlängerungen aufgrund des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 und 18.05.2017 (VO/2015/03216 und VO/2017/04955) bleiben bei Übertragung des Erbbaurechtes an einen Dritten die schuldrechtlich vereinbarten Ermäßigungstatbestände –soweit erfüllt-, mit den darin enthaltenen Fristen (Stufenregelung) weiterhin bestehen. Zudem erhalten diese Erbbauberechtigten die Möglichkeit, eine neuerliche Erbbaurechtsverlängerung auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 abzuschließen“.

2. Eingeschränkter Ankauf des Grundstückes

Der Verkauf von Grundstücken an die jeweiligen Erbbauberechtigten ist gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 für 15 Jahre auszusetzen, nachdem das Erbbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wurde bzw. das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen wurde.

Bei Erbbaurechten die nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt wurden stellt sich das Problem, dass die 15-Jahres-Frist nicht von allen Erbbauberechtigten in einem Wohnhaus gleichermaßen erfüllt wird, diese aber nur gemeinsam das Erbbau-recht erwerben können. Diese Problemstellung ist auf den Seiten 12-13 dargestellt.

Aus Sicht des Bereiches 280.4 könnte der Beschlusspunkte 16 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 wie folgt gefasst werden:

„Ein Grundstücksverkauf an Wohnungseigentümergeinschaften (bis zu 2 Wohneinheiten) kann dann erfolgen, sobald mind. 50 % der Erbbauberechtigten die 15-Jahres-Frist erfüllt haben. Bei Wohnungseigentümergeinschaften bis zu 5 Wohneinheiten kann der Grundstücksverkauf erfolgen, sobald mind. 60 % der Erbbauberechtigten die 15-Jahres-Frist erfüllt haben.“

Die diesem Bericht als Anlage 1 beigefügte Präsentation kann bei Bedarf im Wirtschaftsausschuss vorgetragen werden

Anlagen:

Anlage 1 - Präsentation

Senatorin Pia Steinrücke



Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beschluss vom 30.03.2023 (VO 2023/12072)





Wesentliche Beschlusspunkte

Vorzeitige Verlängerung / Neubestellung von Erbbaurechten

Reduzierung des dinglichen Erbbauzinses auf **2 %** des Bodenwertes

Ankauf des Grundstückes

Aussetzen der Ankaufsmöglichkeit durch Erbbauberechtigte für **15 Jahre** ab Übertragung

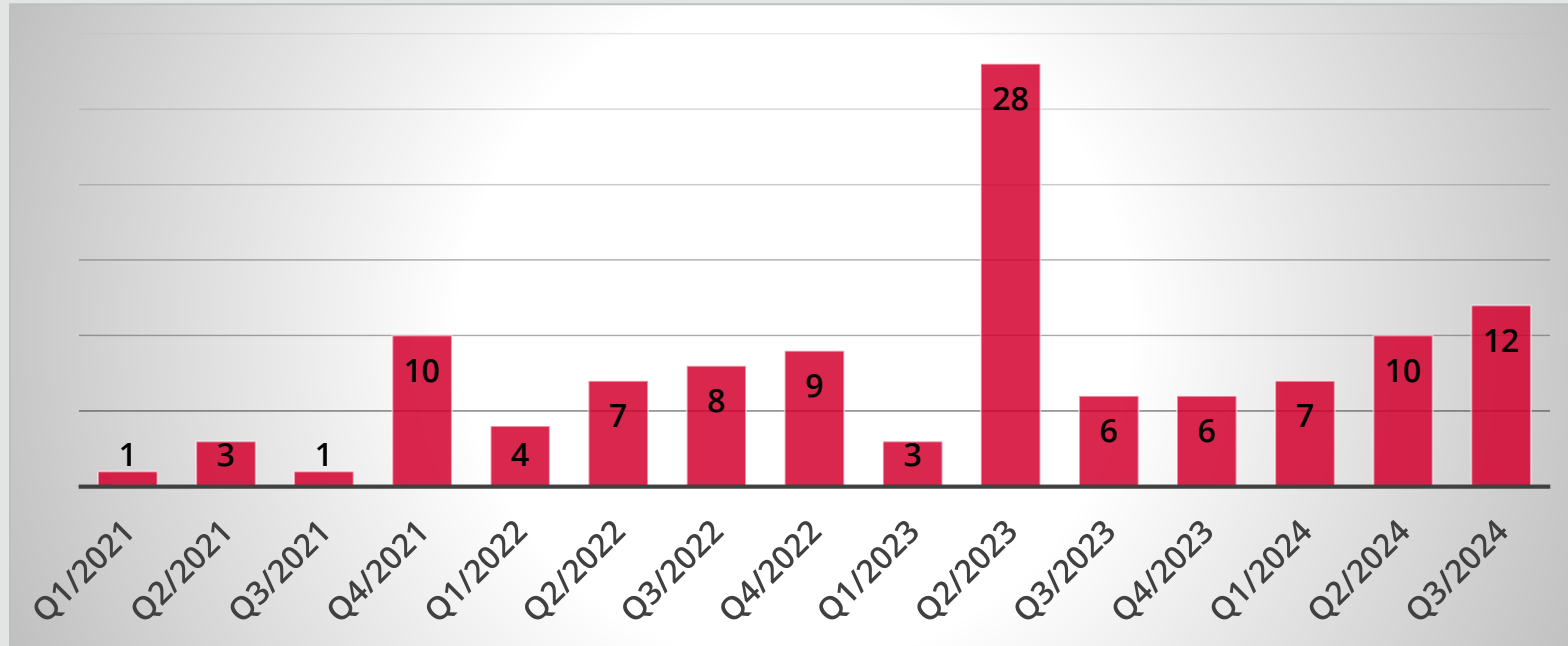


Gestiegene Attraktivität und Akzeptanz unter Erbbauberechtigten und Erwerbern



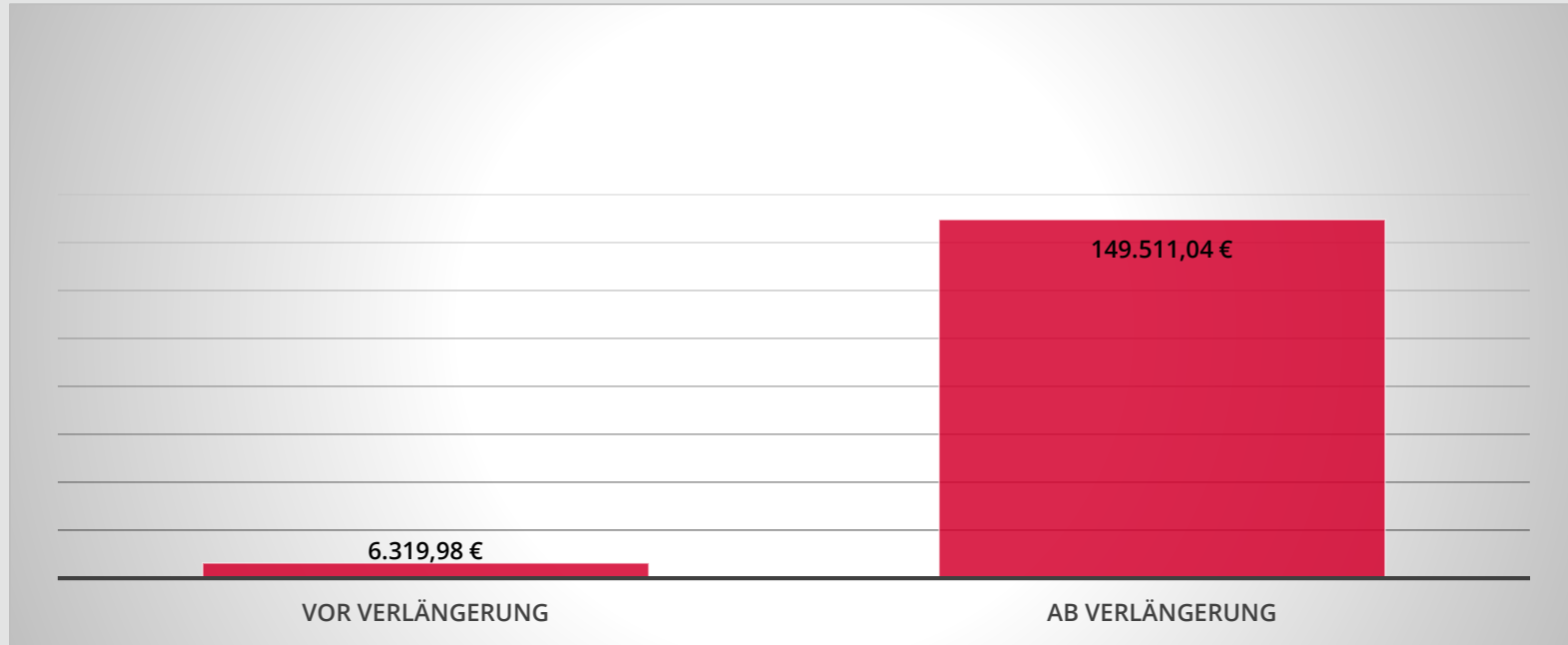
Eingeleitete Verlängerungsverfahren

(nach Zeitpunkt des Eingangs des Verlängerungsinteresses)



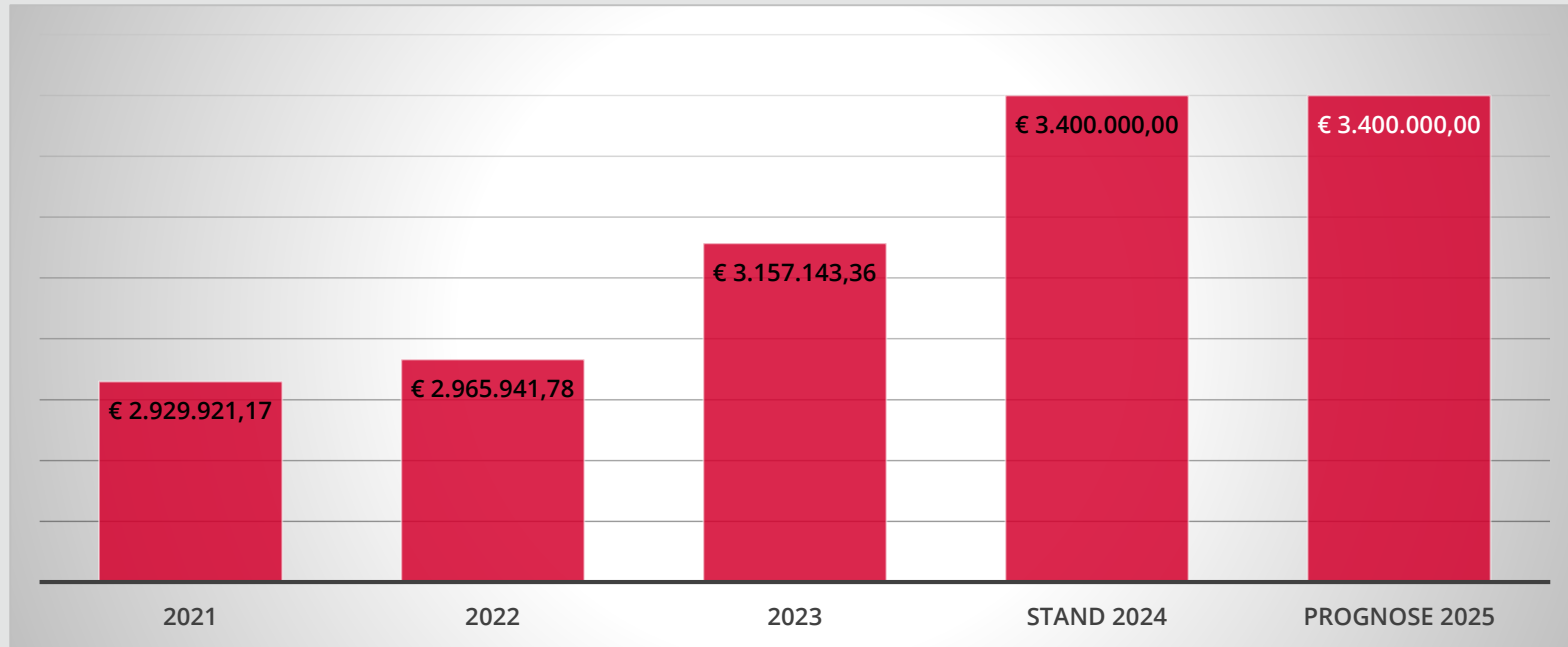


Anstieg der Erbbauzinseinnahmen für Verlängerungsfälle (im Jahr 2023)



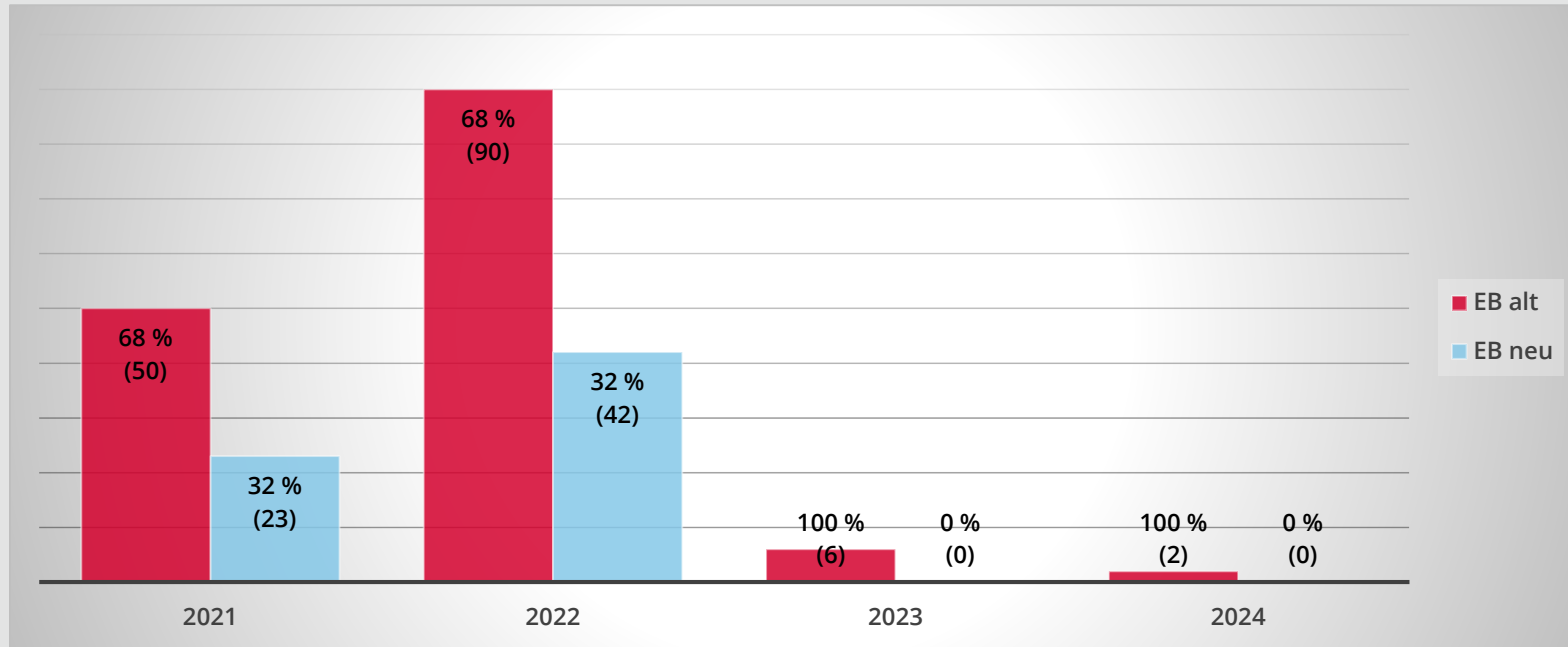


Entwicklung der Erbbauzinseinnahmen insgesamt



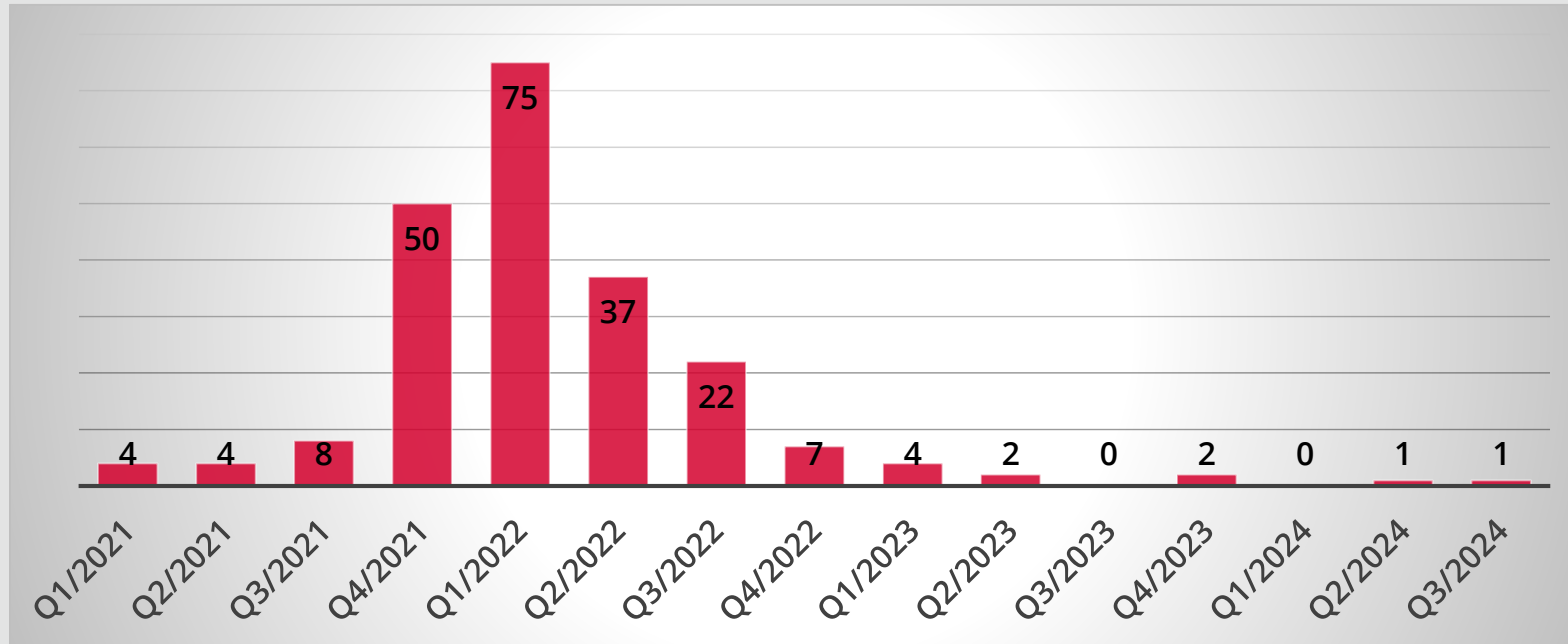


Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken nach Erwerbberart



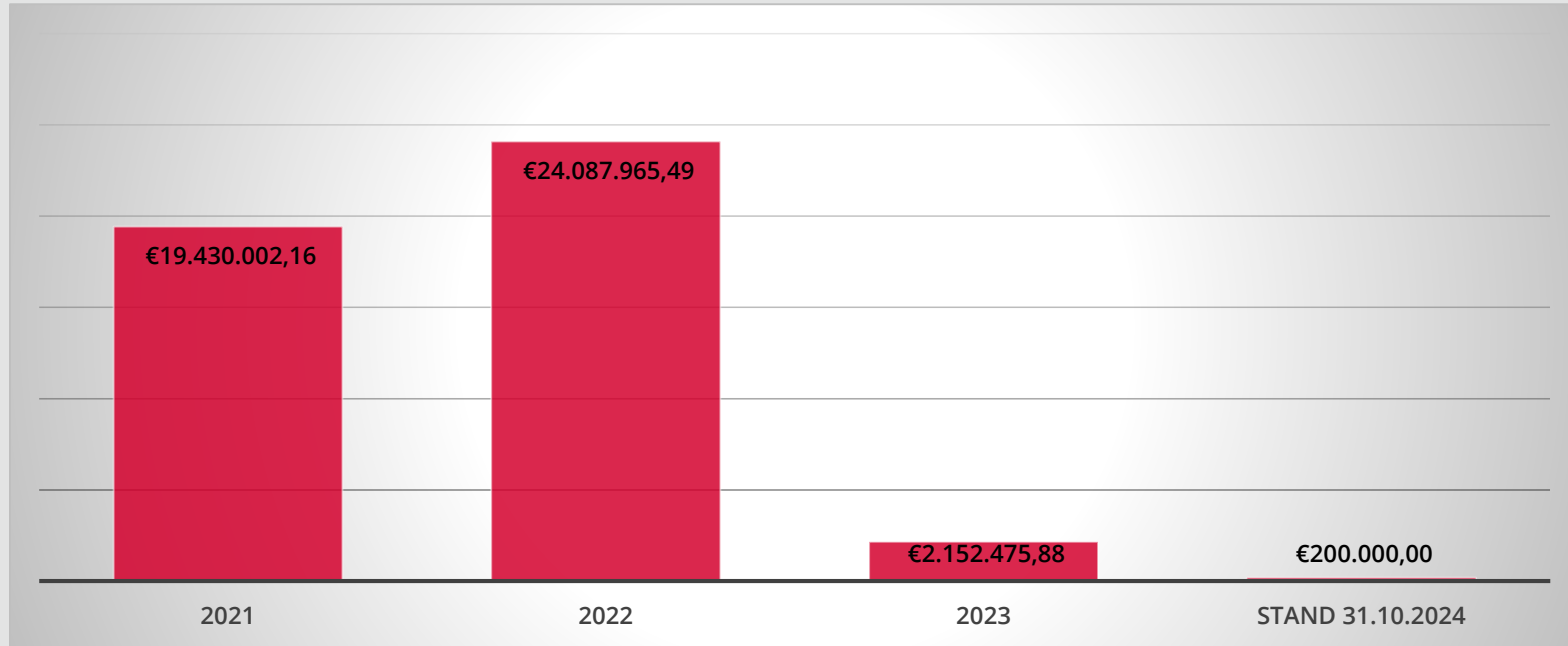


Eingeleitete Verkaufsverfahren für Erbbaurechtsgrundstücke





Einnahmen aus Verkäufen von Erbbaurechtsgrundstücken





Aktueller Regelungsbedarf aus Sicht 2.280.4

1. Problemstellung

Bei Übertragung von Erbbaurechten, die auf Grundlage der Bürgerschaftsbeschlüsse vom 28.04.2016 und 18.05.2017 (VO/2015/03216 und VO/2017/04955) verlängert worden sind, entfallen alle schuldrechtlichen Ermäßigungen und ein

dinglicher Erbbauzins i. H. v. 4 % ist zu zahlen.

- Verkauf dieser Erbbaurechte ist wesentlich erschwert oder nicht realisierbar
- erneute Verlängerung ist nicht möglich, da Erbbauzins oberhalb des nach neuem Beschluss zu vereinbarenden Erbbauzinses liegt
- in der Folge ist bei kurzen Restlaufzeiten eine Bankfinanzierung regelmäßig unmöglich



Aktueller Regelungsbedarf aus Sicht 2.280.4

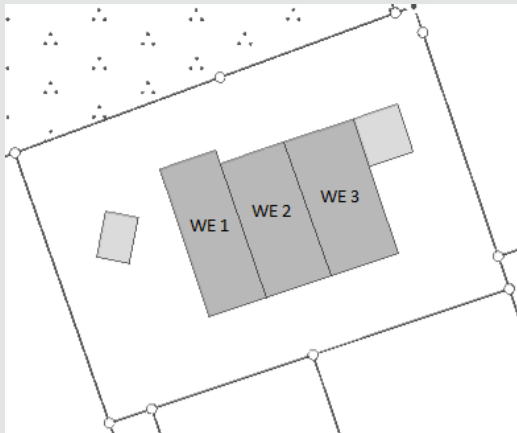
Empfohlene Maßnahmen:

1. Bei Übertragung bestehende schuldrechtliche Ermäßigungsmöglichkeiten beibehalten.
2. Erbbaurechtsverlängerung auf Grundlage des aktuellen Bürgerschaftsbeschlusses ermöglichen.

Aktueller Regelungsbedarf aus Sicht 2.280.4

2. Problemstellung

Der Verkauf von Grundstücken an die jeweiligen Erbbauberechtigten ist gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO 2023/12072) für 15 Jahre auszusetzen, nachdem das Erbbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wurde bzw. das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen wurde.



- Wohnungserbbauberechtigte können einen Ankauf des gemeinschaftlichen Grundstückes nur gemeinsam erklären
- Hier scheidet ein Verkauf oftmals daran, dass eine Partei die 15-Jahres-Frist noch nicht erfüllt



Aktueller Regelungsbedarf aus Sicht 2.280.4

Empfohlene Maßnahmen:

Grundstücksverkäufe an Wohnungseigentümergeinschaften ermöglichen, sobald mindestens 50 % der Eigentümer die 15-Jahres-Frist erfüllen.