



► Nr. VO/2024/13771-01
öffentlich

Lübeck, 14.02.2025

Vorlage -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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Der Beschluss vom 30.03.2023 zu Punkt 11 (VO 2023/12072) wird aufgehoben und wie folgt ersetzt:
„Bei 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 (VO 2023/12072) abzuschließen.“
- Der Beschluss vom 30.03.2023 zu Punkt 16 (VO 2023/12072) wird wie folgt ergänzt:
„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“

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

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 - Recht	Keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch die Änderung / Ergänzung des Beschlusses vom 30.03.2023 (VO 2023/12072) nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, Die Höhe der zu erwartenden Mehreinnahmen, sind abhängig von den Entscheidungen der Erbbauberechtigten über eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtes. Da diese Entscheidungen im Vorwege nicht bekannt sind und auch nicht prognostiziert werden können, kann die Höhe der zu erwartenden Mehreinnahmen hier nicht beziffert werden.

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

entfällt

Begründung:

Der Bericht zur VO 2024/13771 „Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung – Erfahrungsbericht“ wurde in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschusses für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ am 10.02.2025 zur Kenntnis genommen. Ferner wurde die Verwaltung gebeten, den in diesem Bericht benannten Regelungsbedarf zu den nachfolgenden Punkten der Bürgerschaft in einer Beschlussvorlage vorzulegen.

Zu Beschusspunkt 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

Erbaurechtsverlängerungen 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 Erbaurechte 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 Erbaurechts vorschreibt. Dieses hat somit bereits heute teilweise zur Folge, dass bei Finanzierungen des Erbaurechtes schon heute eine Verlängerung des Erbaurechtes 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.

Zu Beschlusspunkt 2

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

Bei Erbaurechten die nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt wurden stellt sich das Problem, dass die 15-Jahres-Frist nicht von allen Erbauberechtigten in einem Wohnhaus gleichermaßen erfüllt wird, diese aber nur gemeinsam das Erbaurecht erwerben können.

Anlagen:

Senatorin Pia Steinrücke