



► Nr. VO/2016/04272
öffentlich

Lübeck, 14.10.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

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

Antwort auf die Anfrage von Herrn Lindenau im Hauptausschuss am 11.10.2016 (VO/2016/04254) i. S. Umgang mit bis 2045 auslau- fenden Erbbaurechten

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.11.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.11.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit VO-Nr. 2016/04254 wurde von Herrn Lindenau in der Hauptausschusssitzung am 11.10.2016 nachfolgende Anfrage gestellt:

1. Ist eine Reduzierung des festgelegten Erbbauzinses gem. o.g. Beschluss von bisher 4 % auf 2 % unter Beachtung des § 8 Gemeindeordnung (wirtschaftliche Aufgabenerfüllung) möglich?
2. Ist es bei der Berechnung des Bodenwertes möglich, beschränkte Nutzbarkeit (z.B. Gartenland) oder wertmindernde Faktoren (Straßenlärm, Eisenbahnlärm, Kläranlagen o.ä.) zu berücksichtigen, um den Bodenwert zu reduzieren?
3. Wie viele Gesprächsanfragen an die Verwaltung hat es bisher gegeben?
4. Wie viele Gespräche sind bisher geführt worden?
5. Wie lange beträgt aktuell die Wartezeit auf einen Beratungstermin?
6. Ist sichergestellt, dass allen Kaufinteressenten zeitnah Fragen zum Kaufpreis beantwortet werden, so dass ausreichend Zeit für eine Kaufentscheidung gegeben wird?

Eine Beantwortung soll zur nächsten Hauptausschusssitzung erfolgen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 – Recht

Ergebnis: Kenntnisnahme

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

☐
☒

Ja
Nein

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und/oder Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da negative Auswirkungen durch die Beantwortung

— nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Nein
☐	Ja (Anlage 1)

Antwort:

Fragenkatalog:

1. **Ist eine Reduzierung des festgelegten Erbbauzinses gem. o.g. Bürgerschaftsbeschlusses von bisher 4 % auf 2 % unter Beachtung des § 8 Gemeindeordnung (Wirtschaftliche Aufgabenerfüllung) möglich?**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das ErbbauRG über die Angemessenheit des Erbbauzinses keine Vorschriften enthält. Der Erbbauzins orientiert sich nicht an dem Darlehenszins, sondern soll eine angemessene Verzinsung des Bodens darstellen.

Wie bereits in der Vorlage Nr. VO/2015/03216 in der Begründung (vgl. Seite 7) ausgeführt, liegt der Erbbauzins in Höhe von 4 % im bundesweiten Durchschnitt der Kommunen. Die Kommunalaufsicht hat in ihrer Stellungnahme vom 22.10.2014 bestätigt, dass dieses ein bundesweit durchschnittlicher Erbbauzins ist und sie diesen für angemessen hält. Die Kommunalaufsicht hat im Hinblick auf § 90 GO u.a. darauf hingewiesen, wonach eine Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes bzw. eine Veräußerung in der Regel nur zum vollen Wert erfolgen darf.

Ferner ist bei der Erbbauzinsgestaltung zu berücksichtigen, dass im Rahmen der noch laufenden Verkaufsaktion von Wohngrundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, davon ausgegangen wird, dass eine Rendite von unter 2,5 % seitens des Gutachterausschusses als unrentierlich angesehen wird. Von daher wurde für die noch länger laufenden Erbbaurechte mit Renditen unter 2,5 % im Rahmen der Verkaufsaktion ein Preisnachlass gewährt.

Bei einer möglichen Reduzierung des Erbbauzinses ist auch der Aspekt zu berücksichtigen, dass dann weitere schuldrechtliche Ermäßigungsregelungen schwieriger zu gestalten sind, da eine Reduzierung des dinglich vereinbarten Erbbauzinses nur marginal möglich wäre.

2. **Ist es bei der Berechnung des Bodenwertes möglich, beschränkte Nutzbarkeit (z.B. Gartenland) oder wertmindernde Faktoren (Straßenlärm, Eisenbahnlärm, Kläranlagen o.ä.) zu berücksichtigen, um den Bodenwert zu reduzieren?**

Grundsätzlich wird bei der Berechnung des Kaufpreises die Grundstücksgröße zugrunde gelegt. Die Bezugsgröße lt. der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses liegt in der Regel bei 600 m². Das bedeutet, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert sich auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m² bezieht. Unter den statistisch erfassten Umrechnungsfaktoren werden die jeweiligen Grundstücksgrößen berücksichtigt, so dass es hier schon zu einem angepassten Bodenwert in der Kaufpreisberechnung kommt.

Bei der Berechnung des Kaufpreises werden die in der Frage genannten Lagenachteile, sofern bekannt oder durch den Erbbauberechtigten vorgebracht sowie auch durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck bestätigt, z. B. wie folgt berücksichtigt:

- Lerchenweg/Nachtigallensteg = abzügl. 10 % wg. Altlasten
- Haselnussweg = abzüglich 10 % wg. Lärm durch Hafenbahn nach Schlutup / Nähe zum Gewerbegebiet
- Neuer Faulenhoop/Zeppelinstr. = abzüglich 5 % wg. Lärm für Grundstücke mit Lage zum Sportplatz

Bezüglich der Berechnung von Gartenland ist zunächst grundsätzlich folgendes anzumerken:

Bei Grundstücken, bei denen es keine Festsetzung im B-Plan oder es gar keinen rechtskräftigen B-Plan gibt, erfolgt eine Berechnung als Gartenland erst bei Grundstücken mit einer Größe über 1.500 m². Bis zu dieser Größe werden ansonsten die Umrechnungsfaktoren angewandt, um den Bodenwert zu reduzieren bzw. an die tatsächliche Grundstücksgröße anzupassen und somit Rechnung zu tragen.

Bei Grundstücken über 1.500 m² werden dann die übrigen m² mit 10,00 EUR / m² berechnet (z. B. Niendorfer Straße / Niendorfer Hauptstraße).

Beispiel Gärtnergasse

Für die Grundstücke Gärtnergasse 44, 36, 32, 22 und 20 gilt der B-Plan 02.11.00. Dieser setzt einen Teil der Grundstücke als Gartenland fest. Dieser Grundstücksteil wird in der Kaufpreisberechnung mit 25% des Bodenwertes berücksichtigt.

Für die übrigen Grundstücke, z.B. Gärtnergasse 112, 118, 120, 124, 128, 130 und 132 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 02.08.00. Dieser sieht kein Gartenland vor; jedoch sehr große Baufelder, so dass hier eine Bebauung in 2. Reihe möglich wäre. Hier erfolgt nur die Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksgröße ohne weitere Abschläge.

3. Wie viele Gesprächsanfragen an die Verwaltung hat es bisher gegeben?

Mit Stand der 41. Kalenderwoche hat es seit dem aktiven Anschreiben durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften seit September 2016 17 Anfragen für ein persönliches Gespräch gegeben.

4. Wie viele Gespräche sind bisher geführt worden?

Es sind bereits 14 Gespräche geführt worden; 3 Gespräche stehen noch für die 42. und 43. KW an.

5. Wie lange dauert die aktuelle Wartezeit auf einen Beratungstermin?

In der Regel warten die Erbbauberechtigten nicht länger als 1 – 2 Wochen auf einen Gesprächstermin.

6. Ist sichergestellt, dass allen Kaufinteressenten zeitnah Fragen zum Kaufpreis beantwortet werden, so dass ausreichend Zeit für eine Kaufentscheidung gegeben wird?

Seit der 31. KW werden Kaufpreisanfragen innerhalb von 10 Tagen beantwortet. In der Regel gelten die Kaufpreismitteilungen 3 Monate. Hintergrund hierfür ist, dass man nach diesen 3 Monaten schaut –sofern ggf. eine Verlängerung gewünscht wird– ob sich Rahmenbedingungen geändert haben (z.B. Beschlüsse zu Verkaufsaktionen, Veränderung des EBZ für eine mögl. Rendite Berechnung oder ähnliches). Sollte es zu keinen Veränderungen gekommen sein, so werden die Kaufpreise für weitere 3 Monate für aktuell und gültig erklärt.

Ausnahme dieser Frist ist, wenn ein Wechsel der Bodenrichtwertkarten ansteht (wie zurzeit). Anfang 2017 werden die neuen Bodenrichtwerte erscheinen, so dass der Bereich 280 hier die Frist für die Gültigkeit der Kaufpreise auf den 30.12.2016 beschränkt hat.

Bei den Anschreiben zu den auslaufenden Erbbaurechten gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 wird mitgeteilt, dass die Kaufpreismitteilung aufgrund der neu erscheinenden Bodenrichtwertkarte Anfang 2017 nur bis 30.12.2016 Gültigkeit haben.

Anlagen :

./.

Senator Sven Schindler