

HL-live.de - Dienstag, der 5. September 2023

Erbbau Initiative Lübeck begrüßt interfraktionelle Einigung

Archiv - 09.03.2023, 10.59 Uhr: Die Erbbau-Initiative Lübeck begrüßt die interfraktionelle Einigung zur „Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung“ im Wesentlichen und erklärt in einer Mitteilung: „Nach jahrelanger Hinhaltetaktik oder zum Teil auch hartnäckigem Widerstand gegen unsere konstruktiven Forderungen hat sich nun endlich eine Mehrheit in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gefunden, die aktiv eine zeitgemäße und fairere Novellierung des Erbbaurechtes in der Hansestadt Lübeck vorantreiben will.“

Die Mitteilung weiter: „Wir hoffen sehr, dass es nach der Vorstellung der Ergebnisse des interfraktionellen „Arbeitskreises zur Überarbeitung der Konditionen für Erbbaurechte“ im Wirtschaftsausschuss (siehe VO/2023/11974) in der nächsten Bürgerschaftssitzung im März 2023 zu einer befriedigenden Neuregelung der Erbbaurechtskonditionen kommt. Eine solche Regelung sollte mindestens die folgenden Punkte enthalten:

1. Ein Basis-Erbbauzins von 2% des Bodenrichtwertes sowohl für Verlängerung als auch für Neuausgabe von Erbbaurechten
 - a. Wir halten diesen Erbbauzins für ausgewogen, da er einerseits der Hansestadt eine angemessene Netto-Rendite im Zusammenwirken mit der Wertsicherungsklausel gewährleistet und andererseits den Erbbaurechtsnehmern eine langfristig planbare und für viele tragbare Höhe des zu entrichtenden Erbbauzinses gewährleistet.
 - b. Es bleibt trotzdem anzumerken, dass beim heutigen oder auch bei einem zukünftig höheren Hypothekenzinsniveau der Kauf des Grundstückes langfristig deutlich günstiger als das Erbbaurecht ist. Nachteilig für den Käufer des Grundstückes ist, dass die monatliche Annuität (Zins plus obligatorische Tilgung des Kredits) normalerweise höher als der Erbbau-Zins ist; aber zum entscheidenden Vorteil gereicht, dass das Grundstück am Ende des Hypotheken-Darlehens sich im Eigentum des Käufers befindet und er oder sie in den Genuss einer möglichen Wertsteigerung kommen kann.
2. Die neu eingeführte Deckelung des durch die Indexierung wahrscheinlich ansteigenden effektiven Erbbauzinses auf maximal 4% des ursprünglichen Bodenwertes innerhalb der ersten 20 Jahre sehen wir als positiv an.
3. Die Beibehaltung der Mischzinsregelung, der Begünstigung von Kindern und bei Unterschreitung von Einkommensgrenzen, sowie die Berücksichtigung von unrentierlichen Grundstückanteilen begrüßen wir ebenso.

4. Die Regelung, dass bei neu herausgegebenen Erbbaurechten dieselben Konditionen wie bei der Erneuerung von existierenden Erbbaurechten angeboten werden sollen, ist ein überfälliger Vorschlag.

Leider gehen die in der intrafraktionellen Einigung vorgeschlagenen Punkte an einigen Stellen nicht weit genug:

- Es fehlt eine Regelung zur Entschädigung für die beim Auslaufen eines Erbbauvertrags sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. In den oft gefundenen Entschädigungsleistungen mit z. T. geringen Bruchteilen des Gebäude-Verkehrswertes sehen wir eine erhebliche Benachteiligung von Erbbaurechtsnehmern. Gebäude sollten zu 100% entschädigt werden, schon allein um notwendige (z.B. energetische) Sanierungen oder die Instandhaltung der Gebäude in den letzten Jahren der Laufzeit eines Erbbaurechtes nicht völlig unattraktiv zu machen.
- Wir schlagen weiterhin vor, die Regelungen zum Bauland (600 qm) und zum stark vergünstigten (25%) Gartenlandanteil (> 600 qm) in den Entwurf mit aufzunehmen. Dies sollte auch für Neuabschlüsse gelten. Grund sind die bisweilen sehr großen Grundstücke, die vom Erbbaunehmer im Gartenlandanteil nicht bebaubar sind.
- Die Neuregelung der Konditionen zum Verkauf von Grundstücken trifft im Wesentlichen unsere Billigung. Jedoch halten wir weiterhin insbesondere bei privaten und selbstnutzenden Käufern den angewendeten 10% Aufschlag auf den Bodenrichtwert für ungerechtfertigt“



Die Erbbau-Initiative Lübeck begrüßt die interfraktionelle Einigung zur „Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung“ im Wesentlichen. Foto: Archiv/HN
Erbbau-Initiative HL/red 09.03.2023 10.59