



Fachdienst Wirtschaftsförderung,
Projektsteuerung und Liegenschaften
Frau Meike Haacke, Tel. 171609

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Verkauf von Erbbaugrundstücken an den jeweiligen Erbbauberechtigten

I. weitere Aussetzung/Aufhebung der Ratsbeschlüsse

II. Verfahren bei kurzfristig ablaufenden Erbbaurechtsverträgen

Beschlussvorlage Nr. 130/2023

Produkt: 01.10.05 Grundstücksmanagement

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	30.08.2023
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	11.09.2023
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	25.09.2023

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Die regelmäßigen Erträge/Einzahlungen aus den Erbbauzinsen verringern sich geringfügig, sofern Grundstücke bei Ablauf der Erbbaurechtsverträge verkauft werden. Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen zu marktgerechten Konditionen führen zu Mehreinnahmen. Entschädigungen von Erbbaurechten (Gebäuden) führen zu investiven Auszahlungen; entsprechende Mittel sind vorsorglich für die Jahre 2025 bis 2027 angemeldet worden.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: L 01100505/0921003/Entschädigungszahlungen

Laufend: 01.10.05/4411200/Erbbauzinsen

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss vom heutigen Tage

Beschlussumsetzung bis 30.09.2025

Beschlussvorschlag:

- I. Die bisherigen Beschlüsse zum Verkauf von Erbbaugrundstücken werden aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, ein neues Konzept zur Verlängerungs- und Verkaufsstrategie von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken vorzulegen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Verkäufe nicht vorgesehen.
- II. Ausnahmen gelten für die Grundstücke, deren Erbbaurechte bis Mitte 2027 ablaufen. Diese dürfen zu den in der Begründung genannten Bedingungen verkauft werden.

Begründung:

Mit Beschluss vom 30.09.2019 (Vorlage Nr. 154/2019) hat der Rat die geltenden Regelungen hinsichtlich des Verkaufs von Erbbaugrundstücken wegen des damals anhaltend niedrigen Zinsniveaus ausgesetzt und beschlossen, bis zum 31.12.2024 grundsätzlich keine Erbbaugrundstücke zu verkaufen mit Ausnahme der Grundstücke, deren Erbbaurechte in diesem Zeitraum durch Ablauf enden.

- I. Trotz der aktuell wieder steigenden Zinsen sollen zunächst weiterhin keine Erbbaugrundstücke verkauft werden. Es ist vorgesehen, die bisherige Verlängerungs- und Verkaufsstrategie von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken zu überdenken und zeitgemäß weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund werden alle Beschlüsse hinsichtlich des Verkaufs von Erbbaugrundstücken aufgehoben, so dass der Rat der Stadt Lüdenscheid wieder über den Verkauf von Erbbaugrundstücken (s. § 41 GO NRW in Verbindung mit § 15 der Hauptsatzung) im Einzelfall entscheidet. Die Verwaltung wird jedoch beauftragt, zu gegebener Zeit ein neues Konzept vorzulegen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Verkäufe nicht vorgesehen.
- II. Besonders zu betrachten sind jedoch die Grundstücke, an denen Erbbaurechte bestellt wurden, die kurzfristig ablaufen. Hier ist es erforderlich, den Erbbauberechtigten bereits jetzt eine verbindliche Lösung nach Ablaufdatum anbieten zu können.

Von 2025 bis Mitte 2027 laufen 4 Erbbaurechtsverträge aus.

In diesen Fällen soll an der derzeitigen Praxis festgehalten werden, d. h. den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu marktgerechten Konditionen oder – sollte dies nicht gelingen – der Verkauf des Erbbaugrundstücks zum Richtwert oder bei lagetypischen Abweichungen vom Richtwert – in Abstimmung mit dem Kämmerer – zu einem von einem Gutachter für Grundstücksbewertungen festgestellten Verkehrswert angeboten.

Sollten weder die Verlängerung des Erbbaurechtes noch der Verkauf des Erbbaugrundstücks zum Erfolg führen, endet der Erbbauvertrag und das Erbbauwerk geht gegen Zahlung einer Entschädigung auf den Grundstückseigentümer (Stadt) über.

Lüdenscheid, den 28.07.2023

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer