



Vorlagennummer: AT/12320/26
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Antrag "Einführung eines sozialverträglichen Erbbaurechtsmodells (gleitendes VPI-Modell) in der Hansestadt Lüneburg (Antrag der Ratsfrau Esders vom 29.01.2026, eingegangen am 29.01.2026)

Datum: 30.01.2026
Federführung: Fachbereich 2 - Finanzen
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungsausschuss	10.02.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	12.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Lüneburger Rat beschließt die Einführung eines einheitlichen, sozialverträglichen Erbbaurechtsmodells für städtische und stiftungsgebundene Grundstücke, das auf Planbarkeit, Verhältnismäßigkeit und rechtlicher Zulässigkeit beruht.

Beschlussempfehlung des Verwaltungsausschusses vom 10.02.2026:

Der Antrag wird in die Interfraktionelle Arbeitsgruppe Erbbaurecht verwiesen.

Sachverhalt

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Die Organzuständigkeit für dieses Anliegen liegt gem. § 58 NKomVG beim Rat.

Die Verwaltung nimmt zu dem beigefügten Antrag wie folgt Stellung:
Vorab ist festzuhalten, dass die Arbeitsgruppe sich zuletzt am 26.01.26 zusammengefunden hat und beherrschendes Thema dieser AG-Sitzung der Vortrag der durch die Hansestadt Lüneburg mandatierte Rechtsanwaltskanzlei Wolter & Hoppenberg war. Die Rechtsanwaltskanzlei wurde mit dem Ziel beauftragt, als externer und objektiver Dritter, die gesetzlichen Vorgaben sowie den Gestaltungsrahmen bei der Entwicklung eines neuen Erbbaurechtsmodell zu beschreiben und durch ein Gutachten festzuhalten. Das Gutachten soll der AG helfen, die Vielzahl von unterschiedlichen Modellen kritisch zu hinterfragen und ihr Entscheidungsermessen aufzuzeigen.

Bodenrichtwert 2010 mit Gleitklausel

Den Wert eines Grundstückes über den Bodenrichtwert zu ermitteln, stellt die allgemein gültige Herangehensweise dar. Bodenrichtwerte dienen der Grundstücksmarkttransparenz. Sie stellen zonenweise durchschnittliche Lagewerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen dar, die für die Mehrzahl der sich in der Zone befindlichen Grundstücke gelten sollen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Basis von tatsächlichen Kauffällen. Beurkundende Stellen sind

nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Kopien der Kaufverträge an die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu senden. Die Gutachterausschüsse werten die Verträge über unbebaute Flächen aus und leiten daraus Bodenrichtwerte ab. Da tatsächliche Verkaufspreise zu Grunde gelegt werden, kann von einem vorliegenden Grundstücksmarkt mit entsprechender Nachfrage zu den Verkaufspreisen ausgegangen werden. Demnach ist der Bodenrichtwert objektiv betrachtet nicht spekulativ. Der Bodenrichtwert ist öffentlich, unentgeltlich einsehbar und steht sowohl dem Erbbaurechtsgeber als auch den Erbbaurechtsnehmer zu jeder Zeit zur Verfügung.

Der Antrag sieht eine Festschreibung des Bodenrichtwertes auf Basis des Jahres 2010 vor. Der festgeschriebene Bodenrichtwert soll unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex, jedoch maximal um 3% p.a., fortgeschrieben werden.

Erst durch die beantragte Festschreibung und „künstliche“ Fortschreibung wird ein amtlich festgestellter und am Markt orientierter Bodenrichtwert politisch motiviert spekulativ.

Auch diese Thematik wurde in der AG mehrfach und hinreichend diskutiert und wiederholt darauf hingewiesen einen Bodenrichtwert nicht politisch zu definieren, sondern vielmehr die Möglichkeit zu nutzen, vom gültigen Bodenrichtwert sachlich nachvollziehbare Abschläge, z.B. Minderung Senkungsgebiet, Lärmemissionen, vorzunehmen. Diese Vorgehensweise wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei letztens bestätigt. Ein veralteter Bodenrichtwert als Ausgangspunkt für eine Bemessungsgrundlage wurde schon alleine dadurch als fehlerhaft bezeichnet, als dass das zu Grunde legen eines veralteten Bodenrichtwerts bereits gegen das Gebot der unter Wertvergabe verstößt.

Erbbauzins

Der Erbbauzins gem. Berechnungsmodell beträgt 2,0 % sowie 1,5 % für Mietwohnungsbau in Verbindung mit einer sozialen Bindung. Das bislang in der AG diskutierte Modell sieht im Status Quo ebenfalls einen Erbbauzins in Höhe von 2,0 % vor.

Vertragslaufzeiten

Die Vertragslaufzeit im Erbbaurecht beträgt üblicherweise bis zu 99 Jahre. Während dieser Zeit ist das Grundstück dauerhaft gebunden. Der Grundstückswert wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festgeschrieben, so dass sich der Erbbauzins ausschließlich im Rahmen der vereinbarten Wertsicherungsklausel weiterentwickelt. Die Forderung nach einer Vertragslaufzeit von 80 bis 99 Jahren sowie eines planbaren und kalkulierbaren Erbbauzins entspricht bereits dem jetzigen Handeln der Stadtverwaltung.

Eine längere Vertragslaufzeit von mehr als 100 Jahren wird nicht empfohlen, da sie die langfristige Dispositionsfreiheit des Grundstückseigentümers unverhältnismäßig einschränkt und wirtschaftliche sowie rechtliche Entwicklungen über einen so langen Zeitraum bereits bei einer Vertragslaufzeit von bis zu 99 Jahren kaum verlässlich prognostiziert werden können.

Finanzielle Überbelastung von Erbbaurechtsnehmer

Das Berechnungsmodell sieht eine Sonderregelung vor, sofern der Erbbaurechtsnehmer finanziell überbelastet wird. Es wird keine Aussage getroffen, wie sich eine Überlastung definiert bzw. bemisst.

Die Herabsetzung des Erbbauzinssatzes auf 0,5 % bis 1,0 % entspricht aus Sicht der Stadtverwaltung einer Ermäßigung. Dahingehend ist fraglich, wie die antragsstellende Partei die Möglichkeit einer weiteren Ermäßigung definiert, eine Ermäßigung und eine Reduzierung des Erbbauzinses sind gleichbedeutend. Eine Stundung mit Ratenzahlung wird nicht zu einem geringeren Erbbauzins führen, die Zahlungsverpflichtung wird nur gestundet und belastet den Erbbaurechtsnehmer in Folgejahren durch die zusätzliche Rate. Zumal Stundungen grundsätzlich mit der Erhebung von Stundungszinsen einhergehen und damit die Zahllast sogar

erhöhen. Unabhängig davon, wurde von Seiten der Verwaltung bereits mehrfach und wiederholend auf die bereits jetzt schon vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit des Lastenzuschusses hingewiesen bzw. der Sachverhalt ausführlich erläutert.

In Ergänzung zum Berechnungsmodell möchte die Stadtverwaltung nur kurz zur einzelnen Erläuterungen Stellung nehmen:

Sittenwidriges Geschäft und Zwangslage

Beim Erbbaurecht erteilt der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) dem Erbbaurechtsnehmer das Recht, auf seinem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Es handelt sich um ein grundstücksgleiches Recht, das die Trennung von Grundstückseigentum und Gebäudeeigentum ermöglicht. Folglich ist das Erbbaurecht ausschließlich ein grundstücksbezogenes Recht und stellt nicht auf die Leistungsfähigkeit des jeweiligen, auch über die Laufzeit sich verändernden, Erbbaurechtsnehmer ab.

Durch die Rechtsanwaltskanzlei wurde rechtlich aufgezeigt, dass der Tatbestand von sittenwidrigen Handelns oder Wuchers nicht vorliegt, auch eine Zwangslage wurde eindeutig verneint. Der Gesetzgeber hat bewusst die Schutzregelung geschaffen, dass der Erbbaurechtsnehmer beim Auslaufen des Erbbaurechts durch den Erbbaurechtsgeber eine Entschädigung erhält. Vor diesem Hintergrund verfügt der Erbbaurechtsnehmer über eine Wahlmöglichkeit zwischen zwei rechtlich abgesicherten Alternativen: der Fortführung des Erbbaurechts zu marktgerechten Bedingungen oder der Realisierung des in das Gebäude investierten Vermögenswerts durch Auszahlung der gesetzlich garantierten Entschädigung. Das Vorhandensein dieser Alternativen schließt die oben genannten Tatbestände bereits aus.

Abschließend bleibt erneut zu erwähnen, dass der Gesetzgeber ebenso den Schutzmechanismus des Lastenzuschusses geschaffen hat. Sofern der Erbbauzins finanziell nicht leistbar ist, besteht für Erbbaurechtsnehmer, wie bereits erwähnt, die Möglichkeit den sogenannten Lastenzuschuss nach Wohngeldgesetz zu beantragen. Der Lastenzuschuss ist eine Leistung, die Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum wie einem Haus (auch Erbbaurecht) zugutekommt, wenn ihr Einkommen nicht ausreicht, um die Wohnkosten zu decken. Er ist eine Form des Wohngeldes für Immobilieneigentümer, die im Gegensatz zu Mietern mit einem Mietzuschuss Anspruch auf diese finanzielle Unterstützung haben können. Der Arbeitsgruppe ist bekannt, dass das Haus nicht als Vermögen zählt. Bei der Betrachtung wird das monatliche Einkommen ins Verhältnis zu den individuellen Aufwendungen (Gebäudekosten inkl. etwaige Zinsaufwendungen für das Gebäude) gesetzt. Die Thematik wurde mehrfach und ausführlich in der AG diskutiert und anhand von Beispielrechnungen für alle AG-Mitglieder plausibel dargestellt.

Erbbaurecht der historischen Stiftungen

Die historischen Stiftungen sind rechtlich selbständig. Die Hansestadt verwaltet und vertritt die Stiftungen nach Maßgabe des NKomVG sowie des Niedersächsischen Stiftungsgesetzes. Nach § 135 Abs. 1 NKomVG hat die Verwaltung streng satzungsgebunden und unter Anwendung der grundlegenden stiftungsrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu erfolgen. § 135 Abs. 3 Satz 1 NKomVG konkretisiert diese Bindung dahin, dass das zur dauernden Verwendung zugewendete Vermögen so zu verwalten ist, dass es für den Stiftungszweck möglichst hohen Nutzen bringt.

Diese Verpflichtung schließt es aus, bei der Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen aus allgemeinen wohnungspolitischen Erwägungen der Hansestadt systematisch auf Erträge zu verzichten, wenn dies zulasten der nachhaltigen Zweckverwirklichung geht. Die Hansestadt handelt insoweit nicht als Trägerin der Planungshoheit, sondern als Treuhänderin fremden, zweckgebundenen Vermögens. Ein dauerhafter oder struktureller Verzicht auf die Anpassung des Erbbauzinses an gestiegene Bodenwerte zugunsten der Erbbaurechtsnehmer kann daher einen Verstoß gegen die stiftungsrechtliche Treupflicht darstellen.

Das Modell, das den Zins in erheblichem Umfang vom aktuellen Bodenwert entkoppelt, kann zudem zu einer schleichenden Vermögensentwertung führen, was gegen die Vermögenserhaltungspflicht verstoßen kann.

Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)		+		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja, zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend prognostizierbar

➤ Freiwillige Aufgabe in Bezug auf privatrechtliche Vertragsgestaltung

Personelle Auswirkungen / Auswirkungen auf Stellenplan:

➤ ja, zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend prognostizierbar. Hohe Abhängigkeit vom Verwaltungsaufwand des neuen Erbbaurechtsmodells

Anlage/n

Anlage 1: 260129 Antrag_ Ratsfrau Esders _Sozialverträgliches Erbbaurechtsmodell (öffentlich)