



Lübeck, 26.03.2025

M E R K B L A T T

Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Erbbaurechte für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser werden ab sofort neu geregelt. Die Beschlüsse der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) wurden aufgehoben und durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 30.03.2023 (VO 2023/12072) ersetzt. Die Eckpunkte dieses neuen Beschlusses finden Sie auf den nächsten Seiten dieses Merkblattes.

Die nachstehenden Regelungen gelten sowohl für vorzeitige Erbbaurechtsverlängerungen als auch für neu zu bestellende Erbbaurechte.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. Verlängerung eines Erbbaurechtes

- Ab wann beginnt der Verlängerungszeitraum?

Der gewünschte Verlängerungszeitraum beginnt mit dem Vertragsabschluss, d.h. die Verlängerungszeit wird nicht an die Restlaufzeit angeschlossen, sondern beginnt mit dem Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages. In der Regel kann eine Laufzeit zwischen 30 und 99 Jahren gewählt werden.

- Wie hoch ist der Erbbauzins?

Der Erbbauzins beträgt 2 % des jeweils gültigen Bodenrichtwertes (derzeit Stand 01.01.2022) und wird als „dinglicher Erbbauzins“ im Grundbuch eingetragen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre vom Gutachterausschuss überprüft und neu festgesetzt. Die Richtwertkarten sind im Internet unter: www.gutachterausschuesse-sh.de/einsehbar.

Der Erbbauzins wird mit einer sogenannten Wertsicherungsklausel vereinbart. Dies bedeutet, dass der neu vereinbarte Erbbauzins immer dann angepasst werden kann, wenn der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 10 % gestiegen oder gefallen ist. Der indexierte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4% des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen, ab dem 21. Jahr erfolgt die Indexierung unbeschränkt. Die erste Überprüfung findet 5 Jahre nach Vertragsabschluss statt, danach jeweils frühestens 3 Jahre nach der letzten Anpassung.

- Fällt bei einer Verlängerung Grunderwerbsteuer an?

Nach § 1 und 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) unterliegt auch der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag der Grunderwerbsteuerpflicht. Die Grunderwerbsteuer (z. Zt. 6,5 %) errechnet sich aus der noch bestehenden Restlaufzeit des Erbbaurechtes und der neu vereinbarten Laufzeit. Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt Pinneberg festgesetzt.

- Wird eine Nachverdichtungsmöglichkeit geprüft ?

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegensprechen, sind bei Verlängerung des Erbbaurechtes Nachverdichtungsmöglichkeiten städtebaulich zu prüfen. Die für das Erbbaurecht geltenden Konditionen sind auf die gegebenenfalls dann verringerte Grundstücksgröße anzuwenden.

- Welche Voraussetzungen gelten für eine schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses?

Die nachfolgend aufgeführten Ermäßigungen gelten für **alle Erbbauberechtigten**, sofern die jeweiligen Voraussetzungen für die einzelnen Ermäßigungsregelungen erfüllt sind.

Die nachfolgenden schuldrechtlichen Ermäßigungen (Pkt. 2 - 4) können auch in Kombination in Anspruch genommen werden. Sollten ggf. im Rahmen der Vertragslaufzeit Tatbestände entstehen, die aufgrund persönlicher Verhältnisse eine oder ggf. mehrere Ermäßigungstatbestände erfüllen, würden diese nachträglich auf Antrag bei der Erbbauzinsberechnung berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Ermäßigungen zu 3. Familienermäßigung und 4.

Härtefallregelung, wenn die auf dem Erbbaurecht gelegene Immobilie in Gänze oder in Teilen an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschließlich vom Erbbaurechtsnehmer zu Wohnzwecken genutzt wird. Ferner dürfen die im Erbbaurecht lebenden Familienmitglieder kein weiteres Immobilienvermögen besitzen.

- Wie wird der schuldrechtliche Erbbauzins berechnet?

1.) Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils (z. B. unbebaute Gartenflächen)

Der Erbbauzins wird anteilig für die unrentierlichen Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser hinausgehen, um 50% schuldrechtlich ermäßigt. Die Regelung ist entsprechend anzuwenden, wenn für einzelne Richtwertzonen andere Bezugsgrößen gelten.

Die Reduzierung entfällt jedoch, wenn mehr als 600m² der Grundstücksfläche des Erbbaurechtes bebaut ist. Gleiches gilt für die Berechnung der baulichen Ausnutzung, etwa wenn für die Grundflächenzahl eine größere Fläche benötigt wird.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zählen u. a. auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (Solaranlagen) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage).

Eine Überprüfung dieser schuldrechtlichen Ermäßigung erfolgt alle 3 Jahre anhand von Katasterplänen und in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck.

2.) Mischerbbauzins

Bei der vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechtes kann ein Mischerbbauzins schuldrechtlich vereinbart werden. Dieser Erbbauzins setzt sich zusammen aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 2% des aktuellen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes.

Die Mischzinsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.

3.) Familienermäßigung

Der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins wird für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeldberechtigung besteht, um 10 %, jedoch maximal um 30%, ermäßigt. Außerdem muss das Erbbaurecht von den Erbbauberechtigten und der Familie selbst bewohnt werden. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung generiert werden. Die entsprechenden Nachweise sind dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften alle 3 Jahre vorzulegen.

Als Nachweise sind hier gemeint:

- Kindergeldbescheid
- Einkommensteuerbescheid für die Prüfung, ob Einnahmen aus Vermietung / Verpachtung bestehen.

Der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften holt sich die erforderlichen Einwohnermeldeauskünfte selbstständig ein.

4.) Härtefallregelung

Der Erbbauzins wird schuldrechtlich um 50% ermäßigt, wenn Sie mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter sind und die Einkommensgrenzen gem. den § 8 Abs. 2 SHWoFG i.V.m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO und § 8 Abs. 1 SHWoFG-DVO und § 9 Abs. 2 SHWoFG-DVO für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschreiten. Die Beantragung einer entsprechenden Bescheinigung ist beim Bereich Soziale Sicherung, Team Wohnraumförderung / Wohnungsvermittlung (Kronsfordter Allee 2-6, 23560 Lübeck) vorzunehmen bzw. dort sind auch die genauen Voraussetzungen zu erfragen.

Für Schleswig-Holstein gelten zurzeit folgende Einkommensgrenzen p.a.:

1 Pers.-Haushalt: 23.000,00 EUR

2 Pers.-Haushalt: 32.000,00 EUR

für jede weitere Person: 5.000,00 EUR

je Kind zusätzlich: 600,00 EUR

Die Einkommensgrenzen nach § 8 Absatz 2 SHWoFG verändern sich am 1. Januar 2025 und am 1. Januar jedes darauffolgenden zweiten Jahres, wenn das vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein - Anstalt des öffentlichen Rechts - im Rahmen der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder“ ermittelte „Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Schleswig-Holstein“ um mehr als 5 Prozent gestiegen oder gefallen ist (Dynamisierte Veränderung). Die Veränderung der Einkommensgrenzen entspricht dem Prozentsatz, um den

sich das „Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Schleswig-Holstein“ für das jüngste statistisch aufbereitete Jahr gegenüber jenem Wert, der für die vorangegangene Festsetzung der Einkommensgrenze angewendet wurde, verändert hat. Die nach Maßgabe der Sätze 1 bis 2 veränderten Einkommensgrenzen werden auf volle hundert Euro aufgerundet und durch das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium im Amtsblatt für Schleswig-Holstein bekanntgegeben.

Für die Einkommensberechnung müssen die steuerfreien und steuerpflichtigen Einkünfte nachgewiesen werden. Kindergeld wird nicht eingerechnet. Werden Steuern, Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung und/oder Rentenversicherung entrichtet, werden diese bei der Einkommensermittlung pauschal berücksichtigt.

Diese gewährte schulrechtliche Ermäßigung bleibt bestehen, solange die Voraussetzungen nachgewiesen werden. Eine Überprüfung der Voraussetzungen wird alle 3 Jahre vorgenommen.

Voraussetzung für diese Ermäßigung ist, dass die auf dem Erbbaurecht gelegene Immobilie weder in Gänze noch in Teilen an Dritte vermietet ist bzw. von Ihnen als Erbbauberechtigter ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und die im Haus lebenden Familienmitglieder kein weiteres Immobilienvermögen besitzen.

2. Kauf des Grundstückes

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegensprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes zu geben.

Die Möglichkeit des Ankaufs durch den Erbbauberechtigten ist für 15 Jahre auszusetzen, nachdem:

- a) Das Erbbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wird.
- b) Das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen wird. Die Möglichkeit des Ankaufs besteht ohne Einschränkungen bei Übertragungen an Ehe- und Lebenspartner, sofern der Erbbaurechtsvertrag mindestens 15 Jahre besteht und sie am Tag der Übertragung seit mindestens 15 Jahren am Erbbaugrundstück mit erstem Wohnsitz gemeldet sind.

Gem. § 89 Abs. 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Dieses bedeutet in Bezug auf die Veräußerung von Grundstücken, dass der jeweils gültige Bodenrichtwert für die Grundstückswertermittlung anzunehmen ist. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck (aktuell Stand 01.01.2022).

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck ermittelt und alle 2 Jahre überprüft und neu festgesetzt. Diese sind im Internet einsehbar unter: www.gutachterausschuesse-sh.de

Ist ein Grundstück größer als 1.000m², wird der Bodenwert anteilig gegenüber der Bezugsgröße eines 600m² großen Grundstückes, um 50% reduziert. Gemäß Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen erfolgt auf den so ermittelten Bodenwert pauschal ein Zuschlag von 10%.

Für den Fall, dass unbebaute Grundstücksteile zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden, wird eine durch Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI wertgesicherte Nachzahlungspflicht in Höhe der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung vereinbart.

Der Hansestadt Lübeck ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle innerhalb von 10 Jahren einzuräumen.

Ausnahmen sind für Erbbaugrundstücke außerhalb Lübecks sowie in der Bürgerschaft zu begründenden Einzelfällen möglich.

Nachverdichtung:

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegensprechen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehen, kann das Erbbaurechtsgrundstück für eine Nachverdichtung geteilt werden. Das Erbbaurecht auf die abgetrennte Fläche endet und ist für Nachverdichtung im

Erbbaurecht wieder herauszugeben. Die für den Ankauf geltenden Konditionen sind auf die verringerte Grundstücksgröße anzuwenden.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO 2023/12072) ist diesem Merkblatt als Anlage 1 beigelegt.

Auskünfte erteilen:

[Frau Kerstin Bruhse](mailto:kerstin.bruhse@luebeck.de) [Telefon: 0451/122-2324](tel:04511222324) [Email: kerstin.bruhse@luebeck.de](mailto:kerstin.bruhse@luebeck.de)

[Frau Sandra Mos](mailto:sandra.mos@luebeck.de) [Telefon: 0451/122-2344](tel:04511222344) [Email: sandra.mos@luebeck.de](mailto:sandra.mos@luebeck.de)

[Herr André Hawelky](mailto:andre.hawelky@luebeck.de) [Telefon: 0451/122-2308](tel:04511222308) [Email: andre.hawelky@luebeck.de](mailto:andre.hawelky@luebeck.de)

[Frau Antje Wulf](mailto:antje.wulf@luebeck.de) [Telefon: 0451/122-2325](tel:04511222325) [Email: antje.wulf@luebeck.de](mailto:antje.wulf@luebeck.de)

Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Erbbaurechtsmanagement

Fischstraße 1-3, 23552 Lübeck

Beschlussauszug

39. Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 30.03.2023

Ö 10.24 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, CDU, Die Unabhängigen, DIE LINKE & Antje Jansen (GAL): Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** unverändert beschlossen
Zeit: 14:00 - 22:22 **Anlass:** Sitzung
Raum: Bürgerschaftssaal
Ort: Rathaus, 23552 Lübeck
Vorlage: VO/2023/12072 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, CDU, Die Unabhängigen, DIE LINKE & Antje Jansen (GAL): Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beschluss:

Der Bürgermeister wird beauftragt, Erbbaurechte für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser ab sofort wie folgt neu zu ordnen.

Die Beschlüsse vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) werden aufgehoben und durch die nachfolgenden Eckpunkte ersetzt.

Verlängerung des Erbbaurechts

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechts zu geben.

1. Die Laufzeit der Verlängerung kann vom Erbbauberechtigten zwischen 30 und 99 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte gewählt werden.
2. Der Erbbauzins ist dinglich auf 2 % des Bodenwertes festzusetzen.
3. Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck.
4. Der Erbbauzins ist mit einer automatischen und dinglich gesicherten Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen. Der indexierte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen, ab dem 21. Jahr erfolgt die Indexierung unbeschränkt. Bedingung der Anpassung des Erbbauzinses ist, dass der VPI mindestens um 10% gestiegen ist. Die erste Überprüfung findet 5 Jahre nach Vertragsschluss statt, danach jeweils frühestens 3 Jahre nach

der letzten Anpassung.

5. Für Flächen, die über die Bezugsgröße 600 m² hinausgehen und unbebaut sind (unrentierlicher Grundstücksanteil), ist der Erbbauzins schuldrechtlich um 50 % zu ermäßigen. Die Reduzierung entfällt, wenn das Erbbaurecht über die 600 m² hinaus bebaut wird oder für die Berechnung der baulichen Ausnutzung benötigt wird. Die Regelung ist entsprechend anzuwenden, wenn für einzelne Richtwertzonen andere Bezugsgrößen gelten.
6. Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechts ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 2 % des aktuellen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechts ergibt. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbaurechte mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. Für im Haus lebende und kindergeldberechtigte Kinder ist der Erbbauzins schuldrechtlich um jeweils 10 %, maximal um 30 % zu ermäßigen. Die Anspruchsberechtigung ist alle drei Jahre nachzuweisen.
8. Der Erbbauzins ist schuldrechtlich um 50 % zu ermäßigen, wenn der/die im Haus lebende Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Anspruchsberechtigung ist alle drei Jahre nachzuweisen.
9. Voraussetzung für die Ermäßigungen gem. Ziffer 7 und 8 ist, dass die auf dem Erbbaurecht gelegene Immobilie weder in Gänze noch in Teilen an Dritte vermietet ist bzw. vom Erbbauberechtigten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und die im Haus lebenden Familienmitglieder kein weiteres Immobilienvermögen besitzen.
10. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, sind bei Verlängerung des Erbbaurechtes Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Die für das Erbbaurecht geltenden Konditionen sind auf die ggf. verringerte Grundstücksgröße anzuwenden.
11. Der schuldrechtlich ermäßigte Erbbauzins gem. Ziffer 5 – 8 (unrentierlicher Grundstücksanteil, Mischzins, Kinderrabatt, Wohnberechtigungsschein) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.
12. Erbbauberechtigte, die bereits ein Verlängerungsangebot der Hansestadt zu den bisherigen Konditionen erhalten haben, können dieses noch innerhalb der bindenden Frist annehmen.

Ankauf des Grundstückes

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes zu geben.

13. Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der

Hansestadt Lübeck.

- a. Der für über 1.000 m² hinausgehende Flächen angesetzte Bodenwert ist abweichend vom Gutachterausschuss ggü. dem Referenzwert von 600 m² um 50 % reduziert (bisher 85 %).
 - b. Der Bodenwert wird gem. der Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen (Ziffer 5 – Preisbildung) um 10 % erhöht.
14. Für den Fall, dass unbebaute Grundstücksteile zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden, ist eine durch Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI wertgesicherte Nachzahlungspflicht in Höhe der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung zu vereinbaren.
15. Der Hansestadt Lübeck ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle innerhalb von 10 Jahren einzuräumen.
16. Die Möglichkeit des Ankaufs durch den Erbbauberechtigten ist für 15 Jahre auszusetzen, nachdem
- a. das Erbbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wird.
 - b. das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen wird. Die Möglichkeit des Ankaufs besteht ohne Einschränkungen bei Übertragungen an Ehe- und Lebenspartner*innen, sofern der Erbbaupertrag mindestens 15 Jahre besteht und sie am Tag der Übertragung seit mindestens 15 Jahren am Erbbaugrundstück mit erstem Wohnsitz gemeldet sind.

Ausnahmen sind für Erbbaugrundstücke außerhalb Lübecks sowie in der Bürgerschaft zu begründenden Einzelfällen möglich.

17. Kaufinteressenten, die bereits ein Kaufangebot der Hansestadt zu den bisherigen Konditionen erhalten haben, können dieses noch innerhalb der bindenden Frist annehmen.

Nachverdichtung

18. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen und die planerische Möglichkeit besteht, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit der Anpassung des Erbbaurechts zum Zwecke der Grundstücksteilung für Nachverdichtung zu geben. Die für den Ankauf geltenden Konditionen sind auf die verringerte Grundstücksgröße anzuwenden
19. Das Erbbaurecht auf die abgetrennte Fläche endet und ist für Nachverdichtung im Erbbaurecht wieder herauszugeben.

Neu herausgegebene Erbbaurechte

Bei neu herausgegebenen Erbbaurechten sind die gleichen Konditionen wie für Verlängerungen anzuwenden.