

Entscheidungshilfen für den Umgang mit den Erbbauverträgen

Inhalt:

0. Vorbemerkung
1. Beschlüsse der Bürgerschaft
2. Überlegungen zum Kauf des Grundstückes
3. Überlegungen für die Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages
4. Umgang mit dem Liegenschaftsamt
 - a) Bei Kauf
 - b) Bei Erneuerung des Vertrages

0. Vorbemerkung

Eine grössere Anzahl von Erbbaurechten in der Hansestadt Lübeck werden in den nächsten Jahren auslaufen. Der Erbbauberechtigte muss vor dem Ende des Vertrages aktiv werden, um den sogenannten Heimfall zu vermeiden. Heimfall bedeutet, dass das Grundstück wieder an die Hansestadt zurückfällt. Die Stadt zahlt eine angemessene Entschädigung für die Gebäude auf dem Grundstück.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in mehreren Entscheidungen Bedingungen formuliert, zu denen alle Erbbauberechtigte, deren **Verträge bis 2045 auslaufen**, das Grundstück entweder kaufen oder einen neuen Erbbaurechtsvertrag abschliessen können.

Im folgenden stellen wir noch einmal die Beschlüsse für Kauf des Grundstückes oder Erneuerung des Vertrages dar (Kapitel 1), dann beschreiben wir, was bei einem Kauf (Kapitel 2) oder bei einer Erneuerung des Vertrages (Kapitel 3) zu beachten ist. In Kapitel 4 geben wir Hinweise für den Umgang mit dem Liegenschaftsamt.

1. Beschlüsse der Bürgerschaft

Die Bürgerschaft hat beschlossen, dass Kauf oder Erneuerung des Vertrages auf der Basis des Grundstückswertes angeboten wird. Dafür wird der **Bodenrichtwert** herangezogen, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck alle 2 Jahre neu berechnet und veröffentlicht wird. Der Bodenrichtwert wird für ein Grundstück in einer Standardgröße festgelegt. Die Standardgröße ist in Lübeck (für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) auf 600 qm bzw. in Reihenhaussiedlungen 250 qm festgelegt. Für größere Grundstücke gibt es Abschläge, für kleinere Grundstücke Zuschläge.

Der Grundstückswert errechnet sich aus dem Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksgröße, korrigiert mit einem Faktor abhängig von der Grundstücksgröße.

Im Einzelfall können weitere Lagenachteile wertmindernd geltend gemacht werden. Beispiele hierfür sind: Lärmbelastung, Bodenbelastung, Belastung durch die Nähe von Sportstätten, Zuschnitt des Grundstücks o.ä.

Für den Kauf des Grundstücks gibt es aktuell eine Sonderverkaufsaktion.

Der Bodenwert wird nun unter Berücksichtigung von Bauland (600qm) und unrentierlichen Gartenflächen bestimmt. Für das Bauland wird der um den Grössenfaktor korrigierte Bodenrichtwert berechnet, für das unrentierliche Gartenland 25% des Bodenwertes.

Zusätzlich gibt es einen Rabatt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:

Bei einer Laufzeit grösser 10 Jahre: 5%

Bei einer Laufzeit grösser 20 Jahre: 10%

Die Erneuerung des Vertrages wird für einen **nominalen Erbbauzins von 4%** des Grundstückswertes angeboten. Alle Verträge werden mit einer Wertsicherungsklausel versehen.

Zur (zeitlich begrenzten) Entlastung gibt es eine Liste **mit Ermäßigungstatbeständen**, die in Form von schuldrechtlichen Ermäßigungen gewährt werden .

- **Bewertung von unrentierlichen Grundstücksteilen (Bau- und Gartenland)**
600qm des Grundstücks werden zum Bodenrichtwert berechnet, der Rest mit 25% vom Bodenrichtwert.
- **Stufenzins**
In den ersten 10 Jahren wird der Erbbauzins um 50% ermäßigt, weitere 10 Jahre um 25%. Zusätzlich wird die Wertanpassung in dieser Zeit ausgesetzt.
- **Familienentlastung**
Für jedes im Haushalt lebende Kind (mit Kindergeldanspruch) wird der Erbbauzins um 20% ermäßigt (maximal 4 Kinder). Zur Gewährung dieser Ermäßigung dürfen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen.
- **Soziale Förderung**
Bei Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein wird der Erbbauzins um 50 % ermäßigt. Diese Berechtigung muss regelmäßig nachgewiesen werden. Diese Ermäßigung wird nur denjenigen gewährt, die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte sind.

➤ **Sonstige Ermäßigungen**

Kann der Erbbauberechtigte darlegen, dass der zu zahlende Erbbauzins eine finanzielle Härte darstellt, können im Einzelfall weitere Ermäßigungen gewährt werden.

Bei diesen **Ermäßigungen** ist festgelegt, dass sie **entfallen, wenn das Erbbaurecht am Dritte** weitergegeben wird. Ausnahme hierzu ist die Weitergabe an einen Ehe- oder Lebenspartner und im Erbfall bei Übergang des Erbbaurechts an Erben in der direkten Familienlinie.

Das Liegenschaftsamt der Hansestadt Lübeck hat ein **Merkblatt veröffentlicht**, in dem die Beschlüsse erläutert sind. Es ist ratsam, die jeweils aktuelle Version heranzuziehen.

In diesem Merkblatt sind auch **wichtige Adressen** zu finden, z.B. Ansprechpartner für den Nachweis des Anspruchs auf einen Wohnberechtigungsschein.

2. Überlegungen zum Kauf des Grundstückes

Was ist zu beachten, wenn der Kauf des Grundstückes in Erwägung gezogen wird?

- ✓ Basiert das Angebot der Stadt auf der aktuellen Beschlusslage?
In einem früheren Beschluss wurde ein Aufschlag von 10% berechnet.
- ✓ Ist der Bodenrichtwert 2014 zugrunde gelegt?
Im Beschluss vom November 2016 wurde der Bodenrichtwert für die vom Beschluss erfassten Verträge eingefroren.
- ✓ Ist das Grundstück grösser als 1200qm?
Für sehr grosse Grundstücke kann es sinnvoll sein, den (höheren) Bodenrichtwert 2016 zu akzeptieren, da sich die Korrekturfaktoren des Gutachterausschuss so geändert haben, dass sehr grosse Grundstücke davon profitieren können. Zur Zeit ist nicht bekannt, wie das Liegenschaftsamt die neue Bewertung mit dem Beschluss zur getrennten Bewertung von Bau- und unrentierlichem Gartenland durchführt. Lassen Sie sich die beiden Alternativen durchrechnen. Wenn der Bodenrichtwert 2016 günstiger ist, warten Sie mit der Absichtserklärung bis 2018.
- ✓ Gibt es Belastungen durch Lage oder Zuschnitt des Grundstückes, die eine Verringerung des Wertes rechtfertigen?
- ✓ Ist bei den Überlegungen berücksichtigt, dass Grunderwerbssteuer anfällt?
- ✓ Ist die Finanzierung gesichert?
Wir empfehlen, mehrere Angebote einzuholen.

3. Überlegungen für die Erneuerung des Erbbaurechtsvertrages

Was ist zu beachten, wenn eine Erneuerung des Erbbaurechtsvertrages geplant ist?

Generell sollten zunächst die Alternativen Kauf oder Pacht gegenübergestellt werden und mit der eigenen (auch zukünftigen) Lebenssituation abgeglichen werden. Ein Kauf führt langfristig zu einer sinkenden Belastung mit anschließendem Volleigentum. Die Pacht führt nach Auslaufen des Stufenzins und Einsetzen der Wertsicherungsklausel zu einer deutlich steigenden Belastung.

- ✓ Wie lange soll der neue Erbbaurechtsvertrag laufen?
Die neuen Verträge sollen eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren haben. In Einzelfällen kann auch über eine kürzere Laufzeit verhandelt werden.
Die Höhe der Grunderwerbsteuer hängt auch von der Laufzeit des Vertrages ab.
- ✓ Ist die Belastung nach Auslaufen des Stufenzins und Einsetzen der Wertsicherungsklausel tragbar?
- ✓ Basiert das Angebot auf der aktuellen Beschlusslage?
- ✓ Ist die Ermäßigung wegen unrentierlicher Grundstücksanteile berücksichtigt?
- ✓ Ist die Ermäßigung durch den Stufenzins eingerechnet?
- ✓ Leben Kinder im Haushalt, für die Kindergeldanspruch besteht?
Je Kind (bis maximal 4 Kinder) wird eine Ermäßigung von 20% gewährt.
Es dürfen keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden.
- ✓ Gibt es einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein?
Ein solcher Anspruch besteht, wenn festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Ansprechpartner der Stadt sind im Merkblatt des Liegenschaftsamtes genannt.
- ✓ Ist ein Mischzins berücksichtigt?
Der niedrige Erbbauzins bis zum Ende der Laufzeit des aktuellen Vertrages (bis zu 30 Jahren) wird auf den zukünftigen Erbbauzins angerechnet.
- ✓ Handelt es sich um ein sehr grosses Grundstück?
Bei einem sehr grossen Grundstück (grösser als 1200qm) kann es sinnvoll sein, den (höheren) Bodenrichtwert 2016 zu akzeptieren, da sich die Korrekturfaktoren des Gutachterausschuss so geändert haben, dass sehr grosse Grundstücke davon profitieren können. Zur Zeit ist nicht bekannt, wie das Liegenschaftsamt die neue Bewertung mit dem Beschluss zur getrennten Bewertung von Bau- und unrentierlichem Gartenland durchführt. Lassen Sie sich die beiden Alternativen durchrechnen. Wenn der Bodenrichtwert 2016 günstiger ist, warten Sie mit der Absichts-erklärung bis 2018.

Alle Ermäßigungen gelten ab dem Zeitpunkt der Erneuerung des Vertrages.

Niemand ist verpflichtet, schon jetzt den Vertrag zu erneuern.

Die Grundlage bei der Berechnung des Erbbauzins ist der Bodenrichtwert. Dieser wird alle 2 Jahre überprüft und ggfls. neu festgelegt. Dabei ist eher mit steigenden Bodenrichtwerten zu rechnen als mit fallenden.

4. Zum Umgang mit dem Liegenschaftsamt

Da der aufgerufene Grundstückspreis bzw. die Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins auf Grundlage der Grundstücksbewertung berechnet wird, ist darauf zu achten, dass alle Merkmale berücksichtigt werden, die die Bewertung beeinflussen.

Unter Besonderheiten können verstanden werden:

- Besondere Grundstückschnitte
- Bauverbote
- Lärmbelastungen
- Sonstige Belastungen (Sportstätten, Altlasten o.ä.)

Der Nachweis kann geführt werden mit:

- Auszug aus Kataster bzw. Grundbuch
- Auszug aus Lärmatlas (<http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas>)

Bei allen Angeboten des Liegenschaftsamtes ist zu prüfen, ob die Berechnungen korrekt ausgeführt sind

a) Bei Kauf

Schon der erste Beschluss vom 28.4.2016 legt fest, dass beim Verkauf des Grundstücks Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne zu berücksichtigen sind.

Es ist zu prüfen, ob die richtigen Korrekturfaktoren für den Bodenrichtwert verwendet werden. Die Verwaltung hat zugesagt, nur durch den Gutachterausschuss veröffentlichte Tabellen zu verwenden. Siehe dazu <http://www.gutachterausschuesse-sh.de/hl>

Bei grossen Grundstücken wird empfohlen, das Liegenschaftsamt um eine Vergleichsrechnung mit Bodenrichtwert 2014 und 2016 zu bitten. Das Ergebnis könnte -abhängig von Grundstücksgrösse und Differenz der Bodenrichtwerte- eine deutliche Reduzierung des Kaufpreises sein.

b) Bei Erneuerung des Vertrages

Laufzeit des neuen Vertrages

Wer unsicher ist, wie lange der neue Vertrag laufen soll, bittet das Liegenschaftsamt um Alternativrechnungen für unterschiedliche Laufzeiten (z.B. 30 Jahre, 60 Jahre oder 99 Jahre). Es ist darauf zu achten, dass alle Berechnungen korrekt durchgeführt werden.

Berücksichtigung aller Ermäßigungen

Es ist zu prüfen, ob alle Ermäßigungen berücksichtigt sind.

Erforderliche Dokumente

- **Familientlastung:**
 - Kindergeldbescheid
 - Einkommensteuerbescheid
- **Soziale Förderung**
 - Nachweis zum Anspruch auf Wohnberechtigungsschein



Besondere Härtefälle

Wenn trotz Berücksichtigung aller Ermäßigungen der Erbbauzins nicht tragbar erscheint, kann das Liegenschaftamt um Prüfung einer Härtefallregelung gebeten werden.