



ZUSAMMEN IM

ERBBAURECHT



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen



Dr. Andreas Dressel

Liebe Erbbauberechtigte,

der Boden ist eine knappe Ressource. Gleichzeitig ist die Freie und Hansestadt Hamburg als wachsende Metropole insbesondere für die Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum verantwortlich.

Es ist wichtig, als Stadt heute die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger nach bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen und dabei ebenso die langfristigen Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für morgen zu erhalten. Aus diesem Grund machen immer mehr Städte und Gemeinden Gebrauch von dem Erbbaurecht.

Mit dem Grundsatz „Vorfahrt für das Erbbaurecht“ entwickelt auch unsere Stadt ihre Bodenpolitik sehr sozial, sowie im Sinne städtischer Interessen und nachfolgender Generationen weiter. Aktuell hat die Stadt ca. 4.400 Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Unser Ziel ist, durch neue Erbbaurechte im Bereich Wohnen, aber auch Gewerbe, die Zahl der Erbbaurechte wieder zu steigern.

Der größte Anteil im Bereich Wohnen entfällt dabei auf Eigenheimgrundstücke. In naher Zukunft werden einige der Erbbaurechtsverträge auslaufen. In diesem Zuge sowie bei geplanten Veränderungen an den Baulichkeiten, Umfinanzierungen oder im Erbfall treten viele Fragen auf:

► Welche Strategie verfolgt die Stadt? Welche Rechte haben Erbbauberechtigte? Welche Möglichkeiten bieten sich nach Auslauf des Erbbaurechts?

Mit dieser digitalen Erbbaurechtsbroschüre geben wir Ihnen grundsätzliche Informationen zum Erbbaurecht und beantworten alle Fragen, die häufig in Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Erbbaurechts gestellt werden. Wenn Sie weitere Fragen an uns haben, melden Sie sich gerne!



Dr. Andreas Dressel

Finanzsenator und Verwaltungsratsvorsitzender des
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)




Liebe Leserinnen und Leser,

diese Publikation soll Sie in kompakter, verständlicher Form über alle Aspekte des Themas Erbbaurecht informieren. Dargestellt wird auch die übergeordnete Strategie des Senats bei der verstärkten Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht.

Wir stützen uns dabei auf langfristige Überlegungen im Interesse aller Hamburgerinnen und Hamburger. Der Senat geht dabei bewusst einen anderen Weg, als ihn manche anderen Städte und Gemeinden beschritten haben. Die Erfahrung hat nämlich gezeigt, dass weder die Veräußerung städtischer Wohnungsgesellschaften – in Hamburg ist es die SAGA – noch ein allzu sorgloser Verkauf von öffentlichem Grund und Boden gut für das Gemeinwesen sind. Beides findet in Hamburg so nicht statt, wir legen im Gegenteil großen Wert darauf, dass städtische Grundstücke möglichst in öffentlicher Hand bleiben.

Zudem ist in jüngerer Zeit auch in unserer Stadt eine zunehmende Grundstücksspekulation zu beobachten. Ungezügelt steigende Bodenpreise aber verteuern den Wohnungsbau und erhöhen die Lebenshaltungskosten. Hamburg soll aber auch in Zukunft eine Stadt für Menschen aller Einkommensgruppen sein. Um dies zu gewährleisten, ist die Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht bei weitem nicht das einzige, aber ein besonders nachhaltig wirkendes Instrument. Wie fair und sozial die Erbbaurechte in Hamburg gestaltet sind, welche Vorteile sie für die persönliche Planungssicherheit der Berechtigten spielen und vieles mehr erläutert diese Publikation. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!



Dr. Dorothee Stapelfeldt

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg



Dr. Dorothee Stapelfeldt

Inhalt

Vorwort Dr. Andreas Dressel	2
Vorwort Dr. Dorothee Stapelfeldt	3
1. Allgemeines zum Erbbaurecht	
▶ Was ist ein Erbbaurecht	4
▶ Vertragsabschluss und Regelungen eines Erbbaurechts	4
2. Die Stadt Hamburg im Erbbaurecht	
▶ Strategie der Stadt	5
▶ Erbbauzins	6
▶ Prüfkriterien und Handlungsalternativen der Stadt	7
3. Laufendes Erbbaurecht	
▶ Rechte und Pflichten	8
▶ Heimfall	8
▶ Weiterveräußerung	9
▶ Beleihbarkeit	9
▶ Bauliche Veränderung	9
4. Auslaufendes Erbbaurecht	
▶ Optionen	10
▶ Sozialverträgliche Gestaltung	11

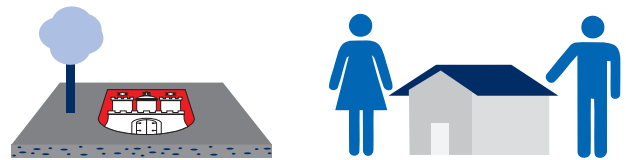
1. Allgemeines zum Erbbaurecht

Was ist ein Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, d.h. das Recht der Erbbauberechtigten auf einem Grundstück für eine vertraglich bestimmte Zeit ein Gebäude zu errichten und/oder zu unterhalten, während das Eigentum am Grundstück bei den Erbbaurechtsgebenden verbleibt (§ 1 Absatz 1 ErbbauRG). Die rechtliche Grundlage und Maßgabe für die Vertragsgestaltung ist das Gesetz über das Erbbaurecht, kurz Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) genannt.

Vertragsabschluss und Regelungen eines Erbbaurechts

- Eine Erbbaurechtsbestellung erfordert wie alle Grundstücksgeschäfte die Beurkundung eines notariellen Vertrages und wird mit Eintragung in das Grundbuch vollzogen.
- Das Recht wird im Stammgrundbuchblatt des Grundstücks an rangerster Stelle gesichert. Gleichzeitig wird ein Erbbaugrundbuchblatt angelegt, in dem die bzw. der Erbbauberechtigte als Inhaberin bzw. Inhaber des Rechts eingetragen werden.
- Durch die grundbuchliche Trennung von Grundstück und Recht wird das Erbbaurecht grundstücksgleich veräußerbar, vererbbar und beleihbar.
- Das Erbbaurecht muss zeitlich begrenzt sein. Auch die vereinbarte Laufzeit findet sich im Erbbaurechtsvertrag und in beiden Grundbuchblättern wieder.
- Erbbaurechtsbestellungen mit dem ebenfalls vertraglich zu vereinbarenden Nutzungszweck „Wohneigenheimbebauung“ (speziell Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) werden von der



„Erbbaurechtsgeberin (Stadt)“ und „Erbbauberechtigte“

Stadt regelhaft für eine Laufzeit von 75 Jahren vorgenommen.

- Für das Erbbaurecht ist ein Entgelt zu leisten. Dies kann entweder durch die Zahlung eines laufenden Erbbauzinses oder ein auf die Vertragslaufzeit kapitalisiertes Einmalentgelt bei Vertragsabschluss erfolgen.
- Neben dem Entgelt erhebt die Erbbaurechtsgeberin (Stadt) grundsätzlich eine Aufwandsbeteiligung für Leistungen, die ausschließlich im Interesse der Erbbauberechtigten erbracht wurden, somit für Erbbaurechtsbestellungen, Laufzeitverlängerungen, Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks an die Erbbauberechtigten und bei der Vergrößerung von Erbbaurechten. Die Höhe beträgt 2 % des kapitalisierten Erbbauzinses; maximal 30.000 Euro.
- Grundsätzlich unterliegen Rechtsgeschäfte, die auf die Bestellung oder Verlängerung eines Erbbaurechts sowie den Verkauf des Grundstücks an die Erbbauberechtigten gerichtet sind, dem Grunderwerbsteuergesetz. Der derzeit gültige Steuersatz der Stadt beträgt 4,5 % des kapitalisierten Erbbauzinses. Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer erfolgt per Steuerbescheid durch das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg.

2. Die Stadt Hamburg im Erbbaurecht

Strategie der Stadt

Die Stadt hat rund 5.100 Erbbaurechte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke schwerpunktmäßig in den 1920/30er Jahren sowie während der 1950/60er Jahre vergeben, um den großen Bedarf an Wohnraum auch im „Eigenheim“ zu fördern und zu decken. Eine Vergabe von Erbbaurechten wurde bis in die 1960/70er Jahre befürwortet.

In den folgenden Jahren ist die Stadt dazu übergegangen, Grundstücke vermehrt zu verkaufen. Neben fiskalischen Interessen stand für den Senat die Schaffung von guten Rahmenbedingungen für Wachstumsimpulse in der Wohnungswirtschaft im Vordergrund. Außerdem sollten die Voraussetzungen für einen Eigentumserwerb der Grundstücke, die nicht von der Stadt benötigt wurden, verbessert werden. Von dieser recht umfassenden „Verkaufsstrategie“ wurde in den letzten Jahren immer stärker abgerückt.

▶ Hamburg baut auf Erbbaurechte – für eine entwicklungsfähige Zukunft der Stadt.

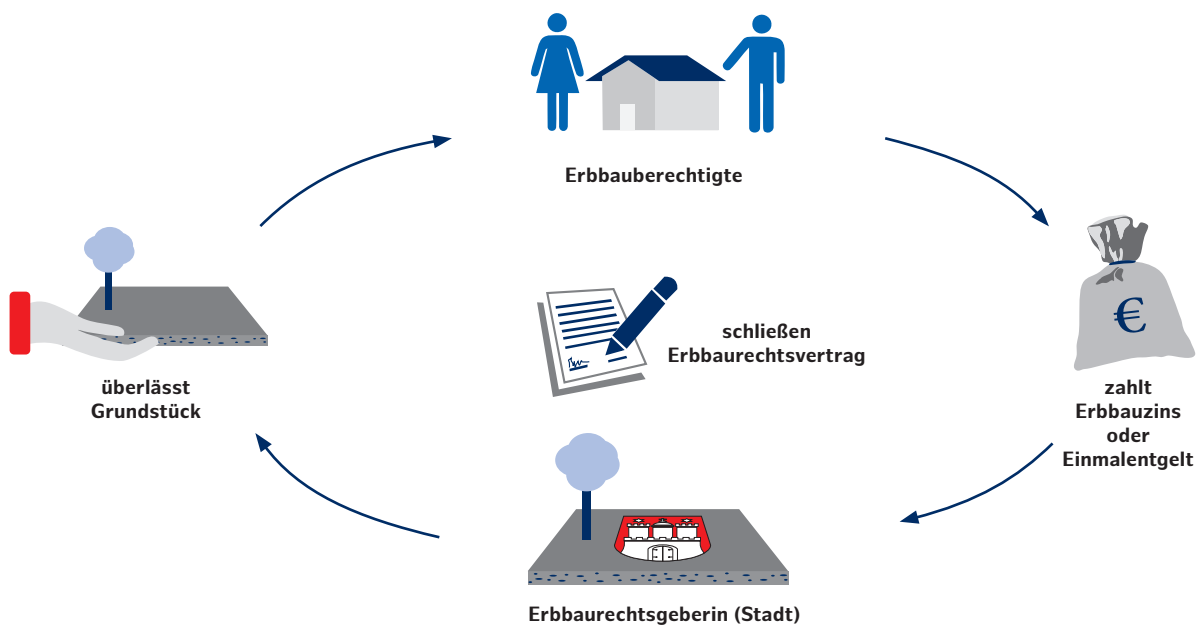
Boden ist eine knappe und endliche Ressource. Er ist vielerorts zu einer Handelsware und insbesondere zu einem Spekulationsobjekt geworden. Auch der Stadtstaat Hamburg ist konfrontiert mit einer hohen Nachfrage nach Grund und Boden sowie insbesondere Wohnraum. Dies führte bereits in der Vergangenheit zu steigenden Mieten und Grundstückskosten sowie Nutzungskonkurrenzen. Der Erhalt von

Grund und Boden im städtischen Eigentum ist essentiell für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Stadtentwicklung ist und bleibt ein demokratischer Prozess, der eines breiten Konsenses zwischen Behörden, Senat, Bürgerschaft und den Bürgerinnen und Bürgern bedarf. Erbbaurechte sollen deshalb über alle Eigentums- und Hausformen hinweg berücksichtigt werden, und damit sowohl bei geförderten als auch bei frei finanzierten Bauvorhaben.

▶ Boden ist eine knappe, nicht vermehrbare Ressource.

Durch die vermehrte Bestellung von Erbbaurechten sichert sich die Stadt Steuerungsmöglichkeiten für Bedarfe nachfolgender Generationen in sozialer und städtebaulicher Hinsicht. Dies bedeutet, dass sich die Stadt im Sinne der Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit verpflichtet, noch sorgsamer mit ihren begrenzten und nicht reproduzierbaren Flächenressourcen umzugehen. Die strategischen Überlegungen der Stadt sind in der Bürgerschaftsdrucksache 21/18514 „Sozialgerechte Bodenpolitik für Hamburg“ festgehalten.

Die Bürgerschaftsdrucksache 21/18514 „Sozialgerechte Bodenpolitik für Hamburg“ können Sie hier herunterladen.



Erbbauzins

- Für das Erbbaurecht ist entweder ein laufender **Erbbauzins** (monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich) oder ein auf die Laufzeit kapitalisiertes **Einmalentgelt** zu zahlen.

Aktuell, d.h. seit dem 01.01.2020, erhebt die Stadt für Erbbaurechte an Wohnungsbaugrundstücken jährlich 1,5% des bei Vertragsabschluss aktuellen Bodenwertes. Damit gehört der Erbbauzins in Hamburg zu den niedrigsten im bundesweiten Vergleich. Das macht das Erbbaurecht in Hamburg besonders attraktiv.

Berechnung des Erbbauzinses:

Der laufende Erbbauzins p.a. wird bei Vertragsbeginn wie folgt berechnet:

$$\text{Erbbauzins} = \text{Erbbauzinssatz} * \text{Grundstückswert}$$

* Der zu diesem Zeitpunkt geltende Erbbauzinssatz

- Der Erbbauzins wird nach allgemeinen Regelungen (BGB) jeweils nach drei Jahren angepasst. Die Anpassung orientiert sich an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) für den zurückliegenden Prüfzeitraum von 3 Jahren.

- Das kapitalisierte Entgelt beträgt 75% vom Bodenwert und ist gleich bei Vertragsbeginn im Voraus zu zahlen.

Berechnung Erbbauzins für ein Wohngrundstück:

600 m² Grundstücksfläche x 500 €/m² = 300.000 € (Bodenwert)

Davon 1,5% = 4.500 €/p.a. (im Grundbuch einzutragender Erbbauzins)

Berechnung Einmalentgelt für ein Wohngrundstück:

600 m² Grundstücksfläche x 500 €/m² = 300.000 € (Bodenwert)

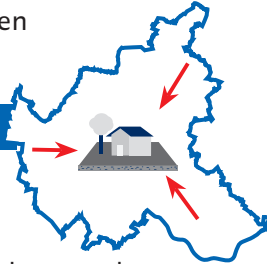
75% x 300.000 € (Bodenwert) = 225.000 €

Prüfkriterien zur Erbbaurechtsvergabe

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) prüft als zentraler Portfoliomanager der Stadt die Vergabe eines Grundstücks entsprechend der von der Bürgerschaft beschlossenen Bodenpolitik. Dies geschieht nach folgenden Kriterien:

Lage des Grundstücks

Je zentraler das Grundstück gelegen ist, desto eher wird das Grundstück im Erbbaurecht vergeben und nicht verkauft. Je peripherer das Grundstück gelegen ist, desto eher kann im Ausnahmefall auch das Erbbaurechtsgrundstück verkauft werden.



Einbettung in umgebendes, zusammenhängendes Grundeigentum der Stadt

Ein zentral gelegenes, in Grundeigentum der Stadt eingebettetes Grundstück wird grundsätzlich im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklungsmöglichkeit nicht veräußert. Etwas anderes gilt für isoliert liegende, eigenständig eingeschränkt nutzbare Flächenzuschnitte. Hierfür kann im Ausnahmefall auch ein Verkauf in Betracht gezogen werden.



Strategische Entwicklungsmöglichkeiten

Grundstücke mit verkehrsgünstiger Lage oder langfristigem Entwicklungspotential für die Stadt werden im Eigentum gehalten.

Sind eines oder mehrere dieser Kriterien erfüllt, ist es aus Sicht der Stadt und im Sinne eines nachhaltigen, strategischen Flächenmanagements zwingend erforderlich, städtische Grundstücke ausschließlich im Rahmen von Erbbaurechten zu vergeben.



Handlungsalternativen der Stadt

Grundsätzlich 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts entscheidet sich der LIG als zentraler Portfoliomanager der Stadt auf Basis der links aufgeführten Prüfkriterien für eine seiner Handlungsalternativen:

a) Verlängerung von Erbbaurechten



Durch die Verlängerung von Erbbaurechten und das damit verbundene langfristige Halten von Grundstücken im städtischen Eigentum bleibt die Stadt auch zukünftig handlungsfähig. So können Optionen zur (Teil-)Neuordnung langfristig gesichert werden, sollten sich Wohn- und Lebensformen ändern.

Weiterhin hat die Stadt mit der Verlängerung eines Erbbaurechts die Möglichkeit, in Erbbaurechtssiedlungen mit unterschiedlichen Erbbaurechtslaufzeiten die Laufzeiten zu synchronisieren. Somit schafft die Stadt eine gute Ausgangslage für eine ganzheitliche und zukunftsweisende Betrachtung eines Gebietes.

b) Beendigung der Erbbaurechte durch Zeitablauf



Die Beendigung von Erbbaurechten durch Zeitablauf bietet die Möglichkeit, Wohngebiete an sich ändernde Wohn- und Lebensformen anzupassen. Insbesondere kann der gestiegene Bedarf an preiswertem Wohnraum durch eine Nachverdichtung auf Teilflächen der Ein- und Zweifamilienhausgebiete oder durch eine entsprechende Umsetzung von Geschosswohnungsbau gedeckt werden. Dabei werden aktuelle sowie zukünftige Infrastrukturplanungen in die Entwicklung mit einbezogen.

c) Ausnahme: Verkauf von Grundstücken



Anfragen von Erbbauberechtigten, das betroffene Grundstück zu erwerben, können im Einzelfall auch in Zukunft positiv beschieden werden, sofern auch perspektivisch das Grundstück aus Sicht der Stadt keine der genannten Prüfkriterien erfüllt. Bei der Entscheidung, ob einem Verkauf des Grundstücks zugestimmt werden kann, werden Bebauungs- und Eigentumsstrukturen im direkten Umfeld sowie die Laufzeiten der Erbbaurechte berücksichtigt.

3. Laufendes Erbbaurecht

Generell ist immer der jeweilige Erbbaurechtsvertrag im Einzelfall ausschlaggebend für das Rechtsverhältnis zwischen der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) und den Erbbauberechtigten. Im Folgenden sind diejenigen Regelungen skizziert, die in den meisten Verträgen verankert sind:

Rechte und Pflichten

Die Rechte und Pflichten der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) sowie die der Erbbauberechtigten ergeben sich aus dem jeweiligen Erbbaurechtsvertrag: Dazu gehört u.a. die Verpflichtung, dass die Erbbauberechtigten einen Erbbauzins oder das Einmalentgelt zahlen.

Generell sind Erbbauberechtigte, soweit im Vertrag nicht anders geregelt, dazu verpflichtet, das Grundstück sowie das Gebäude in einem sauberen und ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Sie tragen die Verkehrssicherungspflicht und sind für alle öffentlichen Abgaben, die das Grundstück sowie das Gebäude betreffen, verantwortlich.

Auch darf ein Erbbaurecht nur für den im Vertrag genannten Zweck genutzt werden - also im Falle von Wohnerbbaurechten in der Regel die bebaute Fläche als Wohnraum (zum Zeitpunkt der Erstbebauung), die nicht bebaute Fläche als Garten- oder Freifläche.

Heimfall

Liegen bestimmte Sachverhalte vor, die im Erbbaurechtsvertrag genannt sind (z.B. Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen oder Anordnung der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts), besteht ein Heimfallanspruch für die Erbbaurechtsgeberin (Stadt).

Macht die Erbbaurechtsgeberin (Stadt) von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch, so sind die Erbbauberechtigten auf Verlangen der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) zu Folgendem verpflichtet: Sie müssen das Erbbaurecht vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erb-

baurechts auf ihre Kosten* auf die Erbbaurechtsgeberin (Stadt) oder auf einen oder mehrere von dieser zu benennenden Dritte übertragen (sog. Heimfallanspruch). Das Erbbaurecht bleibt weiterhin bestehen und wird bei der Übertragung auf die Erbbaurechtsgeberin (Stadt) zu einem Eigentümererbbaurecht.

In diesem Fall schuldet die Stadt den Erbbauberechtigten dafür in der Regel eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln (2/3) des gemeinen Werts** des Erbbaurechts zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Weiterveräußerung

Ein Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht kann von den Erbbauberechtigten verkauft, verschenkt und vererbt werden. In den meisten Fällen besteht jedoch ein Zustimmungsvorbehalt seitens der Grundstückseigentümerin, hauptsächlich um sicherzustellen, dass die im Vertrag geregelten Rechte und Pflichten durch die neuen Erbbauberechtigten übernommen werden.

Das Erbbaurecht ist auch belastbar, z.B. mit Wohn- oder Nießbrauchrechten. So könnte beispielsweise bei einer Weiterveräußerung des Erbbaurechts an die Kinder das Wohnrecht der Eltern gesichert werden. Alle diese Rechte beziehen sich jedoch ausschließlich auf den Zeitraum des laufenden Erbbaurechts und erlöschen nach Ende des Vertrags.

Beleihbarkeit

Für die Bestellung von Grundpfandrechten (z.B. Hypotheken, Grundschulden) ist häufig im Erbbaurechtsvertrag die Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) vorgesehen. Hintergrund ist, dass die Rechte der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) geschützt werden sollen, indem die Höhe der Belastungen den Rest-

wert des Gebäudes nicht übersteigen. Auch weitere Belastungen unterliegen meist einem Zustimmungsvorbehalt.

Bauliche Veränderung

- Aus-/Anbau

Bauliche Erweiterungen sind Änderungen, die am Bestandsgebäude der Erstbebauung vorgenommen werden, wie z.B. ein Wintergarten, der Anbau von Zimmern, eine Garage oder Ähnliches. Da bauliche Veränderungen auch Auswirkungen auf mögliche Entschädigungszahlungen der Stadt bei Auslaufen des Erbbaurechts oder bei Ausübung des Heimfalls haben können, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung der Stadt erforderlich. Aufgrund der Wertsteigerung des Erbbaurechts und des höheren Entschädigungsanspruchs kann bei baulichen Veränderungen für die Restlaufzeit des Erbbaurechts ein erhöhter Erbbauzins fällig werden.

- Abriss/Neubau

Grundsätzlich wird ein Erbbaurechtsvertrag dem Grunde nach für die Standdauer des zu errichtenden Gebäudes geschlossen. Sofern ein Erbbauberechtigter oder der Käufer eines Erbbaurechts das Bestandsgebäude abreißen und einen Neubau errichten möchte, wird hier in der Regel nach eingehender Prüfung des Einzelfalls ein neuer Erbbaurechtsvertrag zu aktuellen Konditionen und mit entsprechender Laufzeit geschlossen.

► **Weiterveräußerungen, Beleihungen und bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.**

*Notarkosten, Grundbuchkosten, ggf. im Einzelfall weitere anfallende Kosten.

**Der gemeine Wert meint den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls, dieser wird über ein Verkehrswertgutachten festgestellt.

4. Auslaufendes Erbbaurecht

Die Stadt ist bestrebt, grundsätzlich fünf Jahre vor Ablauf der Laufzeit den Betroffenen die sich ihnen bietenden Möglichkeiten konkret darzustellen.

Optionen

Folgende Optionen haben die Erbbauberechtigten bei einem auslaufenden Erbbaurecht:

a) Auslauf und Entschädigung



Sofern der Kauf des Grundstücks oder die Verlängerung des Erbbaurechts entweder nicht möglich oder von den Erbbauberechtigten nicht gewünscht sind, läuft das Erbbaurecht zum vertraglich festgelegten Datum aus.

Mit Ende des Erbbaurechtsvertrags gehen die sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude an die Erbbaurechtsgeberin (Stadt) über. Die Erbbaurechtsgeberin (Stadt) hat den Erbbauberechtigten hierfür eine Entschädigung zu zahlen. Für nicht genehmigte bauliche Erweiterungen wird keine Entschädigung gezahlt.

Der Verkehrswert der Bebauung wird über einen Gutachter ermittelt, der frühestens ein Jahr vor Ablauf des Erbbaurechts von der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) beauftragt wird. Die Entschädigung ist im jeweiligen Erbbaurechtsvertrag geregelt und beträgt für Erbbaurechte, die vor 2020 geschlossen wurden, gewöhnlich 2/3 des Verkehrswertes bei Ablauf des Erbbaurechts. Für Verträge, die ab dem Jahr 2020 geschlossen wurden, beträgt die Entschädigung 100% des entsprechenden Verkehrswertes. Über die Einzelheiten der Rückgabe werden die Erbbauberechtigten

rechtzeitig schriftlich von der Erbbaurechtsgeberin (Stadt) benachrichtigt bzw. ihrem Dienstleister GLADIGAU Immobilien.

b) Kauf / Grundstückserwerb



Die Erbbauberechtigten haben nach den vertraglichen Regelungen der Stadt keinen Anspruch auf den Kauf des Grundstücks. Sofern das Grundstück seitens der Stadt als veräußerbar eingestuft wird, erhalten die Erbbauberechtigten ein Kaufpreisangebot. Die Kaufpreishöhe richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum jeweils aktuellen Zeitpunkt. Diesem liegt der Bodenwert zugrunde, der zum Zeitpunkt des Angebotes aktuell ist. Beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechts noch mehr als ein Jahr, so wird der Wertanteil des Erbbaurechts für die Restlaufzeit ermittelt und auf den Bodenwert angerechnet.

- ▶ Grundsätzlich fünf Jahre vor Ablauf der Laufzeit wird den Betroffenen die sich ihnen bietenden Möglichkeiten konkret dargestellt.

c) Laufzeitverlängerung



In vielen Fällen wird die Stadt den Erbbaurechtsnehmenden eine Laufzeitverlängerung anbieten. Basis für die Berechnung des Erbbauzinses für die Laufzeitverlängerung von Erbbaurechten ist der Erbbauzinssatz, der zum Zeitpunkt der Verlängerung aktuell ist. Dieser beträgt für Wohnerbbaurechte seit dem 01.01.2020 1,5% des aktuellen Bodenwertes p.a.

Rechenbeispiel

600 m² Grundstücksfläche x 500 €/m² =
300.000 € (Bodenwert)
Davon 1,5% = 4.500 € p.a.
(im Grundbuch einzutragender Erbbauzins)

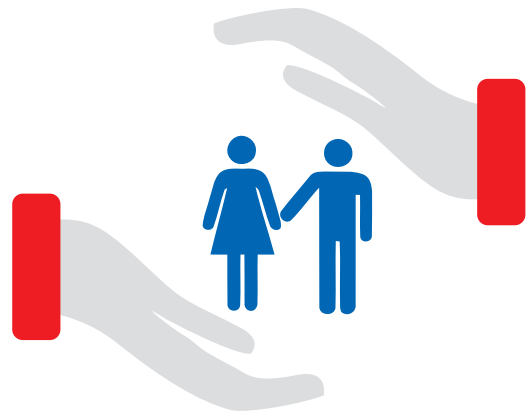
- ▶ Basis für die Laufzeitverlängerung von Erbbaurechten ist der Erbbauzinssatz. Aktuell 1,5% des aktuellen Bodenwertes.

Sozialverträgliche Gestaltung

Bei der Laufzeitverlängerung von Erbbaurechten gibt es zum Schutz für Alterbbauberechtigte eine gesonderte Regelung.

Alterbbauberechtigte sind Personen,

- die das Erbbaurecht im Zeitpunkt der Beantragung der Erbbaurechtsverlängerung 15 Jahre ausschließlich zur Selbstnutzung innehatten
- oder die als gesetzliche Erben der Erbbauberechtigten zusammengekommen mit dem Erblasser das Erbbaurecht mindestens 15 Jahre ausschließlich zur Selbstnutzung innehatten.



- ▶ Für Alterbbauberechtigte bietet die Stadt eine sozialverträgliche Lösung an. Alterbbauberechtigte sollen so in ihrem Zuhause verbleiben können.

Mit der [Drucksache 21/18514](#) hat die Stadt neue Konditionen für Alterbbauberechtigte beschlossen, um die Verlängerung von Erbbaurechten sozialverträglich zu gestalten und auch einkommensschwächeren Alterbbauberechtigten den Verbleib in ihrem Zuhause zu ermöglichen.

Diese sehen wie folgt aus:

Variante 1 zur Laufzeitverlängerung bei Alterbbauberechtigten (Regelfall)

Basis ist der Erbbauzinsatz, der zum Zeitpunkt der Verlängerung aktuell ist. Dieser beträgt zurzeit 1,5% des aktuellen Bodenwertes p.a..

Als Übergangserleichterung gibt es für die ersten 10 Jahre eine Erlassregelung bei laufendem Erbbauzins: Im ersten Jahr der Laufzeitverlängerung müssen nur 50% des Erbbauzinses gezahlt werden. Die übrigen 50% werden erlassen. Dieser Erlass würde sich dann jährlich in 5%-Schritten reduzieren, d.h. im 2. Jahr werden 45% erlassen, im 3. Jahr 40% usw., so dass der volle Erbbauzins erst im elften Jahr der Verlängerung zu zahlen ist. Die Zahlung der neben dem Erbbauzins zu leistenden Aufwandsbeteiligung (max. 30.000 Euro) bei Vertragsabschluss kann in diesem Fall ausnahmsweise in 10 Jahresraten erfolgen.

Rechenbeispiel für Variante 1

600 m² Grundstücksfläche x 500 €/m² = 300.000 € (Bodenwert)

Davon **1,5% = 4.500 € p.a.** (im Grundbuch einzutragender Erbbauzins)

Der Alterbbauberechtigtenenerlass wirkt sich wie folgt aus:

Zu zahlen wären

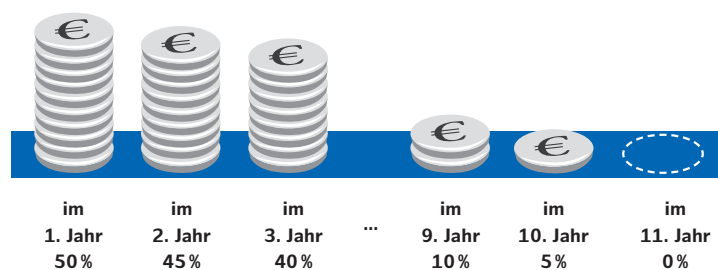
im 1. Jahr	50%:	2.250 €	p.a.
im 2. Jahr	55%:	2.475 €	p.a.
im 3. Jahr	60%:	2.700 €	p.a.
im 4. Jahr	65%:	mit Erbbauzinsanpassung gem. VPI-Steigerung*	

erst ab dem

11. Jahr 100% nach Erbbauzinsanpassung

*Zu beachten ist, dass jeweils nach 3 Jahren der Erbbauzins entsprechend des VPI angepasst wird, d.h. im 4. Jahr, 7. Jahr, usw. wird der Erbbauzins neu angepasst und jeweils für die folgenden 3 Jahre geltend.

Erlaub im Zeitverlauf



Variante 2 und 3 zur Laufzeitverlängerung bei Alterbbauberechtigten

Variante 2 und 3 orientieren sich an den Konditionen des 1. oder 2. Förderweges des Wohnraumförderprogramms der Stadt, wenn

- die Restlaufzeit nur noch max. 5 Jahre beträgt und
- die regulären Verlängerungskonditionen gemäß Variante 1 finanziell nicht tragbar sind.

Voraussetzung ist, dass ein jährlicher Nachweis der Einkommensverhältnisse analog zu den Einkommensgrenzen für den 1. oder 2. Förderweg vorliegt.

Entsprechend der Anfangsmieten für Sozialwohnungen, die zum Zeitpunkt der Verlängerung gelten, wird ein ermäßigter Erbbauzins festgelegt und auf die Grundstücksgröße angerechnet.

Die Anfangsmieten betragen für den 1. Förderweg aktuell 6,80 Euro /m² (= Variante 2) und für den 2. Förderweg aktuell 8,90 Euro / m² (= Variante 3).

Als zusätzliche Übergangserleichterung gibt es eine Erlassregelung für die ersten 4 Jahre. Im ersten Jahr der Laufzeitverlängerung werden 80% des ermäßigten Erbbauzinses erlassen. Dieser Erlass würde sich dann jährlich in 20%-Schritten reduzieren, d.h. im 2. Jahr werden 60%, im 3. Jahr 40% und im 4. Jahr werden 20% des ermäßigten Erbbauzinses erlassen. Ab dem 5. Jahr muss der ermäßigte Erbbauzins zu 100% gezahlt werden. Auf die Zahlung der neben dem Erbbauzins zu leistenden Aufwandsbeteiligung bei Vertragsabschluss wird in diesen Fällen sozialgerecht verzichtet.

Rechenbeispiel für Variante 2

Die Konditionen sähen beispielsweise für ein 600 m² großes Grundstück bei Nachweis der Einkommensvoraussetzungen für den 1. Förderweg so aus:

600 m ² Grundstücksfläche x 6,80 €/m ² =			
4.080 €		p.a.	
Zu zahlen wären			
im 1. Jahr	20%:	816 €	p.a.
im 2. Jahr	40%:	1.632 €	p.a.
im 3. Jahr	60%:	2.448 €	p.a.
im 4. Jahr	80%:	mit Erbbauzinsanpassung gem. VPI*	
ab 5. Jahr	100%	nach Erbbauzinsanpassung gem. VPI*	

*Zu beachten ist, dass jeweils nach 3 Jahren der Erbbauzins entsprechend des VPI angepasst wird, d.h. im 4. Jahr, 7. Jahr, usw. wird der Erbbauzins neu angepasst und jeweils für die folgenden 3 Jahre geltend.

Erlass im Zeitverlauf

