

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauins (4 %)

5.542,99 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	130,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.316 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m ² :	105,30 EUR
angepasster Kaufpreis:	138.574,80 EUR
Erbbauzins 4 %	5.542,99 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 5.542,99 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 3.277,80.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	4,21 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (schraffierte Fläche)	1,05 EUR

m ²			
600	x	4,21 EUR	2.526,00 EUR
716 (schraffierte Fläche)	x	1,05 EUR	751,80 EUR
			3.277,80 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

2.793,70 EUR / Jahr entspricht: 2,02 %

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

6	x	50,48 €	=	302,88 €
34	x	3.277,80 €	=	111.445,20 €
				<hr/>
				111.748,08 €
				<hr/>
				2.793,70 €
		: 40		

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	1.396,85 € entspricht	1,01 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	2.095,28 € entspricht	1,51 %
ab dem 21. Jahr	2.793,70 € entspricht	2,02 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	50,48 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	1.396,85 EUR

Lübeck, 14. 03. 2018


Sven Schindler
Senator

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauzins (4 %)

5.723,41 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	195,00 EUR
Grundstücksgröße:	789 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,93
angepasster Bodenwert je m ² :	181,35 EUR
angepasster Kaufpreis:	143.085,15 EUR
Erbbauzins 4 %	5.723,41 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von EUR 5.723,41 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 4.692,09.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	7,25 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (schraffierte Fläche)	1,81 EUR

m ²			
600	x	7,25 EUR	4.350,00 EUR
189 (schraffierte Fläche)	x	1,81 EUR	342,09 EUR
			4.692,09 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

3.161,68 EUR / Jahr (entspricht 2,21 %)

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

10	x	100,85 €	=	1.008,50 €
20	x	4.692,09 €	=	93.841,80 €
				<hr/>
				94.850,30 €
				<hr/>
				3.161,68 €
		: 30		

Härtefallregelung (2 %)

1.580,84 EUR / Jahr (entspricht 1,10 %)

Gem. Bürgerschaftsbeschluss kann der dinglich vereinbarte Erbbauzins (4 %) schuldrechtlich um 2 % ermäßigt werden, wenn die Erbbauberechtigten mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte sind und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für eine Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Die Erbbauberechtigte, [REDACTED] ist seit Oktober 1985 Erbbauberechtigte. Ferner liegt die Bescheinigung des Bereiches soziale Sicherung / Wohnungswesen vom 24.03.2017 vor, dass eine Unterschreitung der Einkommensgrenze um 48,16 % erfolgt. Somit werden die Voraussetzungen für die Reduzierung des Erbbauzinses auf 2 % von der Erbbauberechtigten erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Ein entsprechender Nachweis ist von der Erbbauberechtigten alle 3 Jahre zu erbringen.

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	790,42 € entspricht 0,55 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	1.185,63 € entspricht 0,83 %
ab dem 21. Jahr	1.580,84 € entspricht 1,10 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	100,85 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	790,42 EUR

Lübeck, 14. 03. 2018


Sven Schindler
Senator

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauins (4 %)

5.878,66 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	160,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.134 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m ² :	129,60 EUR
angepasster Kaufpreis:	146.966,40 EUR
Erbbauzins 4 %	5.878,66 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 5.878,66 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 3.802,20.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	5,18 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (grau hinterlegte Fläche)	1,30 EUR

m ²			
600	x	5,18 EUR	3.108,00 EUR
534 (grau hinterlegte Fläche)	x	1,30 EUR	694,20 EUR
			3.802,20 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

2.780,51 EUR / Jahr (entspricht 1,89 %)

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

11	x	86,98 €	=	956,78 €
29	x	3.802,20 €	=	110.263,80 €
				<hr/>
				111.220,58 €
				<hr/>
				2.780,51 €

: 40

Erbbauzins unter Berücksichtigung einer Familienermäßigung

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 kann der schuldrechtliche vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für vier Kinder gewährt.

Ferner muss das Erbbaurecht selbst bewohnt werden. Wenn weiteres Wohneigentum besteht und Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden, wird die Ermäßigung nicht gewährt.

Die Erbbauberechtigten [REDACTED] bewohnen mit ihrem Kind das Erbbaurecht und legten die Verdienstabrechnung der Hansestadt Lübeck von [REDACTED] von Januar 2018 mit der Kindergeldzahlung für ein Kind vor. Nach Aussage des Bereiches Personal- und Organisationservice der Hansestadt Lübeck werden bei Erstbezug des Kindergeldes bis zum 18. Lebensjahr keine Kindergeldbescheide ausgestellt. Daher wird die Verdienstabrechnung als Nachweis bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres anerkannt. Außerdem wurde der Einkommenssteuerbescheid vom 20.09.2017 vorgelegt. Aus dem Einkommenssteuerbescheid gehen keine Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung hervor. Somit werden die Voraussetzungen für die Gewährung der Ermäßigung des Erbbauzinses um 20 % erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die entsprechenden Nachweise sind von den Erbbauberechtigten jährlich zu erbringen.

Auf Basis des errechneten Mischerbbauzinses von 2.780,51 EUR ergibt sich ein schuldrechtlich ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

2.224,41 EUR / Jahr (entspricht 1,51 %)

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt:

1 Kind	20% von	2.780,51 €	556,10 €
verbleibender zu zahlender Erbbauzins			2.224,41 €

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	1.112,21 € entspricht 0,76 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	1.668,31 € entspricht 1,14 %
ab dem 21. Jahr	2.224,41 € entspricht 1,51%

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	86,98 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	1.112,21 EUR

Lübeck, 16. 04. 2018


Sven Schindler
Senator