



Vorlagennummer: 20/0393
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 27.07.2026
Federführend: 1.101 - Bürgermeisterkanzlei
Bearbeitung: Michael Thomsen

Beschwerde nach § 16e Gemeindeordnung SH - Umsetzung Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung (VO/2023/12072)

Beratungsfolge:

17.08.2026	Senat	zur Senatsberatung
27.08.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft nimmt die Stellungnahme des Fachbereichs Wirtschaft und Soziales, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften, vom 30.07.2026 (Anlage 2) zur Kenntnis und stimmt dieser zu.

Beteiligungsverfahren:

2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	ablehnend

Maßnahme:

vorgeschrieben durch: § 16e GO-SH

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Nein Hierbei handelt es sich nicht um Planungen und Vorhaben der Gemeinde.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Nein

Begründung:

Ein:e Einwohner:in beschwert sich über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung (VO/2023/12072).

Anlage(n):

- 1 - Beschwerde Originaltext geschwärzt (öffentlich)
- 2 - Stellungnahme 2.280 (öffentlich)

Bürgermeister Jan Lindenau

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die
Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck
Geschäftsstelle der Bürgerschaft
Rathaus, Breite Straße 62
23552 Lübeck

Lübeck, 23.7.2026

Betreff: Eingabe gemäß § 16e Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO SH): Auslegung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 zur Verlängerung von Erbbaurechten – Ermittlung des Bodenwertes und Wahrung der Einzelfallgerechtigkeit

Vorgang: Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück [REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich an Sie mit der Bitte um Klärung einer grundsätzlichen Auslegungsfrage zum Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die Verlängerung kommunaler Erbbaurechte.

Mein Erbbaurechtsvertrag läuft zum Jahresende ab. Ich strebe den Abschluss des mir angebotenen Verlängerungsvertrages ausdrücklich an. Im laufenden Verfahren haben unterschiedliche Rechtsauffassungen jedoch zu einem Konflikt geführt, der nach Auffassung des Bereichs Liegenschaften abschließend, für mich jedoch nicht überzeugend, behandelt worden ist und deshalb aus meiner Sicht einer politischen Klarstellung bedarf.

Mein Erbbaugrundstück liegt [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck hat mir ausdrücklich bestätigt, dass der Bodenrichtwert dieser Richtwertzone im Wesentlichen die ruhig gelegenen Grundstücke in zweiter und dritter Reihe abbildet und für mein Grundstück ein lagespezifischer Abschlag aus gutachterlicher Sicht methodisch sachgerecht wäre. Die Geschäftsstelle hat dem Bereich Liegenschaften hierzu einen fachlichen Austausch angeboten; dieser wurde jedoch unter Hinweis auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 abgelehnt.

Der Bereich Liegenschaften vertritt die Auffassung, er sei aufgrund dieses Beschlusses nicht mehr ermächtigt, „in Einzelfällen abweichende Regelungen zu treffen“, sondern verpflichtet, den Bodenrichtwert der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte „als Grundlage für die Wertermittlung heranzuziehen“. Eine hiervon abweichende Bewertung auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses sei deshalb nicht mehr zulässig.

Aus dieser Verwaltungspraxis ergibt sich aus meiner Sicht grundsätzlicher Klärungsbedarf. Die nachfolgenden Erwägungen sprechen dafür, dass der Beschluss auch einer anderen Auslegung zugänglich sein könnte :

1. Bruch mit der bisherigen Beschluss- und Verwaltungssystematik

Die Verwaltung begründet ihre heutige Rechtsauffassung maßgeblich damit, dass der Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 – anders als die Beschlüsse aus den Jahren 2015 und 2016 – keine ausdrückliche Härtefall- oder Einzelfallregelung mehr enthält.

Bereits die Vorgängerbeschlüsse sahen vor, den Bodenwert aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung grundsätzlich anhand der Bodenrichtwertkarte zu ermitteln. 2015 sollte dies zwar ausdrücklich « ohne ggf. zu gewährende Abschläge für mögliche Lagenachteile oder Zuschläge aufgrund von Lagevorteilen » geschehen, gleichzeitig dokumentierten die ausführlichen Erläuterungen jedoch ausdrücklich den politischen Willen, dass die beschlossenen Handlungsgrundsätze die Verwaltung ermächtigen und verpflichten sollten, Einzelfallgerechtigkeit auf Grundlage des konkreten Sachverhalts zu realisieren. Die Einzelfallgerechtigkeit war damit keine bloße Ergänzung der damaligen Regelung, sondern ein tragender Auslegungsgrundsatz des gesamten Beschlusskonzepts.

2016 fand sich dieser Gedanke in der ausdrücklichen Regelung : « Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen gefunden werden » wieder.

Der Beschluss vom 30.03.2023 hat die früheren Beschlüsse zwar ersetzt und verzichtet erstmals vollständig auf eine Einzelfall- bzw. Härtefallklausel. Anders als in der Vergangenheit existieren zu diesem Beschluss jedoch meines Wissens keine veröffentlichten begleitenden Erläuterungen oder Handlungsgrundsätze, aus denen hervorginge, dass die Bürgerschaft bewusst mit dem Leitbild der Einzelfallgerechtigkeit brechen wollte. Ein solcher Paradigmenwechsel wäre gegenüber der bisherigen Praxis erheblich. Dass die Bürgerschaft einen derart weitreichenden Systemwechsel allein durch den Wegfall der früheren Härtefallregelung und die Formulierung „auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte“ beabsichtigt haben sollte, erscheint daher keineswegs zwingend.

2. Auslegung der Formulierung „auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte“

Die Verwaltung leitet den vollständigen Ausschluss jeglicher Einzelfallbetrachtung im Wesentlichen aus der Formulierung ab, der Grundstückswert sei „auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte“ zu ermitteln.

Diese Schlussfolgerung erscheint weder sprachlich noch systematisch zwingend.

Die Formulierung beschreibt zunächst die Bewertungsbasis. Sie beantwortet jedoch nicht die davon zu

unterscheidende Frage, ob diese Bewertungsgrundlage in atypischen Einzelfällen an die tatsächlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst werden darf oder – nach den gesetzlichen Wertermittlungsvorschriften – sogar angepasst werden muss. Eine „Grundlage“ bildet das methodische Fundament, auf dem eine sachgerechte Bewertung aufbaut – sie ersetzt diese jedoch nicht.

Hätte die Bürgerschaft eine ausnahmslose schematische Anwendung der Bodenrichtwertkarte und den vollständigen Ausschluss jeglichen Ermessens beabsichtigt, hätte es nahegelegen, dies ausdrücklich zu regeln, etwa durch eine starre Kopplung des Erbbauzinses an den Bodenrichtwert. Die bewusst gewählte Formulierung „Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte“ spricht dagegen eher dafür, dass die Bodenrichtwertkarte die maßgebliche Bewertungsbasis bildet, ohne fachlich gebotene Anpassungen in atypischen Ausnahmefällen zwingend auszuschließen. Dadurch hat die Bürgerschaft meiner Auffassung nach den Weg für ein zweistufiges Wertermittlungsverfahren offen gehalten.

3. Vorrang des Bundesrechts

Ein kommunaler Beschluss steht in der Normenhierarchie unter dem Bundesrecht und kann die Verwaltung nicht von dessen Einhaltung entbinden.

Nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist der Bodenwert durch Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften des konkreten Grundstücks zu ermitteln, soweit diese wesentlich vom Richtwertgrundstück abweichen. Bundesrechtliche Wertermittlungsvorschriften können durch einen kommunalen Grundsatzbeschluss weder ausgeschlossen noch modifiziert werden.

Die Bodenrichtwertrichtlinie definiert das Richtwertgrundstück ausdrücklich als typisiertes Vergleichsgrundstück. Weichen die tatsächlichen Grundstücksmerkmale erheblich hiervon ab, sind diese Unterschiede bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

4. Fehlverständnis des Gleichbehandlungsgrundsatzes

Der allgemeine Gleichheitssatz verlangt nicht, wesentlich ungleiche Sachverhalte gleich zu behandeln, sondern ihnen entsprechend Rechnung zu tragen.

Mein Grundstück unterscheidet sich aufgrund seiner außergewöhnlichen Immissionsbelastung objektiv von den ruhigen Grundstücken im selben Richtwertbereich. Eine schematische Gleichbehandlung begegnet daher nicht nur im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG erheblichen Bedenken, sondern auch hinsichtlich des zivilrechtlichen Gebots billigen Ermessens (§ 315 BGB).

Da eine Wertermittlung „auf Grundlage der Richtwertkarte“ sachgerechte Abschlüsse in der bisherigen Praxis der Hansestadt Lübeck zudem nicht ausgeschlossen hat, liegt auch aus der historischen Perspektive eine Ungleichbehandlung vor, wenn nach Auskunft des Bereichs Liegenschaften seit Inkrafttreten des Beschlusses vom 30.03.2023 bei rund 148 vorzeitigen Erbbaurechtsverlängerungen sowie 31 Grundstücksverkäufen kein einziger Lageabschlag mehr vorgenommen worden ist.

Der aktuelle Beschluss verzichtet erstmals vollständig auf eine Einzelfallregelung. Sollte er tatsächlich so zu verstehen sein, wie ihn die Verwaltung heute auslegt, wäre dies gegenüber den Beschlüssen aus den Jahren 2015 und 2016 kein bloßer Detailunterschied, sondern ein grundlegender Systemwechsel.

Gerade weil ein solcher Systemwechsel sämtliche Erbbauberechtigte betrifft, erscheint eine politische Klarstellung geboten.

Durch die für mich geltende Härtefallregelung wird die wirtschaftliche Belastung derzeit zwar abgemildert. Diese Vergünstigung ist jedoch höchstpersönlich und an enge Voraussetzungen gebunden. Entfallen diese künftig, verdoppelt sich der Erbbauzins unmittelbar. Da der Erbbauzins zudem dauerhaft wertgesichert ist, wirkt sich ein fehlerhaft überhöhter Ausgangsbodenwert über Jahrzehnte hinweg aus und führt zu einem erheblichen wirtschaftlichen Nachteil.

Hinzu kommt, dass der neue Standardvertrag gegenüber vielen älteren Lübecker Erbbaurechtsverträgen sowie zahlreichen kommunalen Erbbaurechtsverträgen anderer Städte bereits deutlich strengere Regelungen enthält, insbesondere hinsichtlich der Heimfallentschädigung von lediglich 50 % des Verkehrswertes der baulichen Anlagen. Sollte daneben auch jede Möglichkeit einer sachgerechten Einzelfallkorrektur ausgeschlossen sein, würde dies den Eindruck einer erheblichen Verschiebung zulasten langjähriger Erbbauberechtigter verstärken.

Ob ein solcher Umbruch tatsächlich politisch gewollt war, erschließt sich aus den veröffentlichten Beschlussunterlagen bislang nicht.

Vor diesem Hintergrund bitte ich die Bürgerschaft um Prüfung und Beantwortung folgender Fragen:

- Entspricht die vom Bereich Liegenschaften praktizierte ausnahmslose 1:1 Übernahme der Bodenrichtwerte tatsächlich dem politischen Willen der Bürgerschaft? War es beabsichtigt, der Verwaltung jede Möglichkeit zu nehmen, in atypischen Ausnahmefällen fachlich belegte Besonderheiten einzelner Grundstücke zu berücksichtigen – selbst dann, wenn der Gutachterausschuss bestätigt, dass der Bodenrichtwert die konkrete Grundstückslage nicht zutreffend widerspiegelt?
- War die im Standardvertragsentwurf vorgesehene Heimfallentschädigung von lediglich 50 % des Verkehrswertes der baulichen Anlagen Gegenstand einer ausdrücklichen politischen Beschlussfassung oder handelt es sich hierbei – und möglicherweise beim Vertragsentwurf insgesamt - um eine Ausgestaltung der Verwaltung?

Die aufgeworfenen Fragen reichen deutlich über meinen Einzelfall hinaus. Sie betreffen die grundsätzliche Auslegung des Bürgerschaftsbeschlusses sowie die Frage, ob die Bürgerschaft tatsächlich einen so weitreichenden Paradigmenwechsel beabsichtigt hat.

Ich bitte daher um eine politische Klarstellung des damaligen Beschlusswillens.

Das Liegenschaftsamt hat die Frist zur Beurkundung inzwischen bis zum 01.10.2026 verlängert, um den rechtzeitigen grundbuchlichen Vollzug vor Vertragsende sicherzustellen.

Ich bitte daher,

- die Auslegungsfrage zeitnah im zuständigen Ausschuss und anschließend in der Bürgerschaft zu beraten,
- bis zum Abschluss dieser Klärung auf eine Aussetzung der Beurkundungsfrist hinzuwirken sowie
- den Bereich Liegenschaften zu ermächtigen, das bereits angebotene Fachgespräch mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aufzunehmen, um auf dieser Grundlage eine sachgerechte und einvernehmliche Bewertung zu ermöglichen.

Für Rückfragen, ein persönliches Gespräch oder die Übersendung des vollständigen Schriftwechsels stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagenverzeichnis

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind vorhanden und werden auf Anforderung oder im weiteren Verfahren gern nachgereicht.

Anlage 1

Schriftwechsel mit dem Bereich Liegenschaften

Anlage 2

E-Mail-Korrespondenz mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck

Anlage 3

Berechnungsbogen des Bereichs Liegenschaften zur Ermittlung des Erbbauzinses

Anlage 4

Entwurf des Erbbaurechtsvertrages einschließlich Vertragsanlagen

Anlage 5

Auszug aus der Lärmkartierung für den 

Anlage 6

Lageplan des Grundstücks 

Vfg.

1. Vermerk

Der Bereich 280 weist die Beschwerde als unbegründet zurück.

Frage 1:

Entspricht die vom Bereich Liegenschaften praktizierte ausnahmslose 1:1 Übernahme der Bodenrichtwerte tatsächlich dem politischen Willen der Bürgerschaft? War es beabsichtigt, der Verwaltung jede Möglichkeit zu nehmen, in atypischen Ausnahmefällen fachlich belegte Besonderheiten einzelner Grundstücke zu berücksichtigen – selbst dann, wenn der Gutachterausschuss bestätigt, dass der Bodenrichtwert die konkrete Grundstückslage nicht zutreffend widerspiegelt?

Antwort:

Eine sachverständige Ermittlung der Bodenwerte auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) war weder durch Beschluss der Bürgerschaft vom 30.03.2023 (Neuregelung von Erbbaurechten zur Wohnbebauung), noch durch die vorherigen Beschlüsse vom 28.04.2016/18.05.2017 beabsichtigt. Die Bürgerschaft begrüßt ausdrücklich die langjährige Verwaltungspraxis, die Bodenwerte ausschließlich unter Berücksichtigung der Übergrößen aus den amtlichen Bodenrichtwerten zu ermitteln, die in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht sind. Damit wird allen Erbbauberechtigten eine transparente Grundlage, unter Ausschluss subjektiver Umstände, zur Überprüfung der durch die Verwaltung mitgeteilten Werte gegeben.

Zudem hat sich die Bürgerschaft bereits durch die Festlegung auf eine Reduzierung des Bodenwertes für über 1.000 m² hinausgehende Flächen um 50 % (Beschluss vom 30.03.2023) bzw. 75 % (Beschluss vom 18.05.2017) gegen eine modellkonforme Bodenwertermittlung nach ImmoWertV entschieden. Die Berücksichtigung individueller, grundstücksbezogener Besonderheiten, mit denen Zu- und Abschläge auf den Bodenrichtwert gutachterlich festgestellt werden könnten, widerspricht dem Ziel der Nachvollziehbarkeit und stellt keineswegs eine Gleichbehandlung sicher. Vielmehr wird durch die ausschließliche Anwendung des jeweiligen Bodenrichtwertes ein hohes Maß an Gleichbehandlung, ggf. auch in der Ungleichbehandlung, erreicht.

Auch eine Härtefallklausel, wie sie unter Punkt 3 des Beschlusses vom 28.04.2016 vorgesehen war, dient aufgrund ihrer Unbestimmtheit nicht dem Gleichbehandlungsgrundsatz und wurde im Beschluss vom 30.03.2023 nicht länger vorgesehen.

Frage 2:

War die im Standardvertragsentwurf vorgesehene Heimfallentschädigung von lediglich 50 % des Verkehrswertes der baulichen Anlagen Gegenstand einer ausdrücklichen politischen Beschlussfassung oder handelt es sich hierbei – und möglicherweise beim Vertragsentwurf insgesamt – um eine Ausgestaltung der Verwaltung?

Antwort:

...

Die konkrete vertragliche Ausgestaltung von Erbbaurechtsverträgen liegt im alleinigen Geschäftsreich der Verwaltung. Diese ist durch ständigen interkommunalen Austausch, die Verfolgung der Gesetzgebung sowie der Rechtsprechung auf der Höhe der Zeit und in der Lage, rechtskonforme und wirtschaftlich sinnvolle Regelungen im Sinne der Hansestadt Lübeck zu treffen.

Bei der angesprochenen Heimfallentschädigung handelt es sich um eine Regelung für absolute Ausnahmefälle, die nur eintritt, wenn Erbbauberechtigte sich grob und über lange Zeiträume vertragswidrig verhalten haben. Die in diesen Fällen auflaufenden Kosten aufgrund ausstehender Erbbauzinsen, Rechtsverfolgung, Ersatzvornahmen, Neuvermarktung und vielem mehr sind beträchtlich und rechtfertigen die Reduzierung der Entschädigung auf 50 %. Die Höhe der Entschädigung für den Fall des Zeitablaufs eines Erbbaurechts wird heute mit zwei Dritteln des Wertes der baulichen Anlagen vereinbart.



Csösz