



► Nr. VO/2021/09719
öffentlich

Lübeck, 28.01.2021

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Tilgenkrug

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.02.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.03.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
23.03.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2035 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Uwe Burmeister belastete Grundstück in Lübeck, **Tilgenkrug 14**, zur Größe von 714 m² ist an die zukünftigen Erbbauberechtigten, Herrn Tammo Preuss und Frau Katja Preuss zu einem Kaufpreis in Höhe von **180.070,80 EUR** zu verkaufen.
- In dem abzuschließenden Kaufvertrag ist ein Bebauungsverbot für die im Lageplan (Anlage 4) grau dargestellte Grundstücksfläche und eine wertgesicherte Nachzahlungsverpflichtung für den Fall aufzunehmen, dass im hinteren Grundstücksbereich bei ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vorliegenden Baurecht, weitere Gebäude realisiert werden sollten.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von den Käufern zu tragen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 - Stadtplanung	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 X

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kinder und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kindern / Jugendliche durch den Verkauf des Grundstückes nicht gegeben

sind.

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (<u>Anlage 1</u>)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

entfällt

Begründung:

Das Grundstück Tilgenkrug 14 liegt in keinem gültigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach zur Zeit Baurecht für die Bebauung in zweiter Reihe nicht besteht.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Baurecht für eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 282 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 5.569,20 nachzuzahlen. Der Nachzahlungsbetrag wird durch Bindung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert. Der Differenzbetrag ergibt sich aus der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung. Diese Verpflichtung wird abgesichert durch ein Bebauungsverbot. Der Käufer ist verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben

Den zukünftigen Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 06.10.2020 schriftlich mitgeteilt. Die zukünftigen Erbbauberechtigten haben am 23.10.2020 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchten.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO Nr. 2015/03216) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet sich auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 31.12.2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und des Beschlusses vom 18.05.2017 (Wegfall des Aufschlages von 10 %) gem. Anlage 2 dieser Vorlage.

Gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 20.06.1974 (Drs.Nr. 77) werden folgende Eckpunkte im Kaufvertrag zusätzlich vereinbart:

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle mit einer Frist von 10 Jahren

Durch den Verkauf entfällt ein jährlicher Erbbauzins von z.Z. EUR 91,28.

Es ist der mit dem Bereich Recht abgestimmte Muster-Kaufvertrag zu verwenden.

Anlagen:

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisberechnung

Anlage 3 – Nichtöffentlichkeit

Anlage 4 - Lageplan

Senator Sven Schindler

28.01.2021

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LG 4118
Grundstück in Lübeck:	Tilgenkrug 14
Grundstücksgröße	714 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2035

1. unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2018)

Richtwert je m ² :	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	714 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,97
angepasster Bodenwert je m ² :	252,20 EUR
zuzüglich 10%:	0,00 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	252,20 EUR
angepasster Kaufpreis:	180.070,80 EUR

2. Rendite

(zu erwartender EBZ p.a./unbelasteter Bodenwertx100)

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	91,28 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	180.070,80 EUR
Rendite in %:	0,05%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit:	1.277,92 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	180.070,80 EUR
Kaufpreis ohne URF	185.640,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	5.569,20 EUR

4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	180.070,80 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	1.277,92 EUR
Bilanzwert:	13.349,76 EUR
Differenz:	165.443,12 EUR

Tamno Preuss

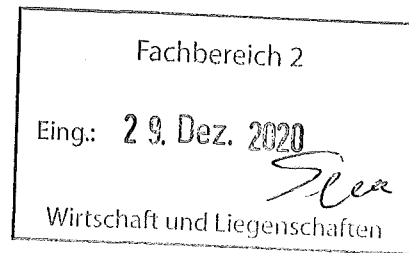
Waldja Preuss

Name

Magdalenplatz 4 23554 Lübeck

Anschrift

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3
23539 Lübeck



Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Tilgenkrug 14 – LG 4118

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über den Verkauf des o.g. Erbbaurechts.

Sie als Erbbauberechtigte haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Namen des Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

Kreuzen Sie bitte an, ob der Verkauf Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet von allen Erbbauberechtigten an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

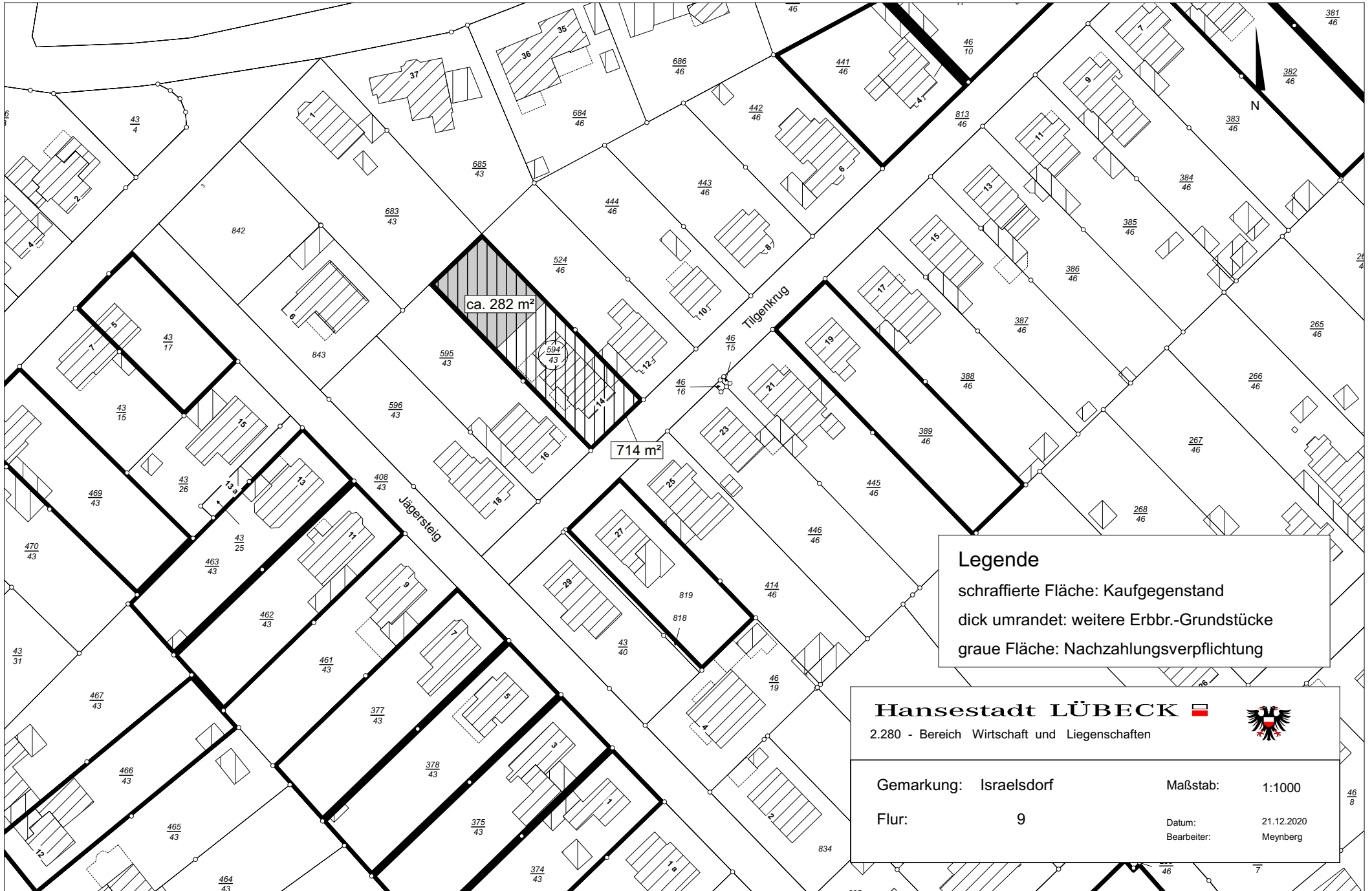
22.12.20

Datum

K. Preuss

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!



Legende
schraffierte Fläche: Kaufgegenstand
dick umrandet: weitere Erbbr.-Grundstücke
graue Fläche: Nachzahlungsverpflichtung

Hansestadt LÜBECK  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Israelsdorf	Maßstab: 1:1000
Flur: 9	Datum: 21.12.2020
	Bearbeiter: Meynberg