



► Nr. VO/2021/09717  
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, Jägersteig**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.03.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.05.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
18.05.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Imke Rühle-Schacht belastete Grundstück in Lübeck, **Jägersteig 1**, zur Größe von 826 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **201.874,40 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 der Käuferin 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 Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder / 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:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

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:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Das Grundstück Jägersteig 1 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. 427 m<sup>2</sup> (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 12.885,60 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

Der Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 27.08.2020 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigten hat am 01.12.2020 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchte.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO Nr. 2015/03216) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet 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 63,34.

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 4098
Grundstück in Lübeck:	Jägersteig 1
Grundstücksgröße	826 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2025

### 1. unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2018)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	826 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	0,94
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	244,40 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	244,40 EUR
<b>angepasster Kaufpreis:</b>	<b>201.874,40 EUR</b>

## 2. Rendite

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	63,34 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	201.874,40 EUR
Rendite in %:	0,03%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit:	253,36 EUR

## 3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	201.874,40 EUR
Kaufpreis ohne URF	214.760,00 EUR
<b>Nachzahlungsbetrag</b>	<b>12.885,60 EUR</b>

## 4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	201.874,40 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	253,36 EUR
Bilanzwert:	15.443,84 EUR
<b>Differenz:</b>	<b>186.177,20 EUR</b>

Inke Rülle-Schacht

Name

Jägerstieg 1, 23568 Lübeck

Anschrift

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

### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Jägerstieg 1 – LBG 4098

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.

23.12.2020

Datum

Inke Rülle-Schacht

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:	14.12.2020
		Bearbeiter:	Meynberg