



**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, Forstmeisterweg**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2029 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Sarah Wüst und Herrn Bastian Striepling belastete Grundstück in Lübeck, **Forstmeisterweg 41**, zur Größe von 876 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **207.261,60 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  
 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 Forstmeisterweg 41 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. 445 m<sup>2</sup> (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 20.498,40 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 Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 16.06.2020 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigten haben am 08.12.2020 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 111,97.

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

<b>Aktenzeichen:</b>	<b>LG 4350</b>
<b>Grundstück in Lübeck:</b>	<b>Forstmeisterweg 41</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>876 m<sup>2</sup></b>
<b>Laufzeit d. Erbbaurechtes:</b>	<b>31.12.2029</b>

### **1. unbelasteter Bodenwert**

(Bodenrichtwertkarte 2018)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	876 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	0,91
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	236,60 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	236,60 EUR
<b>angepasster Kaufpreis:</b>	<b>207.261,60 EUR</b>

## 2. Rendite

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	111,97 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	207.261,60 EUR
Rendite in %:	0,05%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit:	895,76 EUR

## 3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	207.261,60 EUR
Kaufpreis ohne URF	227.760,00 EUR
<b>Nachzahlungsbetrag</b>	<b>20.498,40 EUR</b>


## 4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	207.261,60 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	895,76 EUR
Bilanzwert:	4.679,63 EUR
<b>Differenz:</b>	<b>201.686,21 EUR</b>

Bastian Skiepling / Sarah Wüst  
Name

Hertzweg 6, 23568 Lübeck  
Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 21. Dez. 2020

Wirtschaft und Liegenschaften

### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Forstmeisterweg 41 – LG 4350

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 die Namen der 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 unser Erbbaurecht soll im

öffentlichen Teil

nichtöffentlichen Teil

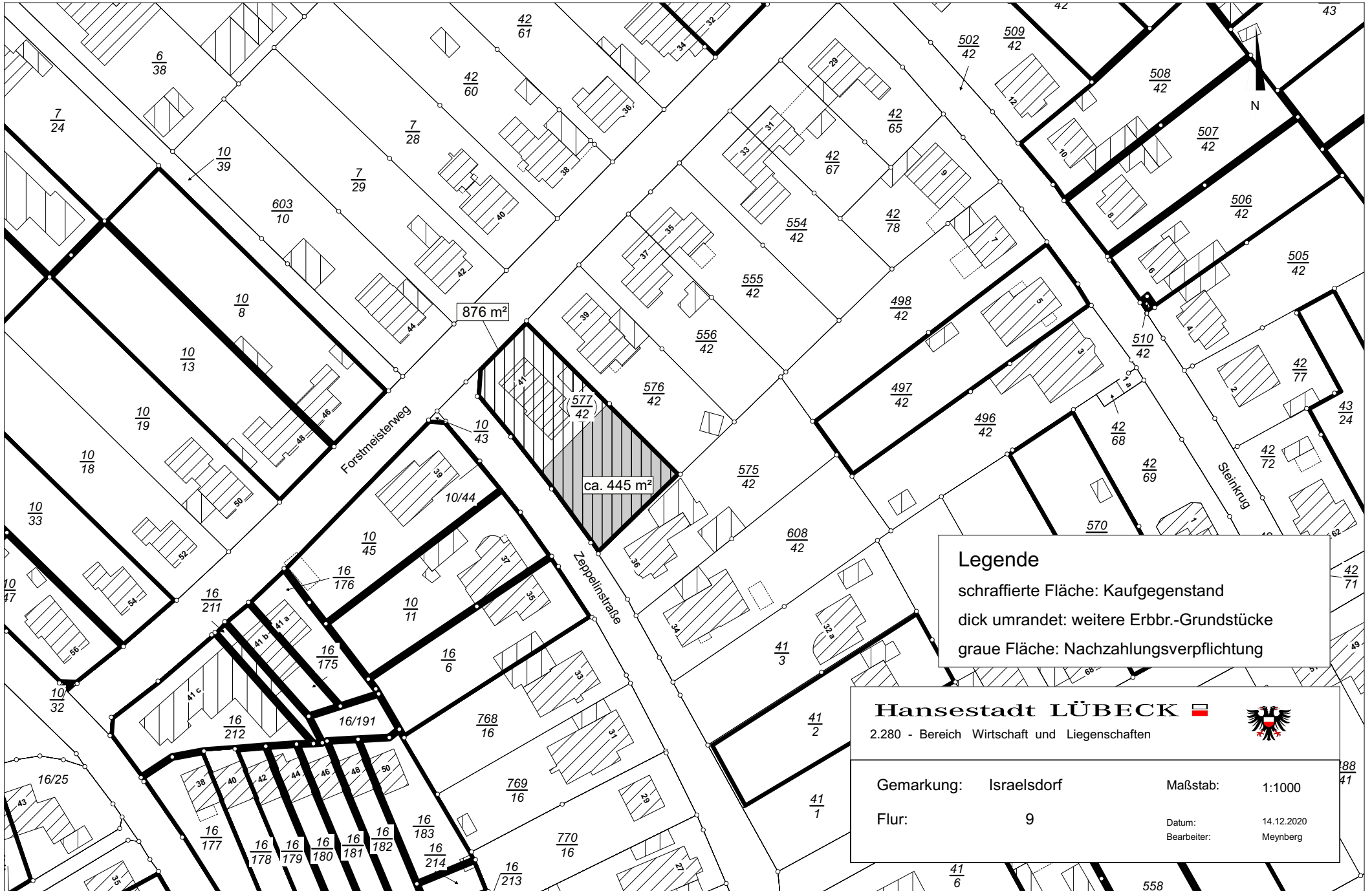
der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

17.12.2020

Datum

B. Skiepling / S. Wüst

Unterschrift der Erbbauberechtigten



**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