



► **Nr. VO/2021/10114**
öffentlich

Lübeck, 17.05.2021

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, Wiesengrund

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.06.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.08.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.08.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.08.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2049 befristeten Erbbaurecht zugunsten Herrn Bernd Altena belastete Grundstück in Lübeck, **Wiesengrund 24**, zur Größe von 800 m² ist an den Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **248.160,00 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 dem Käufer 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:

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:

Begründung:

Das Grundstück Wiesengrund 24 liegt in keinem gültigen Bebauungsplangebiet.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Baurecht für eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 292 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von 15.840,00 EUR nachzuzahlen. Der Nachzahlungsbetrag wird durch Bindung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert. Der Differenzbetrag errechnet sich aus der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung. Diese Verpflichtung wird abgesichert durch ein Bebauungsverbot. Die Käufer sind verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben.

Dem Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf seine Nachfrage hin am 12.04.2021 schriftlich mitgeteilt. Der Erbbauberechtigte hat am 02.05.2021 schriftlich erklärt, dass er das Erbbaugrundstück erwerben möchten.

Der Kaufpreis errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertekarte (Stand 31.12.2020) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zuzüglich 10 % gem. der Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.08.2015 (Ziffer 5 – Preisbildung) gemäß **Anlage 2**.

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 239,20.

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

Anlagen:

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisberechnung

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 4 – Öffentlichkeit

Senator Sven Schindler

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
17.05.2021
VO-Nr.: 2021/10114
INVESTIV

Anlage 1

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2021	2022	2023	2024
Erträge *)	241.462,40	247.920,80	-239,20	-239,20	-239,20
Aufwendungen	-20.944,31	-20.944,31			

davon: *) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 28 Jahre) = 6.697,60 EUR
248.160,00 EUR (Kaufpreis) ./ 6.697,60 EUR = 241.462,40 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-20.944,31	-20.944,31			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	220.518,09				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	241.462,40	247.920,80	-239,20	-239,20	-239,20
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	241.462,40	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2021	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2021			
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-239,20
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	248.160,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-20.944,31
		Saldo Ergebnisplan	226.976,49

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-239,20
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	248.160,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	247.920,80

03.06.2021

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LJ 577
Grundstück in Lübeck:	Wiesengrund 24
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.10.2049

**1. unbelasteter Bodenwert
(Bodenrichtwertkarte 2020)**

Richtwert je m ² :	300,00 EUR
Grundstücksgröße:	800 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,94
angepasster Bodenwert je m ² :	282,00 EUR
zuzüglich 10%:	28,20 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	310,20 EUR
angepasster Kaufpreis:	248.160,00 EUR

2. Rendite (zu erwartender EBZ p.a./unbelasteter Bodenwertx100)	
--	--

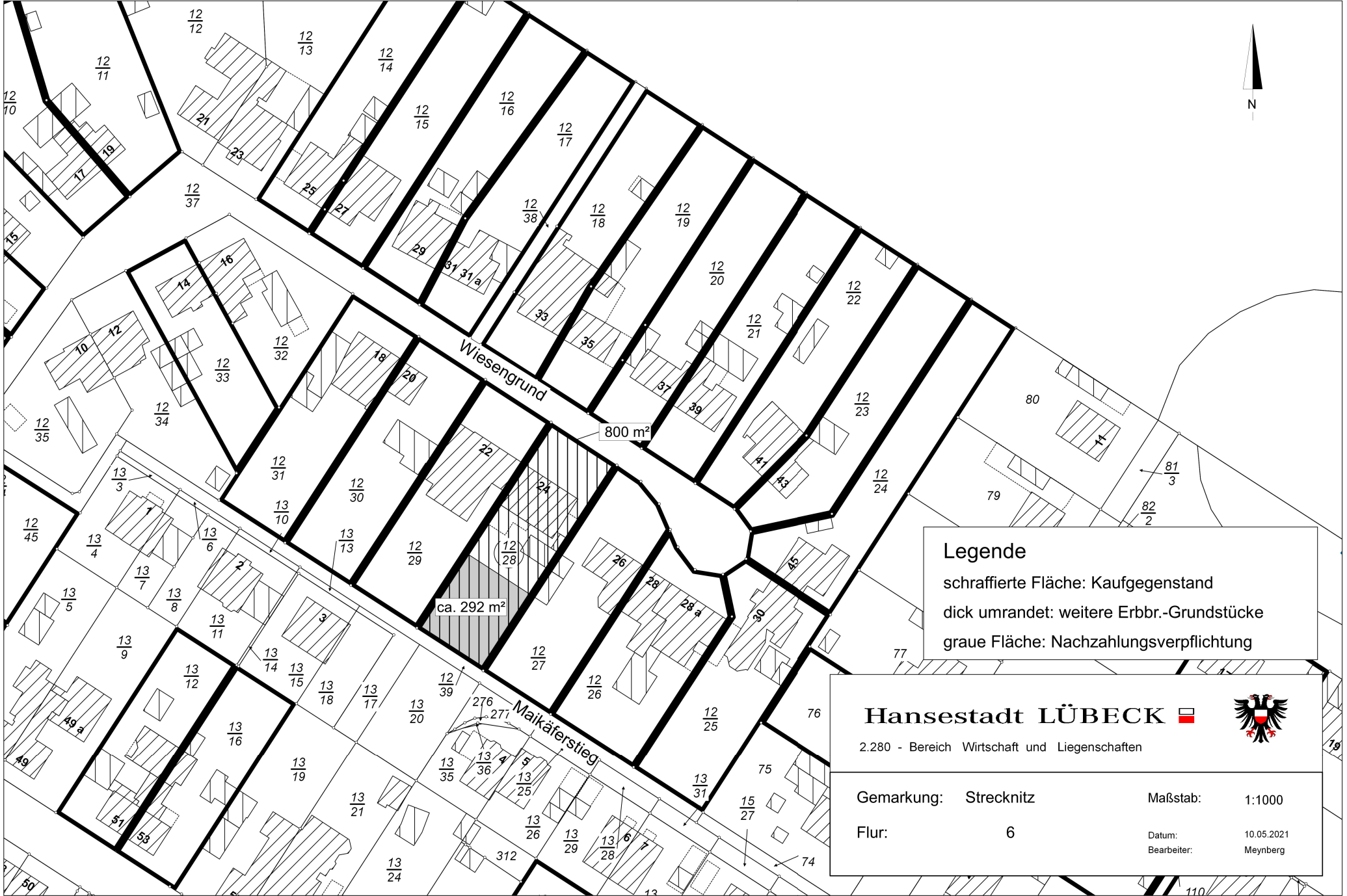
zu erwartender Erbbauzins p.a.:	239,20 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	248.160,00 EUR
Rendite in %:	0,10%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit:	6.697,60 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung	
---	--

Kaufpreis aus Ziffer 1:	248.160,00 EUR
Kaufpreis ohne URF	264.000,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	15.840,00 EUR

4. Gesamtbetrachtung	
-----------------------------	--

Kaufpreis aus Ziffer 1:	248.160,00 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	6.697,60 EUR
Bilanzwert:	20.944,31 EUR
Differenz:	220.518,09 EUR



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

Hansestadt LÜBECK 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	Strechnitz	Maßstab:	1:1000
Flur:	6	Datum:	10.05.2021
		Bearbeiter:	Meynberg

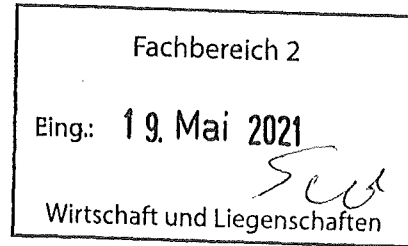
Alteva Borud

Name

Belweg 4 20689 Lüneburg

Anschrift

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



Verkauf eines Erbbaurechts in Lünebeck, Wiesengrund 24 - LJ 577

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

Sie als Erbbauberechtigter 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 Lünebeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

Meerburg, den 12.05.2021

Datum

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lünebeck!