



► Nr. VO/2021/10453  
öffentlich

Lübeck, 14.09.2021

**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 Grundstücks Lübeck, Schmaler Lehmberg**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.11.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
23.11.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2056 befristeten Erbbaurecht zugunsten Frau Alexandra Flavia Sternfeld Casanovas belastete Grundstück in Lübeck, **Schmaler Lehmberg 28** zur Größe von 954 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **212.398,56 EUR** zu verkaufen.
- 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  
 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:

neu  
 freiwillig

<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<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 Schmaler Lehmborg 28 liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach zurzeit Baurecht für eine Bebauung in zweiter Reihe nicht besteht.

Der Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 29.06.2021 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigte hat am 27.08.2021 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchte.

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 211,40.

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

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Kaufpreisfindung
- Anlage 3 – Nichtöffentlichkeit
- Anlage 4 – Lageplan

Senator Sven Schindler

Bereich:  
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom  
14.09.2021  
VO-Nr.: 2021/10453  
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 *)	204.999,56	212.187,16	-211,40	-211,40	-211,40
Aufwendungen	-17.837,07	-17.837,07			

davon: \*) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 35 Jahre) = 7.399,00 EUR  
212.398,56 EUR (Kaupreis) ./7.399,00 EUR = 204.999,56 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-17.837,07	-17.837,07			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	187.162,49				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	204.999,56	212.187,16	-211,40	-211,40	-211,40
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	204.999,56	(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)	-211,40
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	212.398,56
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-17.837,07
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>194.350,09</b>

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-211,40
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	212.398,56
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>212.187,16</b>

**Anlage 2**

30.09.2021

**Allgemeine Angaben zum EB**

<b>Aktenzeichen:</b>	<b>LB 690</b>
<b>Grundstück in Lübeck:</b>	<b>Schmaler Lehmborg 28</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>954 m<sup>2</sup></b>
<b>Laufzeit d. Erbbaurechtes:</b>	<b>31.12.2056</b>

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

Richtwert je m <sup>2</sup> :	230,00 EUR
Grundstücksgröße:	954 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	0,88
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	202,40 EUR
zuzüglich 10%:	20,24 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	222,64 EUR
<b>angepasster Kaufpreis:</b>	<b>212.398,56 EUR</b>

<b>2. Rendite</b> <span style="float: right;"><b>(zu</b></span> <b>erwartender EBZ p.a./unbelasteter Bodenwertx100)</b>
--

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	211,40 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	212.398,56 EUR
Rendite in %:	0,10%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	7.399,00 EUR

<b>3. Gesamtbetrachtung</b>
-----------------------------

Kaufpreis aus Ziffer 1:	212.398,56 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	7.399,00 EUR
Bilanzwert:	17.837,07 EUR
<b>Differenz:</b>	<b>187.162,49 EUR</b>

ALEXANDRA FLAVIA

~~STERNFELD CASASNOVAS~~

Name

NEUER FAULENHOOPE 49  
23568 LÜBECK

Anschrift

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

### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Schmaler Lehmberg 28 - LB 690

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 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 mein Erbbaurecht soll im

öffentlichen Teil

oder

nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

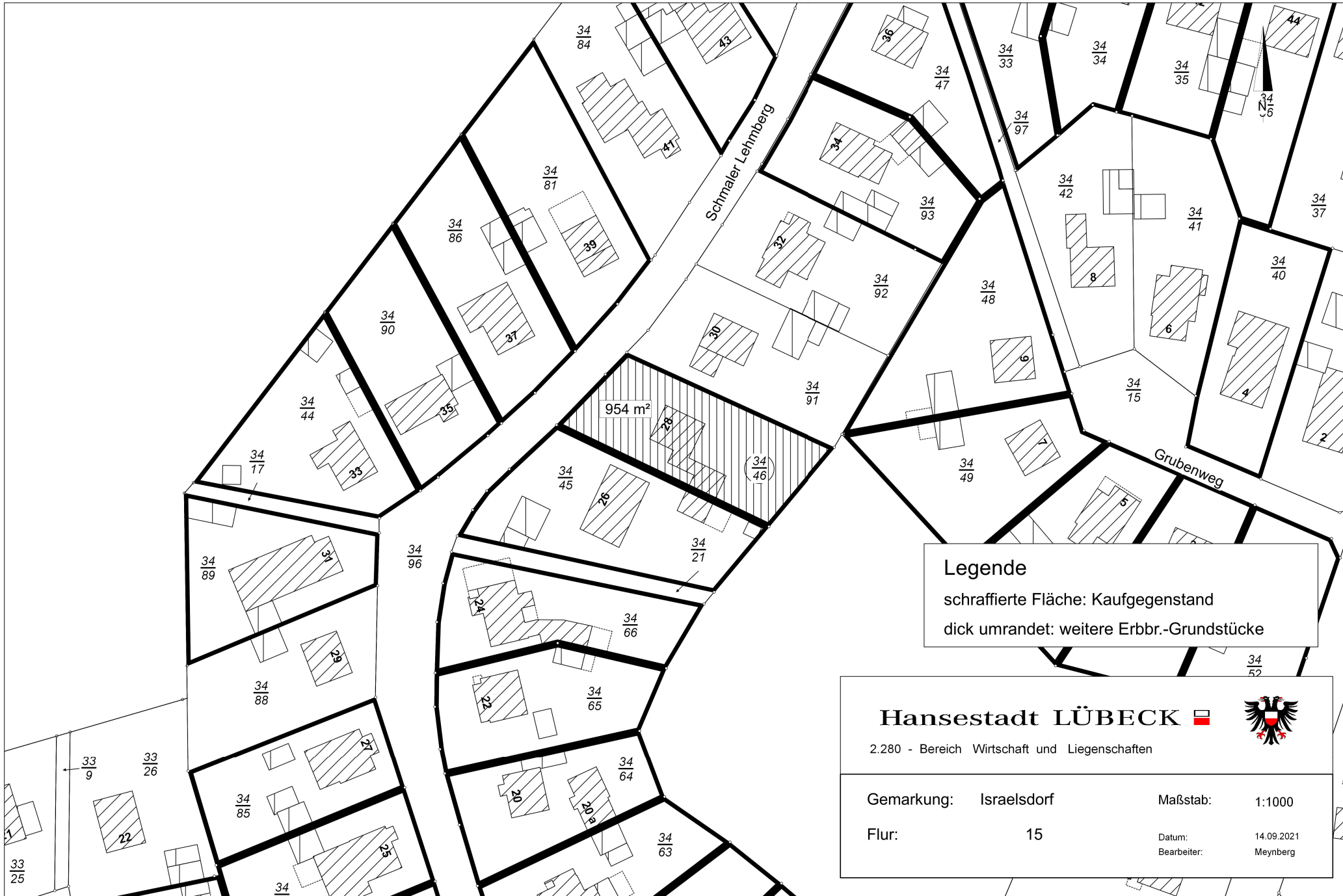
5.9.2021

A. Sternfeld Casasnovas



Datum

Unterschrift der Erbbauberechtigten

**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**



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

**Hansestadt LÜBECK**  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	Israelsdorf	Maßstab:	1:1000
Flur:	15	Datum:	14.09.2021
		Bearbeiter:	Meynberg