



► Nr. VO/2021/10720
öffentlich

Lübeck, 21.12.2021

**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, Schwalbenweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.02.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.03.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
29.03.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
31.03.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2049 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Edith Kamp belastete Grundstück in Lübeck, **Schwalbenweg 6** zur Größe von 664 m² ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **184.206,88 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:

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

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Die Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 3), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

Begründung:

Das Grundstück Schwalbenweg 6 liegt in keinem gültigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach bereits heute eine Bebauung auf der rückwärtigen Fläche möglich wäre.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 300 m² (s. Lageplan, Anlage 4) realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 5.697,12 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. Die Käuferin ist verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben.

Der Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 21.10.2021 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigte hat am 03.11.2021 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 82,48.

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
21.12.2021
VO-Nr.: 2021/10720
INVESTIV

Anlage 1

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

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

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2022	2023	2024	2025
Erträge *)	181.979,92	184.124,40	-82,48	-82,48	-82,48
Aufwendungen	-12.414,90	-12.414,90			

davon: *) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 27 Jahre) = 2.226,96 EUR
184.206,88 EUR (Kaufpreis) ./ 2.226,96 EUR = 181.979,92 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-12.414,90	-12.414,90			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	169.565,02				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	181.979,92	184.124,40	-82,48	-82,48	-82,48
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	181.979,92	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2022			
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-82,48
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	184.206,88
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-12.414,90
		Saldo Ergebnisplan	171.709,50

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-82,48
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	184.206,88
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	184.124,40

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LJ 673
Grundstück in Lübeck:	Schwalbenweg 6
Grundstücksgröße	664 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2049

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

Richtwert je m ² :	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	664 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,97
angepasster Bodenwert je m ² :	252,20 EUR
zuzüglich 10%:	25,22 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	277,42 EUR
angepasster Kaufpreis:	184.206,88 EUR

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	82,48 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	184.206,88 EUR
Rendite in %:	0,04%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	2.309,44 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	184.206,88 EUR
Kaufpreis ohne URF	189.904,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	5.697,12 EUR

4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	184.206,88 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	2.309,44 EUR
Bilanzwert:	12.414,90 EUR
Differenz:	169.482,54 EUR

E. Kamp
Name

Schwalbenweg 6 23562 H Lübeck
Anschrift

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



Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Schwalbenweg 6 - LJ 673

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck 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 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.

20.1.

Datum

E. Kamp

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!

