



► **Nr. VO/2022/10806**
öffentlich

Lübeck, 25.01.2022

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Heiweg

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 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht für die Eheleute Birgit und Hans-Peter Scheel belastete Grundstück in Lübeck, **Heiweg 39**, ist vorzeitig um 40 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des Bodenwertes (Stand 31.12.2020) von 230.312,50 EUR (= 9.212,50 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. der Bürger-schaftsbeschlüsse vom 28.04.2016 (VO-Nr. 2015/03216) und 18.05.2017 (VO-Nr. 2017/04955) ist in der Anlage 2 dargestellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschluss-beiträge, sind von den Erbbauberechtigten 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

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch den Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages 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 (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:

Die Erbbauberechtigten haben schriftlich erklärt (s. Anlage 5), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 26.04.2021 wurde die Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Die Erbbauberechtigten teilten mit Schreiben vom 08.12.2021 mit, dass sie das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung der vorgenannten Bürgerschaftsbeschlüsse verlängern möchten.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 (VO-Nr. 2015/03216) und 18.05.2017 (VO-Nr. 2017/04955) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages

Anlage 3 – Lageplan mit Luftbild

Anlage 4 – Lageplan

Anlage 5 – Nichtöffentlichkeit

Senator Sven Schindler

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2022	2023	2024	2025
Erträge	77,34	3.205,01	3.205,01	3.205,01
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	77,34	3.205,01	3.205,01	3.205,01
Einzahlungen	77,34	3.205,01	3.205,01	3.205,01
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	77,34	3.205,01	3.205,01	3.205,01

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2022	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	77,34
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	77,34
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	77,34
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	77,34

Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	250,00 EUR
Grundstücksgröße (bis 1.000 m ²):	1.000 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,88
angepasster Bodenwert je m ² :	220,00 EUR
angepasster Kaufpreis:	220.000,00 EUR
Erbbauzins 4 %	8.800,00 EUR

Richtwert je m ² :	250,00 EUR
Grundstücksgröße (über 1.000 m ²):	275 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,15
angepasster Bodenwert je m ² :	37,50 EUR
angepasster Kaufpreis:	10.312,50 EUR
Erbbauzins 4 %	412,50 EUR

Dinglicher Erbbauzins gesamt:	9.212,50 EUR
--------------------------------------	---------------------

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 9.212,50 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 6.572,50 / Jahr entspricht: 2,85 %

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	8,80 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (grau hinterlegte Fläche)	2,20 EUR

bis 1.000 m²

600 m ²	x	8,80 EUR
400 m ² (grau hinterlegte Fläche)	x	2,20 EUR

5.280,00 EUR
880,00 EUR
6.160,00 EUR

ab 1.001 m ²			
275 m ²	x	1,50 EUR	412,50 EUR
Erbbauzins gesamt			6.572,50 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins 6.410,02 EUR / Jahr entspricht: 2,78 %

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

1	x	73,34 €	=	73,34 €
39	x	6.572,50 €	=	<u>256.327,50 €</u>
				<u>256.400,84 €</u>
		: 40 Jahre		6.410,02 €

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	3.205,01 € entspricht 1,39 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	4.807,52 € entspricht 2,09 %
ab dem 21. Jahr	6.410,02 € entspricht 2,78 %

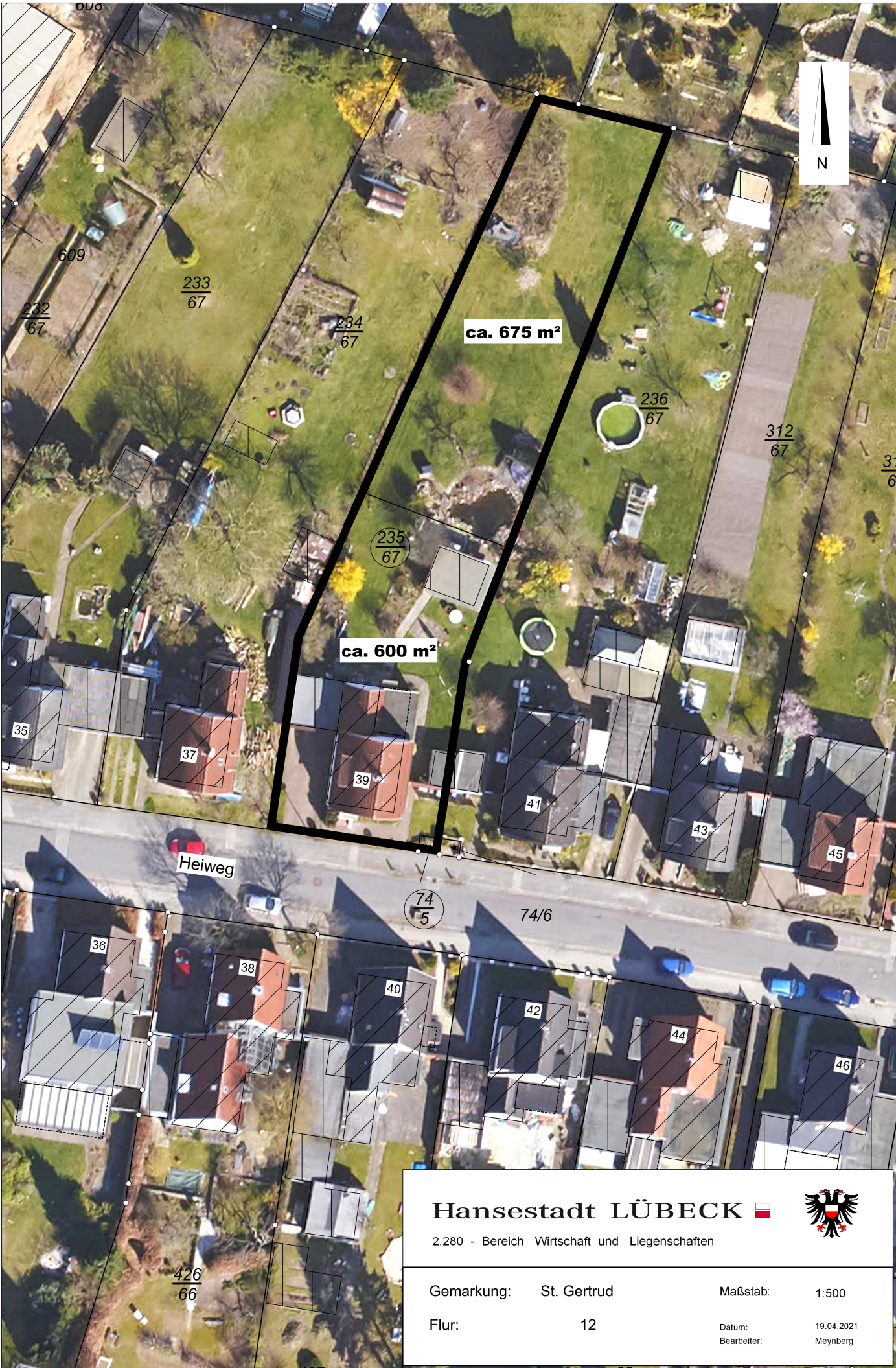
Während der Stufenlaufzeit (1. – 20. Jahr) ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Voraussetzungen für eine schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses

Die vorstehend ausgeführten Ermäßigungen gelten für den **heutigen** Erbbauberechtigten, welcher auch in dem Verlängerungsvertrag Erbbauberechtigter ist.

Bei einem Wechsel in der Person des Erbbauberechtigten (wie z.B. durch Verkauf des Erbbaurechtes, Schenkung an einen Dritten oder im Wege der Erbfolge an einen Dritten) entfallen etwaige Ermäßigungsregelungen.

Ausgenommen ist hier der Übergang des Erbbaurechtes auf den Ehepartner (gilt auch für eingetragene Lebenspartnerschaften und im Haushalt lebende Kinder im Erbfall). Diese Ausnahme gilt auch für Kinder, die nicht im Haushalt leben aber testamentarisch Erben sind und das Haus dann zukünftig bewohnen.



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	St. Gertrud	Maßstab:	1:500
Flur:	12	Datum:	19.04.2021
		Bearbeiter:	Meynberg



Hansesstadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 19.04.2021
 Bearbeiter: Meynberg

Ehel. Hans-Peter und Birgit Scheel, Heiweg 39, 23566 Lübeck

Name

Anschrift

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Dr.-Julius-Leber-Straße 46 - 48
23539 Lübeck

Fachbereich 2 <i>HW</i>
Eing.: 21. Dez. 2021
<i>SW</i> Wirtschaft und Liegenschaften

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Heiweg 39 - LG 3988

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung 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 verwendet.

Kreuzen Sie bitte an, ob die Verlängerung 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.

20.12.2021

Datum

Hans-Peter Scheel
Birgit Scheel

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!