



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, Jägersteig

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.04.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.05.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Jennifer Radtke und Herrn Ingmar Dietz belastete Grundstück in Lübeck, **Jägersteig 3**, zur Größe von 824 m² ist an die Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **232.638,00 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 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:

Die Erbbauberechtigten haben schriftlich erklärt (s. Anlage 3), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen.

Begründung:

Das Grundstück Lübeck, Jägersteig 3 liegt in keinem gültigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach zurzeit 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. 430 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 14.832,00 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 Käufer sind verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben

Dem Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 03.01.2022 schriftlich mitgeteilt. Der Erbbauberechtigte hat am 10.01.2022 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 auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 31.12.2020 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 63,20.

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

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
02.03.2022
VO-Nr.: 2022/10913
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 *)	232.448,40	232.574,80	-63,20	-63,20	-63,20
Aufwendungen	-15.406,44	-15.406,44			

davon: *) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 3 Jahre) = 189,60 EUR
232.638,00 EUR (Kaupfreis) ./ 189,60 EUR = 232.448,40 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-15.406,44	-15.406,44			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	217.041,96				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	232.448,40	232.574,80	-63,20	-63,20	-63,20
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	232.448,40	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2022	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 €
2022			
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-63,20
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	232.638,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-15.406,44
		Saldo Ergebnisplan	217.168,36

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-63,20
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	232.638,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	232.574,80

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LG 4099
Grundstück in Lübeck:	Jägersteig 3
Grundstücksgröße	824 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2025

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

Richtwert je m ² :	300,00 EUR
Grundstücksgröße:	824 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,94
angepasster Bodenwert je m ² :	282,00 EUR
zuzüglich 10%:	0,00 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	282,00 EUR
angepasster Kaufpreis:	232.368,00 EUR

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	63,20 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	232.368,00 EUR
Rendite in %:	0,03%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	189,60 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung	
---	--

Kaufpreis aus Ziffer 1:	232.368,00 EUR
Kaufpreis ohne URF	247.200,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	14.832,00 EUR

3. Gesamtbetrachtung	
-----------------------------	--

Kaufpreis aus Ziffer 1:	232.368,00 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	189,60 EUR
Bilanzwert:	15.406,44 EUR
Differenz:	216.771,96 EUR

Jennifer Radtke
Ingeborg Dietz

Name

Lübeckstr. 44
23611 Bad Schwartau

Anschrift

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

Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Jägersteig 3 - LG 4099

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.

25.01.22.

Datum

Jennifer Radtke, Ingeborg Dietz

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!

