



► **Nr. VO/2022/11066**
öffentlich

Lübeck, 21.04.2022

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, Kalkhorster Weg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.05.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.06.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
28.06.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.06.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.08.2058 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Petra Weichert und Herrn Jörg Weichert belastete Grundstück in Lübeck, **Kalkhorster Weg 24** zur Größe von 1.073 m² ist an die Kinder der Erbbauberechtigten, Frau Nathalie Weichert und Herrn Thomas Weichert zu einem Kaufpreis in Höhe von **176.408,10 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:

- neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein
 Ja – Begründung:

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, Kalkhorster Weg 24 liegt in dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet 08-53-01 / Tannenkoppel – Huntenhorster Weg.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Baurecht für eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 604 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 36.045,90 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

Den Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 02.12.2021 schriftlich mitgeteilt. Die Kinder der Erbbauberechtigten haben am 16.02.2022 schriftlich erklärt, dass sie 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 301,44.

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

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
21.04.2022
VO-Nr.: 2022/11066
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	2022	2023	2024	2025
Erträge *)	165.556,26	176.106,66	-301,44	-301,44	-301,44
Aufwendungen	-16.051,20	-16.051,20			

davon: *) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 36 Jahre) = 10.851,84 EUR
176.408,10 EUR (Kaufpreis) ./ 10.851,84 EUR = 165.556,26 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-16.051,20	-16.051,20			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	149.505,06				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	165.556,26	176.106,66	-301,44	-301,44	-301,44
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	165.556,26	(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 Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-301,44
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	176.408,10
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-16.051,20
		Saldo Ergebnisplan	160.055,46

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-301,44
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	176.408,10
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	176.106,66

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LG 1489
Grundstück in Lübeck:	Kalkhorster Weg 24
Grundstücksgröße	1.073 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.08.2058

1. unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2020)

Richtwert je m ² :	180,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²

Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,88
angepasster Bodenwert je m ² :	158,40 EUR
zuzüglich 10%:	15,84 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	174,24 EUR
Kaufpreis für die ersten 1.000 m²:	174.240,00 EUR

Richtwert je m ² :	180,00 EUR
Grundstücksgröße:	73 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²

Umrechnungskoeffizient ab 1.001 m ² :	0,15
angepasster Bodenwert je m ² :	27,00 EUR
zuzüglich 10%:	2,70 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	29,70 EUR
Kaufpreis für die übrige Fläche:	2.168,10 EUR

Gesamtkaufpreis:	176.408,10 EUR
-------------------------	-----------------------

2. Rendite

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	301,44 EUR
Kaufpreis aus Ziffer 1:	176.408,10 EUR
Rendite in %:	0,17%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	10.851,84 EUR

3. Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	176.408,10 EUR
Kaufpreis ohne URF:	212.454,00 EUR
Nachzahlungsbetrag:	36.045,90 EUR

4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	176.408,10 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	10.851,84 EUR
Bilanzwert:	16.051,20 EUR
Differenz:	149.505,06 EUR

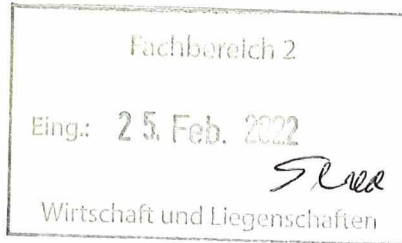
Nathalie + Thomas Weichert

Name

Kalkhorster Weg 24, 23564 Lübeck

Anschrift

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



Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Kalkhorster Weg 24

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 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 Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über unser Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

22.2.22

Datum

Thomas Weichert

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!

