



► **Nr. VO/2022/11093**  
**öffentlich**

**Lübeck, 30.04.2022**

**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, Travemünder Allee**

**Beratungsfolge:**

| Datum      | Gremium  | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|--|-----------------|--------------------|
| 30.05.2022 | 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 31.12.2046 befristeten Erbbaurecht zugunsten Herrn Christian Dettmer belastete Grundstück in Lübeck, **Travemünder Allee 55** zur Größe von 866 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **234.053,82 EUR** zu verkaufen.
- In dem abzuschließenden Kaufvertrag ist ein Bebauungsverbot für die im Lageplan (Anlage 4) grau dargestellte Grundstücksfläche und eine wertgesicherter 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 dem Käufer 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 (Anlage 1) |
| <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:

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

**Begründung:**

Das Grundstück Lübeck, Travemünder Allee 55 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. 404 m<sup>2</sup> (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 23.148,180 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. Der Käufer ist verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben.

Dem Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf seine Nachfrage hin am 20.12.2021 schriftlich mitgeteilt. Der Erbbauberechtigte hat am 07.01.2022 schriftlich erklärt, dass er 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**. Aufgrund der direkten Lage an der Travemünder Allee hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck mitgeteilt, dass hier ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenrichtwert als angemessen angesehen wird.

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 221,40.

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

**Anlagen:**

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisfindung

Anlage 3 – Öffentlichkeit

Anlage 4 – Lageplan

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich:  
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom  
30.04.2022  
VO-Nr.: 2022/11093  
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 *)                    | 228.740,22                               | 233.832,42 | -221,40 | -221,40 | -221,40 |
| Aufwendungen                  | -22.672,22                               | -22.672,22 |         |         |         |

davon: \*) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 24 Jahre) = 5.313,60 EUR  
234.053,82 EUR (Kaufpreis) ./ 5.313,60 EUR = 228.740,22 EURO

|                               |            |   |         |         |         |
|-------------------------------|------------|---|---------|---------|---------|
| Sonderpostenauflösung (SoPo)  |            |   |         |         |         |
| Abschreibungen (AfA)          |            |   |         |         |         |
| Anlagenabgang                 | -22.672,22 | -22.672,22  |         |         |         |
| Gesamtauswirkung Ergebnisplan | 206.068,00 |   |         |         |         |
| voraussichtl. Zinsen ca.      |            |   |         |         |         |
| Einzahlungen                  | 228.740,22 | 233.832,42  | -221,40 | -221,40 | -221,40 |
| Auszahlungen                  |            |   |         |         |         |
| Gesamtauswirkung Finanzplan   | 228.740,22 | (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<br>Betrag in € |
|------------------------|--------------------|---|-----------------------------|
|                        | Bezifferung        | Bezeichnung   |                             |
| 2022                   |                    |   |                             |
| (Minder) Erträge:      | 111020 000.4411001 | Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)   | -221,40                     |
| (Mehr) Erträge:        |                    |   |                             |
| (Mehr) Erträge:        | 612003 000.4541000 | Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb. | 234.053,82                  |
| (Minder) Aufwendungen: |                    |   |                             |
| (Mehr) Aufwendungen:   | 612003 000.5711001 | Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf              | -22.672,22                  |
|                        |                    | <b>Saldo Ergebnisplan</b>                                       | <b>211.160,20</b>           |

|                        | Produktsachkonten  |  | Finanzplan<br>Betrag in € |
|------------------------|--------------------|--|---------------------------|
|                        | Bezifferung        | Bezeichnung  |                           |
| (Minder) Einzahlungen: | 111020 000.6411001 | Grundstücksmanagement / EZ aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)             | -221,40                   |
| (Mehr) Einzahlungen:   |                    |  |                           |
| (Mehr) Einzahlungen:   | 612003 000.6821000 | Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb. | 234.053,82                |
| (Minder) Auszahlungen: |                    |  |                           |
| (Mehr) Auszahlungen:   |                    |  |                           |
|                        |                    | <b>Saldo Finanzplan</b>  | <b>233.832,42</b>         |

### **Allgemeine Angaben zum EB**

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktenzeichen:</b>              | <b>LG 4412</b>              |
| <b>Grundstück in Lübeck:</b>      | <b>Travemünder Allee 55</b> |
| <b>Grundstücksgröße</b>           | <b>866 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Laufzeit d. Erbbaurechtes:</b> | <b>31.12.2046</b>           |

### **1. unbelasteter Bodenwert**

(Bodenrichtwertkarte 2018)

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Richtwert je m <sup>2</sup> :  | 300,00 EUR            |
| abzügl. 10 % Lagenachteilsausgleich (gem. Auskunft Gutachterausschuss) | 30,00 EUR             |
| angepasster Richtwert je m <sup>2</sup> :                              | 270,00 EUR            |
| Grundstücksgröße:  | 866 m <sup>2</sup>    |
| Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:  | 600 m <sup>2</sup>    |
| Umrechnungskoeffizient:  | 0,91                  |
| angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :                              | 245,70 EUR            |
| zuzüglich 10%:   | 24,57 EUR             |
| Bodenwert für Kaufpreisberechnung:                                     | 270,27 EUR            |
| <b>angepasster Kaufpreis:</b>  | <b>234.053,82 EUR</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>2. Rendite</b><br>(zu erwartender EBZ p.a./unbelasteter Bodenwertx100) |  |
|---|--|

|  |                |
|--|----------------|
| zu erwartender Erbbauzins p.a.:            | 221,40 EUR     |
| angepasster Bodenwert (Kaufpreis):         | 234.053,82 EUR |
| Rendite in %:                              | 0,09%          |
| Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.: | 5.313,60 EUR   |

|   |  |
|---|--|
| <b>3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung</b> |  |
|---|--|

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Kaufpreis aus Ziffer 1:   | 234.053,82 EUR       |
| Kaufpreis ohne URF        | 257.202,00 EUR       |
| <b>Nachzahlungsbetrag</b> | <b>23.148,18 EUR</b> |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>4. Gesamtbetrachtung</b> |  |
|-----------------------------|--|

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis aus Ziffer 1:               | 234.053,82 EUR        |
| Erbbauzins über die gesamte Laufzeit: | 5.313,60 EUR          |
| Bilanzwert:                           | 22.672,22 EUR         |
| <b>Differenz:</b>                     | <b>206.068,00 EUR</b> |



CHRISTIAN DETTMER BAHRENFELDER STR. 231, 22765 HAMBURG

Name

Anschrift

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

### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Travemünder Allee 55 - LG 4412

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.

14.03.22

  
\_\_\_\_\_

Datum

Unterschrift des Erbbauberechtigten

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