



► **Nr. VO/2022/11092**  
**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 Grundstückes Lübeck, Falkenhusener 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 31.12.2038 befristeten Erbbaurecht zugunsten Aranka Schäfer belastete Grundstück in Lübeck, **Falkenhusener Weg 78**, zur Größe von 663 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **184.590,00 EUR** zu verkaufen.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von den 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:

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:

<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:

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 Lübeck, Falkenhusener Weg 78 liegt in demrechtkräftigen Bebauungsplan-gebiet 09-77-00 / Falkenhusener Weg. Gemäß Bebauungsplan ist eine Bebauung nur entlang des Falkenhusener Wegs zulässig.

Der Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 10.12.2021 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigte hat am 08.02.2022 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchte.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO Nr. 2015/03216) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet sich 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. Aufgrund des Umstandes das die Zufahrt zwar zum Erbbaurecht gehört, jedoch ebenfalls zur Erschließung des Grundstücks Falkenhusener Weg 78a dient, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck mitgeteilt, dass für die Größe der Zufahrt der halbe Bodenwert 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 2.604,94.

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

**Anlagen:**

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisberechnung

Anlage 3 – Öffentlichkeit

Anlage 4 - Lageplan

Senatorin Pia Steinrücke



**Allgemeine Angaben zum EB**

<b>Aktenzeichen:</b>	<b>LJ 1434</b>
<b>Grundstück in Lübeck:</b>	<b>Falkenhusener Weg 78</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>663 m<sup>2</sup></b>
<b>Laufzeit d. Erbbaurechtes:</b>	<b>31.12.2038</b>

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

Richtwert je m <sup>2</sup> :	300,00 EUR
Grundstücksgröße:	516 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	1,05
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	315,00 EUR
zuzüglich 10%:	0,00 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	315,00 EUR
angepasster Kaufpreis:	162.540,00 EUR

**Zufahrt**

Richtwert je m <sup>2</sup> (1/2 BRW s.o.)	150,00 EUR
Grundstücksgröße:	147 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient:	1
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	150,00 EUR
zuzüglich 10%:	0,00 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	150,00 EUR
angepasster Kaufpreis:	22.050,00 EUR

**Gesamt**

<b>Gesamt (Grundstück und Zufahrt)</b>	<b>184.590,00 EUR</b>
--	-----------------------

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	2.604,94 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	184.590,00 EUR
Rendite in %:	1,41%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	41.679,04 EUR

<b>3. Gesamtbetrachtung</b>
-----------------------------

Kaufpreis aus Ziffer 1:	184.590,00 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	41.679,04 EUR
Bilanzwert:	13.394,04 EUR
<b>Differenz:</b>	<b>129.516,92 EUR</b>

Saife  
Name

Fasanenring 33, 23627 Gr. Gönne  
Anschrift

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



### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Falkenhusener Weg 78 - LJ 1434

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 der 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 an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

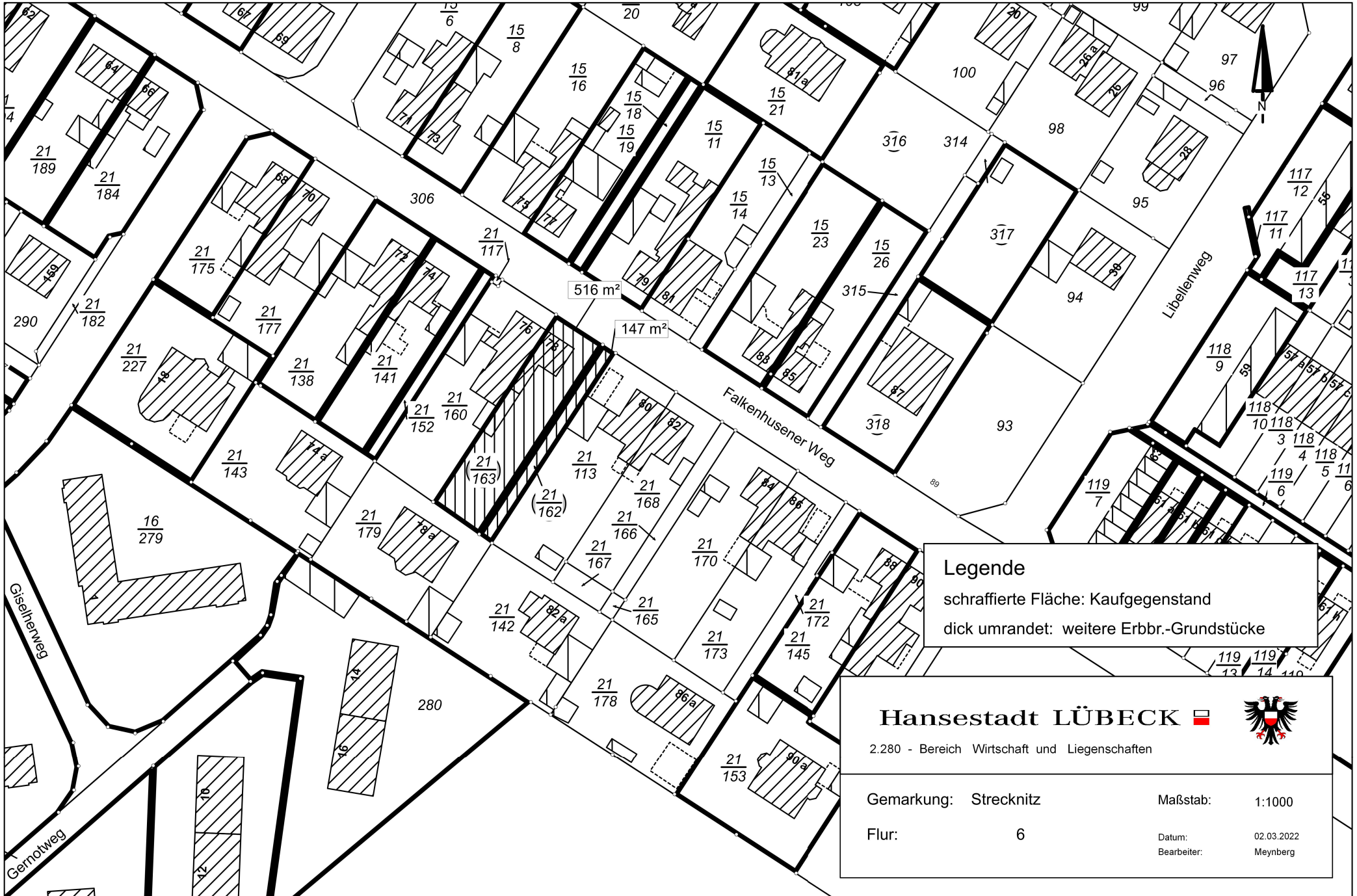
7.3.2022

Aanka Saife

Datum

Unterschrift der Erbbauberechtigten

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



**Legende**  
 schraffierte Fläche: Kaufgegenstand  
 dick umrandet: weitere Erbr.-Grundstücke

**Hansestadt LÜBECK**  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

---

Gemarkung: Strecknitz Maßstab: 1:1000

Flur: 6 Datum: 02.03.2022

Bearbeiter: Meynberg