



► **Nr. VO/2022/11089**  
**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, Zeppelinstraße**

**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 31.12.2029 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Martina Vollmer und Herrn Walter Köhne belastete Grundstück in Lübeck, **Zeppelinstraße 4**, zur Größe von 787 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **210.837,30 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 Erklärung (s. Anlage 3), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen.

**Begründung:**

Das Grundstück Lübeck, Zeppelinstraße 4 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. 392 m<sup>2</sup> (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 13.457,70 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

Den Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 06.08.2021 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigten haben am 06.12.2021 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. Aufgrund der direkten Lage am Sportplatz des LB Phönix hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck mitgeteilt, dass ein Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert angemessen ist.

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 100,60.

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

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich:  
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom  
30.04.2022  
VO-Nr.: 2022/11089  
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 *)	210.133,10	210.736,70	-100,60	-100,60	-100,60
Aufwendungen	-17.662,18	-17.662,18			

davon: \*) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 7 Jahre) = 704,20 EUR  
210.837,30 EUR (Kaupfreis) ./ 704,20 EUR = 210.133,10 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-17.662,18	-17.662,18			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	192.470,92				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	210.133,10	210.736,70	-100,60	-100,60	-100,60
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	210.133,10	(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)	-100,60
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	210.837,30
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-17.662,18
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>193.074,52</b>

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-100,60
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	210.837,30
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>210.736,70</b>

### Allgemeine Angaben zum EB

<b>Aktenzeichen:</b>	<b>LG 4358</b>
<b>Grundstück in Lübeck:</b>	<b>Zeppelinstraße 4</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>787 m<sup>2</sup></b>
<b>Laufzeit d. Erbbaurechtes:</b>	<b>31.12.2029</b>

### **1. unbelasteter Bodenwert**

(Bodenrichtwertkarte 2018)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	300,00 EUR
abzüglich 5 % Lagenachteilsausgleich (Sportplatz)	15,00 EUR
angepasster Richtwert je m <sup>2</sup> :	285,00 EUR
Grundstücksgröße:	787 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	0,94
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	267,90 EUR
zuzüglich 10%:	0,00 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	267,90 EUR
<b>angepasster Kaufpreis:</b>	<b>210.837,30 EUR</b>

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	100,60 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	210.837,30 EUR
Rendite in %:	0,05%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	704,20 EUR

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

Kaufpreis aus Ziffer 1:	210.837,30 EUR
Kaufpreis ohne URF	224.295,00 EUR
<b>Nachzahlungsbetrag</b>	<b>13.457,70 EUR</b>

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

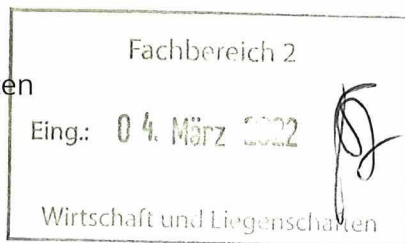
Kaufpreis aus Ziffer 1:	210.837,30 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	704,20 EUR
Bilanzwert:	17.662,18 EUR
<b>Differenz:</b>	<b>192.470,92 EUR</b>

Martina Vollmer, Walter Köhne Zeppelinstraße 4, 23568 Lübeck

Name

Anschrift

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



### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Zeppelinstraße 4 - LG 4358

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 an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

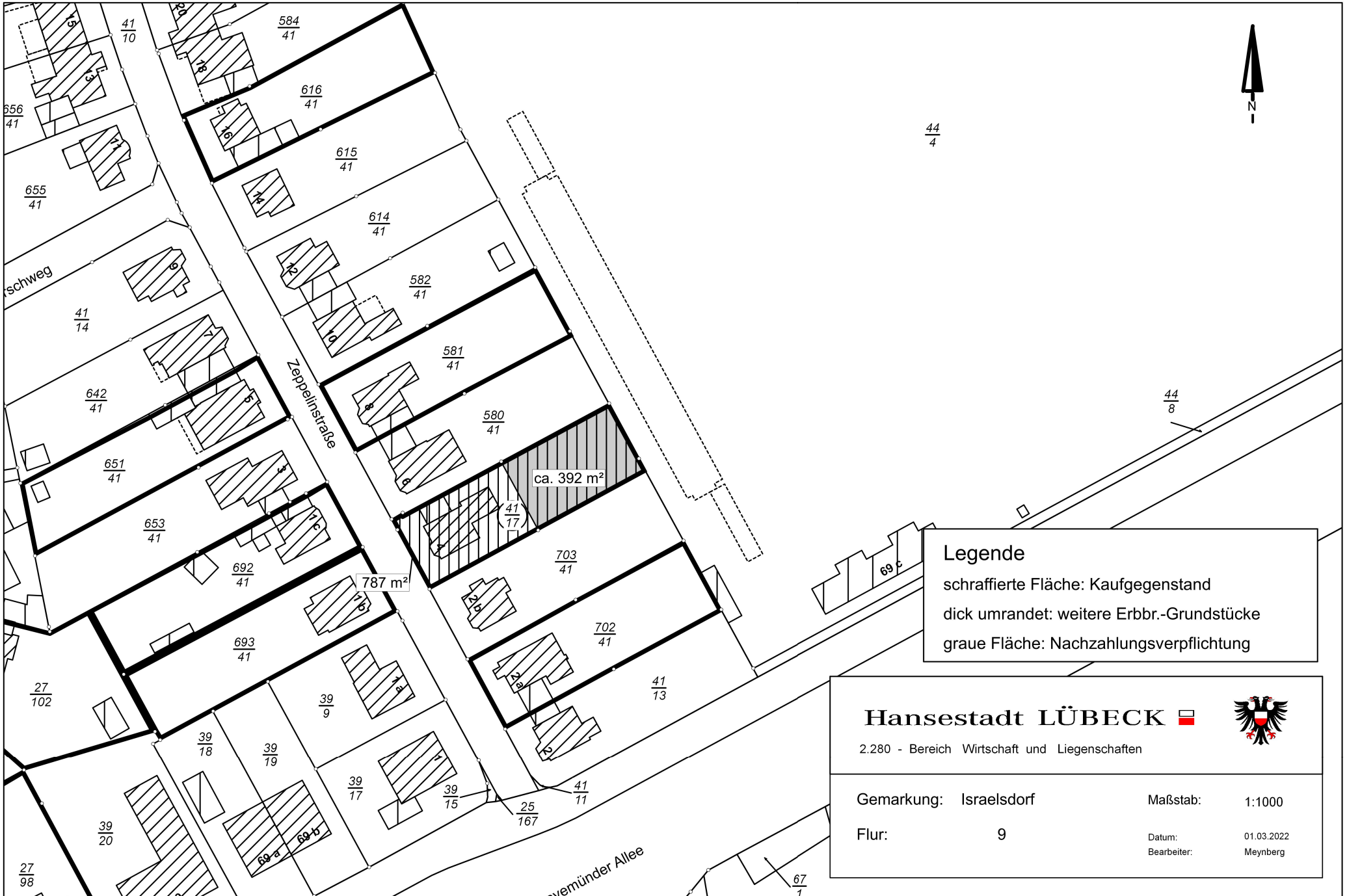
28.02.2022

Walter Köhne

Datum

Unterschrift der Erbbauberechtigten

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



**Legende**  
 schraffierte Fläche: Kaufgegenstand  
 dick umrandet: weitere Erbbr.-Grundstücke  
 graue Fläche: Nachzahlungsverpflichtung

**Hansestadt LÜBECK**  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

---

Gemarkung: Israelsdorf Maßstab: 1:1000

Flur: 9 Datum: 01.03.2022

Bearbeiter: Meynberg