



► Nr. VO/2022/11278
öffentlich

Lübeck, 05.07.2022

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, Eckenerstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.08.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.08.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
23.08.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.08.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 31.12.2050 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Gerd Jobmann belastete Grundstück in Lübeck, **Eckenerstraße 21** zur Größe von 910 m² ist an den Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **273.273,00 EUR** zu verkaufen.
2. 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.
3. 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:

- neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

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

Begründung:

Das Grundstück Lübeck, Eckenerstraße 21 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. 497m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 27.027,00 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 seine Nachfrage hin am 04.01.2022 schriftlich mitgeteilt. Der Erbbauberechtigten hat am 29.04.2022 fristgerecht 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**

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 196,17.

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

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LG 61
Grundstück in Lübeck:	Eckenerstr. 21
Grundstücksgröße	910 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2050

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

Richtwert je m ² :	300,00 EUR
Grundstücksgröße:	910 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,91
angepasster Bodenwert je m ² :	273,00 EUR
zuzüglich 10%:	27,30 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	300,30 EUR
angepasster Kaufpreis:	273.273,00 EUR

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	196,17 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	273.273,00 EUR
Rendite in %:	0,07%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	5.492,76 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung	
---	--

Kaufpreis aus Ziffer 1:	273.273,00 EUR
Kaufpreis ohne URF	300.300,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	27.027,00 EUR

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

Kaufpreis aus Ziffer 1:	273.273,00 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	5.492,76 EUR
Bilanzwert:	23.824,15 EUR
Differenz:	243.956,09 EUR

Gerd Jobmann
Name

Eckenerstr. 21 23568 HL
Anschrift

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



Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Eckenerstraße 21 - LG 61

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.

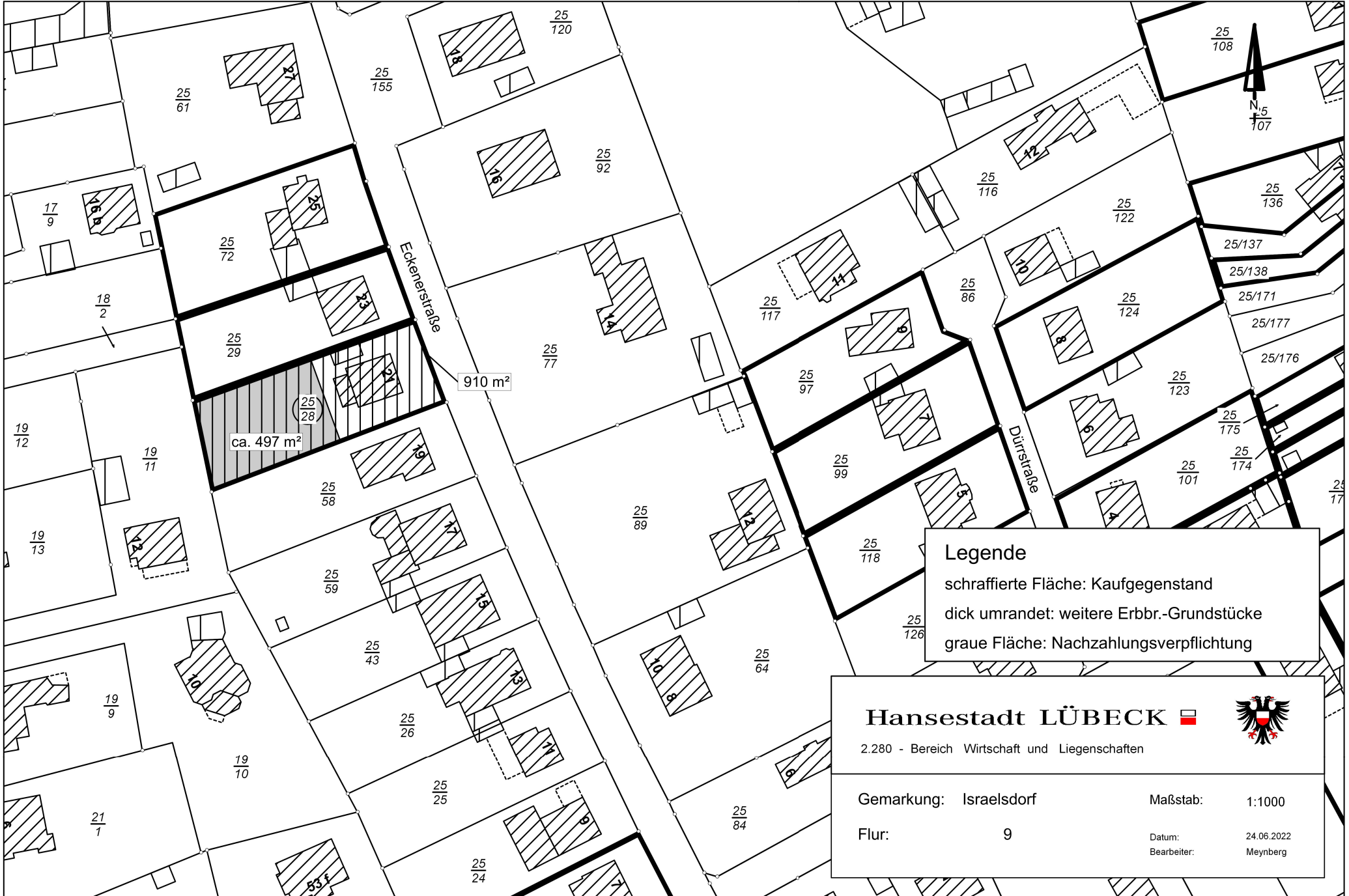
30.6.22

Gerd Jobmann


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: 24.06.2022

Bearbeiter: Meynberg