Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2022/11323
öffentlich

Lübeck, 05.08.2022

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, Reetweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.08.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.09.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.09.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 30.11.2056 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Hilke Kollmetz und Frau Ingrid Kollmetz belastete Grundstück in Lübeck, **Reetweg 20** zur Größe von 829 m² ist an die zukünftigen Erbbauberechtigten, Frau Heinke Schulz und Herrn Jens Weber, zu einem Kaufpreis in Höhe von **222.868,36 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 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
- [X] 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:	X	neu
	X	freiwillig
		vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	X	Ja (Anlage 1)
		Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:	X	Nein
		Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	Die zukünftigen Erbbauberechtigten haben schriftlich erklärt (s. Anlage 3), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen.

Begründung:

Das Grundstück Lübeck, Reetweg 20 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 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 14.225,64 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 zukünftigen Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 22.01.2022 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigten haben am 24.04.2022 fristgerecht schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchten. Die Beurkundung des Kaufvertrages über das Erbbaurecht und der Grundstückskaufvertrag soll in einem Notartermin erfolgen.

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 199,04.

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