



► **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:

- 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.
- 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:

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:

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

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
05.08.2022
VO-Nr.: 2022/11321
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 *)	216.101,00	222.669,32	-199,04	-199,04	-199,04
Aufwendungen	-15.499,93	-15.499,93			

davon: *) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 34 Jahre) = 6.767,36 EUR
222.868,36 EUR (Kaupreis) ./ 6.767,36 EUR =216.101,00 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-15.499,93	-15.499,93			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	200.601,07				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	216.101,00	222.669,32	-199,04	-199,04	-199,04
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	216.101,00	(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 Betrag in €
	Bezifferung	Bezeichnung	
2022			
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagment / Erträge aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-199,04
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	222.868,36
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-15.499,93
		Saldo Ergebnisplan	207.169,39

	Produktsachkonten		Finanzplan Betrag in €
	Bezifferung	Bezeichnung	
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagment / EZ aus Erbaurecht (Erbbauzinsen)	-199,04
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	222.868,36
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	222.669,32

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LJ 828
Grundstück in Lübeck:	Reetweg 20
Grundstücksgröße	829 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	30.11.2056

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

Richtwert je m ² :	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	829 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,94
angepasster Bodenwert je m ² :	244,40 EUR
zuzüglich 10%:	24,44 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	268,84 EUR
angepasster Kaufpreis:	222.868,36 EUR

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	199,04 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	222.868,36 EUR
Rendite in %:	0,09%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	6.767,36 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung	
---	--

Kaufpreis aus Ziffer 1:	222.868,36 EUR
Kaufpreis ohne URF	237.094,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	14.225,64 EUR

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

Kaufpreis aus Ziffer 1:	222.868,36 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	6.767,36 EUR
Bilanzwert:	15.499,93 EUR
Differenz:	200.601,07 EUR

Heinke Schulz, Zietenstraße 11, 23564 Lübeck
Jens Weber, Lutherstraße 25, 24114 Kiel

Name

Anschrift

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

Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Reetweg 20 - LJ 828

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.

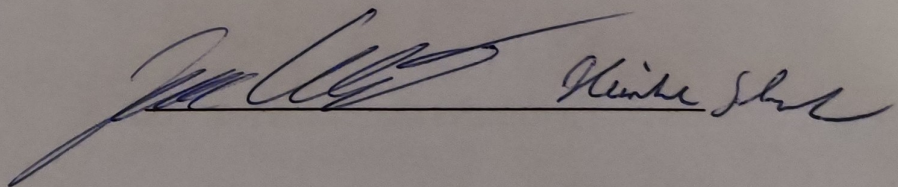
Die Beratung und Entscheidung über unser Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

20. Juni 2022

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: Strecknitz Maßstab: 1:1000

Flur: 5 Datum: 22.06.2022

Bearbeiter: Meynberg