



► **Nr. VO/2022/11350**  
**öffentlich**

**Lübeck, 10.08.2022**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften**

**Bearbeitung:** Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

**Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Am Pohl**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.09.2022	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 31.12.2026 befristeten Erbbaurecht für die Herrn Frank Bennett belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 80** ist vorzeitig um 60 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des Bodenwertes (Stand 31.12.2020) von 197.697,50 EUR (= 7.907,90 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. der Bürger-schaftsbeschlüsse vom 28.04.2016 (VO-Nr. 2015/03216) und 18.05.2017 (VO-Nr. 2017/04955) ist in der Anlage 2 dargestellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschluss-beiträge, sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

**Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:**  
**(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)**

Die Bürgerschaft stimmt der vorzeitigen Verlängerung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lübeck, **Am Pohl** mit dem Erbbauberechtigten zu.

**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 Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages 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 5), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 18.11.2021 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Der Erbbauberechtigte teilte mit Schreiben vom 24.03.2022 mit, dass er das Erbbaurecht um 60 Jahre und unter Anwendung der vorgenannten Bürgerschaftsbeschlüsse verlängern möchte.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 (VO-Nr. 2015/03216) und 18.05.2017 (VO-Nr. 2017/04955) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen.

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Anlage 3 – Lageplan mit Luftbild
- Anlage 4 – Lageplan
- Anlage 5 – Nichtöffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke





### Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 7.907,90 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

**EUR 6.073,32 / Jahr entspricht: 3,07 %**

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m <sup>2</sup>	9,10 EUR
25 % Erbbauzins / m <sup>2</sup> (grau hinterlegte Fläche)	2,28 EUR

bis 1.000 m<sup>2</sup>

600 m <sup>2</sup>	x	9,10 EUR	5.460,00 EUR
269 m <sup>2</sup> (grau hinterlegte Fläche)	x	2,28 EUR	613,32 EUR
			<b>6.073,32 EUR</b>

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

### Mischzins                      **5.672,87 EUR / Jahr entspricht: 2,87 %**

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

4	x	66,64 €	=	266,56 €
56	x	6.073,32 €	=	340.105,92 €
				<hr/>
				340.372,48 €
				<hr/>
: 60 Jahre				<b>5.672,87 €</b>

### Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	2.836,44 € entspricht <b>1,43 %</b>
11. - 20. Jahr auf 75 %	4.254,65 € entspricht <b>2,15 %</b>
ab dem 21. Jahr	5.672,87 € entspricht <b>2,87 %</b>

Während der Stufenlaufzeit (1. – 20. Jahr) ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

### **Voraussetzungen für eine schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses**

Die vorstehend ausgeführten Ermäßigungen **gelten** für den **heutigen** Erbbauberechtigten, welcher auch in dem Verlängerungsvertrag Erbbauberechtigter ist.

Bei einem Wechsel in der Person des Erbbauberechtigten (wie z.B. durch Verkauf des Erbbaurechtes, Schenkung an einen Dritten oder im Wege der Erbfolge an einen Dritten) entfallen etwaige Ermäßigungsregelungen.

Ausgenommen ist hier der Übergang des Erbbaurechtes auf den Ehepartner (gilt auch für eingetragene Lebenspartnerschaften und im Haushalt lebende Kinder im Erbfall). Diese Ausnahme gilt auch für Kinder, die nicht im Haushalt leben aber testamentarisch Erben sind und das Haus dann zukünftig bewohnen.



# Hansestadt LÜBECK

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

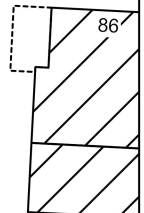
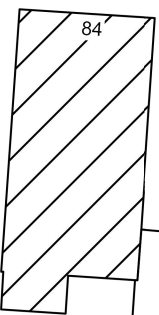
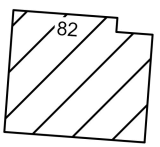
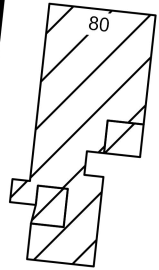
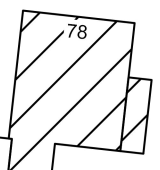
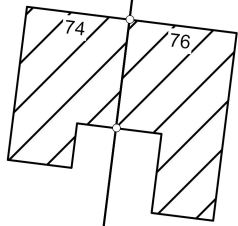
Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 04.05.2022  
 Bearbeiter: Meynberg



Am Pohl



$\frac{418}{68}$

ca. 600 m<sup>2</sup>

$\frac{416}{68}$

$\frac{417}{68}$

$\frac{43}{17}$

$\frac{43}{19}$

$\frac{39}{16}$

ca. 269 m<sup>2</sup>

$\frac{43}{16}$

$\frac{330}{68}$

$\frac{43}{18}$

Hansestadt LÜBECK

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 04.05.2022  
Bearbeiter: Meynberg

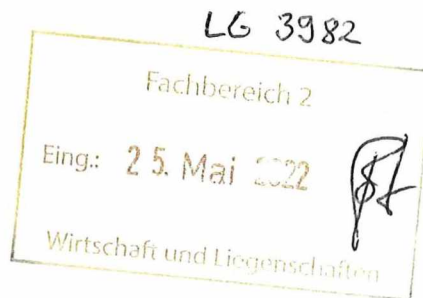
Frank Bennett

Name

Am Pohl 80, 23556 HC

Anschrift

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Dr.-Julius-Leber-Straße 46 - 48  
**23539 Lübeck**



### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Am Pohl 80

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als Erbbauberechtigter haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Name des Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes verwendet.

Kreuzen Sie bitte an, ob die Verlängerung 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 mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

18.05.2022

Frank Bennett

Datum

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!