



► **Nr. VO/2022/11445**
öffentlich

Lübeck, 07.09.2022

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, Nachtigallensteg

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--|-----------------|--------------------|
| 24.10.2022 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 14.11.2022 | Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" | Öffentlich | zur Vorberatung |
| 22.11.2022 | Hauptausschuss | Öffentlich | zur Vorberatung |
| 24.11.2022 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck | Öffentlich | zur Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht für Frau Sigrid Nau belastete Grundstück in Lübeck, **Nachtigallensteg 17** ist vorzeitig um 30 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des Bodenwertes (Stand 31.12.2020) von 416.806,00 EUR (= 16.672,24 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. der Bürgerschaftsbeschlüsse 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 Anschlussbeiträge, sind von der Erbbauberechtigten 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 Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages 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 (Anlage 1) |
| <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 Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 5), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

Begründung:

Mit Schreiben vom 13.01.2022 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Die Erbbauberechtigte teilte mit Schreiben vom 23.06.2022 mit, dass sie das Erbbaurecht um 30 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

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

| Finanzielle Auswirkungen in € | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Erträge | 135,08 | 5.517,81 | 5.517,81 | 5.517,81 |
| Aufwendungen | | | | |
| Saldo Ergebnisplan | 135,08 | 5.517,81 | 5.517,81 | 5.517,81 |
| Einzahlungen | 135,08 | 5.517,81 | 5.517,81 | 5.517,81 |
| Auszahlungen | | | | |
| Saldo Finanzplan | 135,08 | 5.517,81 | 5.517,81 | 5.517,81 |

| 2022 | Ergebnisplan | Finanzplan | | |
|---------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| Mittel veranschlagt | | | Ergebnisplan | Finanzplan |
| Zusätzl. zu ordnen | X | X | Gesamtlaufzeit | Gesamtlaufzeit |
| Haushaltsbelastend | | | | |
| Haushaltsentlastend | X | X | X | X |
| Haushaltsneutral | | | | |

| Haushaltsjahr | Produktsachkonten | | Ergebnisplan |
|------------------------|-------------------|---|---------------|
| | 2022 | Bezifferung | Bezeichnung |
| (Minder) Erträge: | | | |
| (Mehr) Erträge: | 111020000.4411001 | Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht | 135,08 |
| (Minder) Aufwendungen: | | | |
| (Mehr) Aufwendungen: | | | |
| | | Saldo Ergebnisplan | 135,08 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| (Minder) Erträge: | | | |
| (Mehr) Erträge: | 111020000.6411001 | Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht | 135,08 |
| (Minder) Aufwendungen: | | | |
| (Mehr) Aufwendungen: | | | |
| | | Saldo Finanzplan | 135,08 |

Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Für die ersten 1.000 m²

| | |
|---|----------------------|
| Richtwert je m ² : | 460,00 EUR |
| Grundstücksgröße (bis 1.000 m ²): | 1.000 m ² |
| Bezugsgröße lt. Richtwertkarte: | 600 m ² |
| Umrechnungskoeff.: | 0,88 |
| angepasster Bodenwert je m ² : | 404,80 EUR |
| angepasster Kaufpreis: | 404.800,00EUR |
| Erbbauzins 4 % | 16.192,00 EUR |

Fläche über 1.000 m²

| | |
|--|--------------------|
| Richtwert je m ² : | 460,00 EUR |
| Grundstücksgröße (über 1.000 m ²): | 174 m ² |
| Bezugsgröße lt. Richtwertkarte: | 600 m ² |
| Umrechnungskoeff.: | 0,15 |
| angepasster Bodenwert je m ² : | 69,00 EUR |
| angepasster Kaufpreis: | 12.006,00 EUR |
| Erbbauzins 4 % | 480,24 EUR |

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Dinglicher Erbbauzins gesamt: | 16.672,24 EUR |
|--------------------------------------|----------------------|

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 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 16.672,24 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 11.814,24 / Jahr entspricht: 2,83 %

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

| | |
|--|-----------|
| Erbbauzins / m ² | 16,19 EUR |
| 25 % Erbbauzins / m ² (grau hinterlegte Fläche) | 4,05 EUR |

| bis 1.000 m ² | | | |
|---|---|-----------|----------------------|
| 600 m ² | x | 16,19 EUR | 9.714,00 EUR |
| 400 m ² (grau hinterlegte Fläche) | x | 4,05 EUR | 1.620,00 EUR |
| | | | 11.334,00 EUR |
| ab 1.001 m ² | | | |
| 174 m ² | x | 2,76 EUR | 480,24 EUR |
| Erbbauzins gesamt | | | 11.814,24 EUR |

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 11.035,63 EUR / Jahr entspricht: 2,65 %

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

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

| | | | | |
|----|---|------------|---|---------------------|
| 2 | x | 135,08 € | = | 270,16 € |
| 28 | x | 11.814,24€ | = | <u>330.798,72 €</u> |
| | | | | <u>331.068,88 €</u> |
| | | : 30 Jahre | | 11.035,63 € |

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 % | 5.517,81 € entspricht 1,32 % |
| 11. - 20. Jahr auf 75 % | 8.276,72 € entspricht 1,99 % |
| ab dem 21. Jahr | 11.035,63 € entspricht 2,65% |

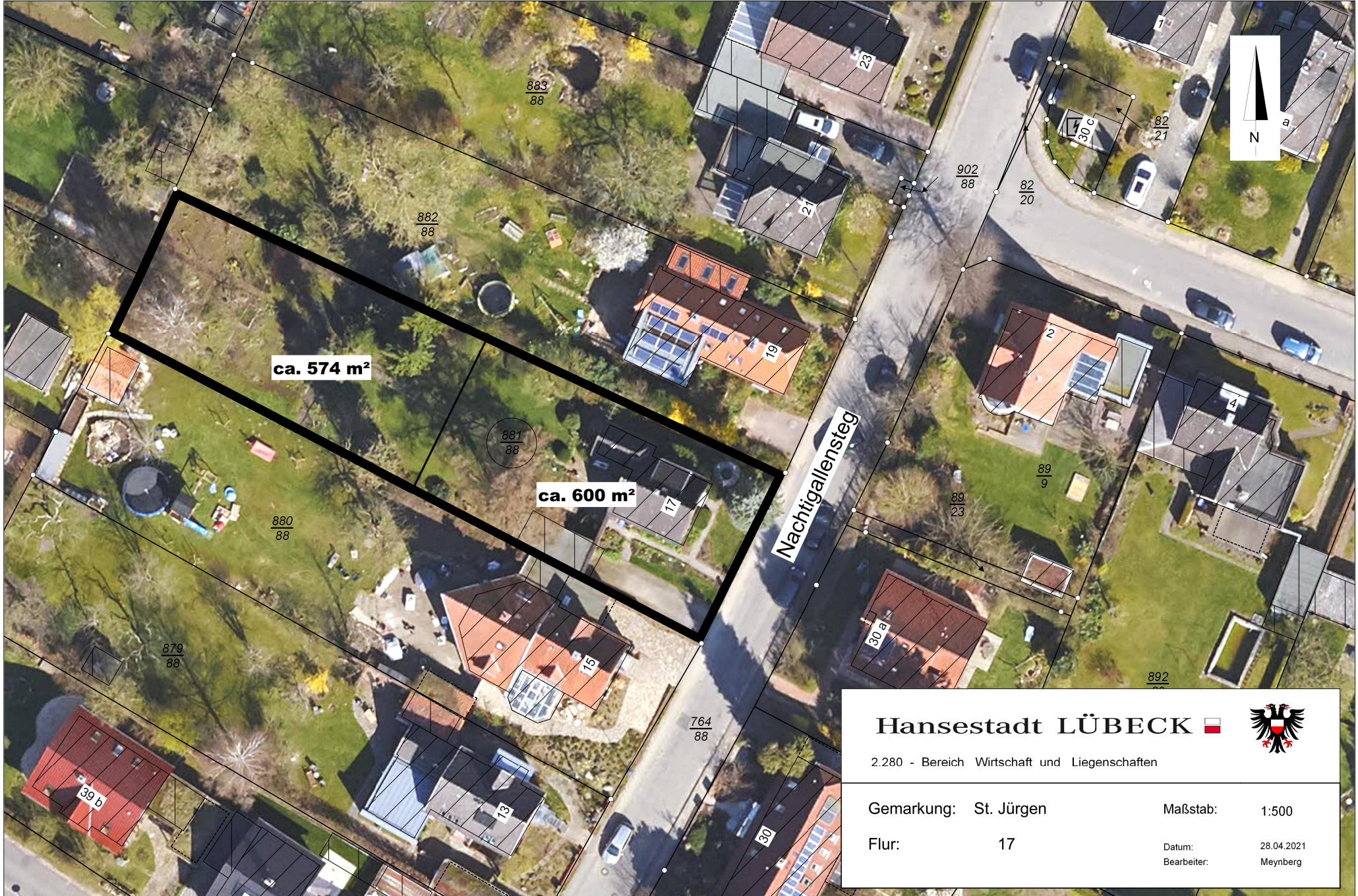
Während der Stufenlaufzeit (1. – 20. Jahr) ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

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.



ca. 574 m²

ca. 600 m²

Nachtigallenweg

Hansestadt LÜBECK



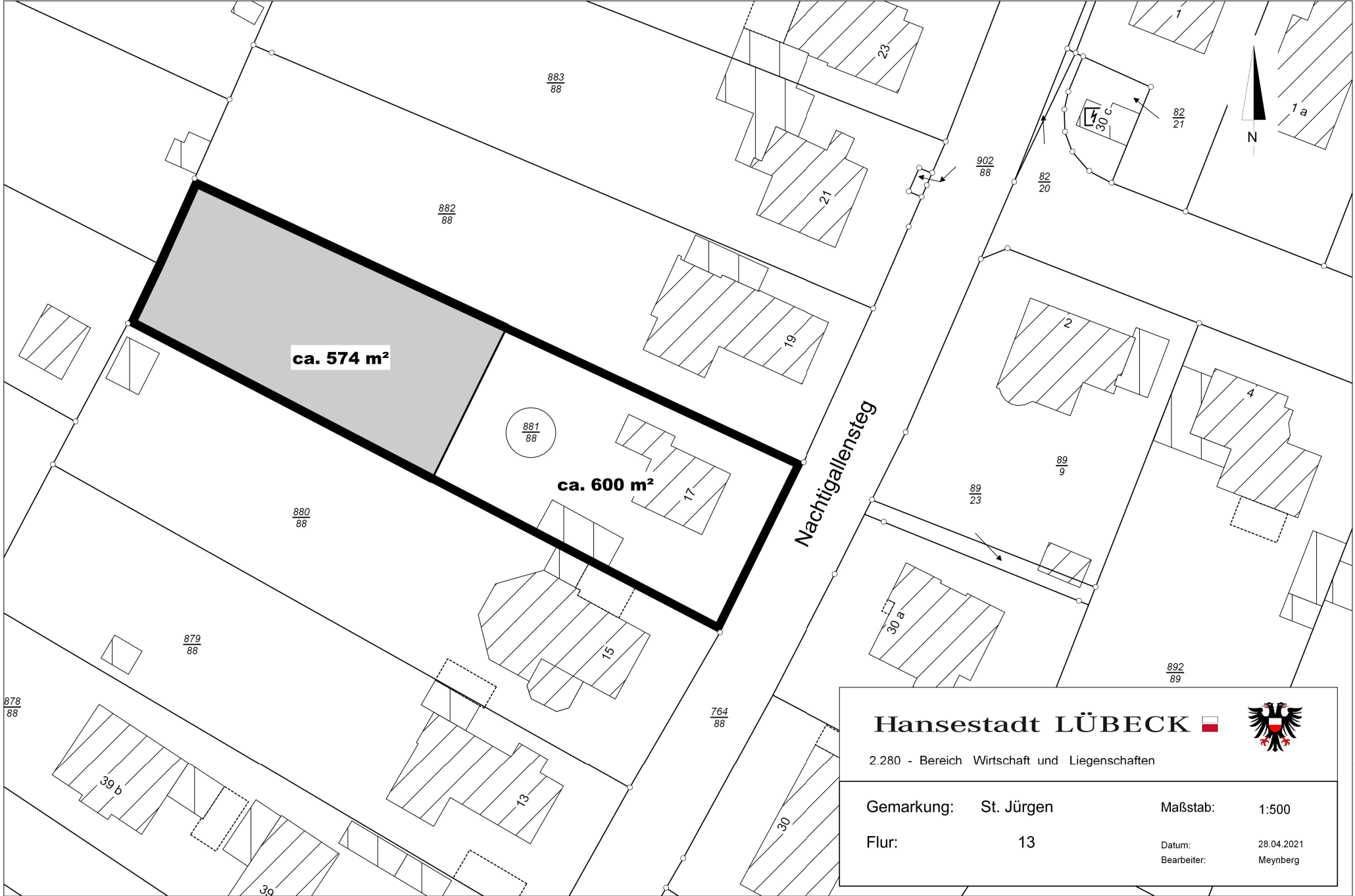
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 17

Datum: 28.04.2021
Bearbeiter: Meynberg



ca. 574 m²

ca. 600 m²

Nachtigallensteg

Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 13

Datum: 28.04.2021
 Bearbeiter: Meynberg

SIGRID NAU

Name

23562 LÜBECK

NACHTIGALLESTIEG 17

Anschrift

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



Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Nachtigallenstieg 17

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 und die Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

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.

1.7.2022

Datum

S. Nau

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!