



► Nr. VO/2022/11660  
öffentlich

Lübeck, 11.11.2022

**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, Ringstedtenweg**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.12.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.01.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.01.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht für Frau Baraba Schanze belastete Grundstück in Lübeck, **Ringstedtenweg 1** 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 249.130,00 EUR (= 9.965,20 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 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 05.01.2022 wurde der Erbbauberechtigten 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 13.09.2022 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 €	2023 *)	2024	2025	2026
Erträge	1.726,00	3.390,73	3.390,73	3.390,73
Aufwendungen				
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>1.726,00</b>	<b>3.390,73</b>	<b>3.390,73</b>	<b>3.390,73</b>
Einzahlungen	1.726,00	3.390,73	3.390,73	3.390,73
Auszahlungen				
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>1.726,00</b>	<b>3.390,73</b>	<b>3.390,73</b>	<b>3.390,73</b>

2023	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	X	X	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2023			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	1.726,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>1.726,00</b>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	1.726,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>1.726,00</b>



**Dinglicher Erbbauzins (4 %)                      9.965,20 EUR / Jahr**

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

**Für die ersten 1.000 m<sup>2</sup>**

Richtwert je m <sup>2</sup> :	280,00 EUR
Grundstücksgröße (bis 1.000 m <sup>2</sup> ):	1.000 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeff.:	0,88
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	246,40 EUR
angepasster Kaufpreis:	246.400,00EUR
Erbbauzins 4 %	<b>9.856,00 EUR</b>

**Fläche über 1.000 m<sup>2</sup>**

Richtwert je m <sup>2</sup> :	280,00 EUR
Grundstücksgröße (über 1.000 m <sup>2</sup> ):	65 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeff.:	0,15
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> :	42,00 EUR
angepasster Kaufpreis:	2.730,00 EUR
Erbbauzins 4 %	<b>109,20 EUR</b>

<b>Dinglicher Erbbauzins gesamt:</b>	<b>9.965,20 EUR</b>
--------------------------------------	---------------------

**Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils**

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, un bebauten 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 9.965,20 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

**EUR 7.013,20 / Jahr entspricht: 2,81 %**

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m <sup>2</sup>	9,86 EUR
25 % Erbbauzins / m <sup>2</sup> (grau hinterlegte Fläche)	2,47 EUR

bis 1.000 m<sup>2</sup>

600 m <sup>2</sup>	x	9,86 EUR	5.916,00 EUR
400 m <sup>2</sup> (grau hinterlegte Fläche)	x	2,47 EUR	988,00 EUR
			<b>6.904,00 EUR</b>

ab 1.001 m<sup>2</sup>

65 m <sup>2</sup>	x	1,68 EUR	109,20 EUR
-------------------	---	----------	------------

<b>Erbbauzins gesamt</b>	<b>7.013,20 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                      6.781,47 EUR / Jahr entspricht: 2,72 %**

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

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

1	x	61,27 €	=	61,27 €
29	x	7.013,20€	=	203.382,80 €
				<u>203.444,07 €</u>
: 30 Jahre				<b>6.781,47 €</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 %	3.390,73 € entspricht <b>1,36 %</b>
11. - 20. Jahr auf 75 %	5.086,10 € entspricht <b>2,04 %</b>
ab dem 21. Jahr	6.781,47 € entspricht <b>2,72%</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



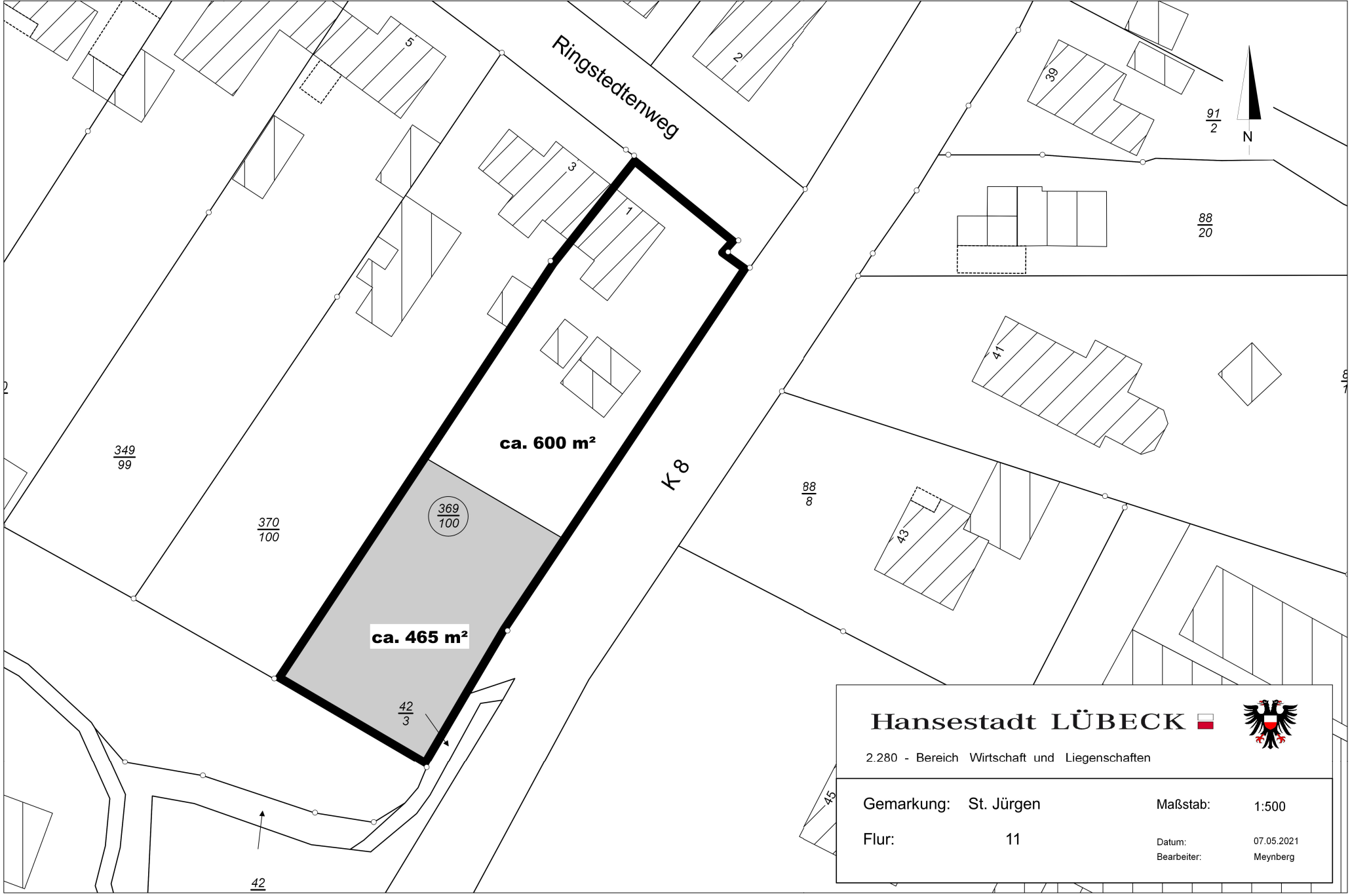
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 11

Datum: 07.05.2021  
Bearbeiter: Meynberg



Ringstedtenweg

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

ca. 465 m<sup>2</sup>

369  
100

370  
100

349  
99

91  
2

88  
20

39

3

1

2

K 8

8  
188

43

41

42  
3

42

45

# Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 11

Datum: 07.05.2021  
 Bearbeiter: Meynberg

SCHANZE, BARBARA

Name

Ringstedtenweg 1, 23560 Lübeck

Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 05. Okt. 2022
Wirtschaft und Liegenschaften

BÜ 01/23

**Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Ringstedtenweg 1**

(Ly 2502)

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung 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/der Namen der/des Erbbauberechtigten, 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.

4. 10. 2022

Datum

Brance

Unterschrift der Erbbauberechtigten

**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**