



► **Nr. VO/2023/11769**
öffentlich

Lübeck, 03.01.2023

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, Vorrader Straße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.01.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.02.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
21.02.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht für Herrn Dieter Oelfke belastete Grundstück in Lübeck, **Vorrader Straße 12** ist vorzeitig um 30 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2022) von 272.083,00 EUR (= 10.883,32 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 dem 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

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:

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:
Der Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 5), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Mit Schreiben vom 28.10.2022 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 18.11.2022 mit, dass er 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

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 10.883,32 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 8.642,83 / Jahr entspricht: 3,18 %

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²			13,16 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (grau hinterlegte Fläche)			3,29 EUR
<u>bis 1.000 m²</u>			
600 m ²	x	13,16 EUR	7.896,00 EUR
227 m ² (grau hinterlegte Fläche)	x	3,29 EUR	
			746,83 EUR
			8.642,83 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 8.356,85 EUR / Jahr entspricht: 3,07 %

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

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

1	x	63,42 €	=	63,42 €
29	x	8.642,83 €	=	250.642,07 €
				<hr/>
				250.705,49 €
				<hr/>
: 30 Jahre				8.356,85 €

Härtefallregelung (2 %) EUR 4.178,42 / Jahr (entspricht 1,54 %)

Gem. Bürgerschaftsbeschluss kann der dinglich vereinbarte Erbbauzins (4 %) schuldrechtlich um 2 % ermäßigt werden, wenn die Erbbauberechtigten mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte sind und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden. Diesem wurde durch die Halbierung des vorgenannten Erbbauzinses Rechnung getragen.

Der Erbbauberechtigte, Herr Dieter Oelfke ist, aufgrund Übertragung durch die Mutter, seit dem 28.07.1978 Erbbauberechtigter. Ferner liegt die Bescheinigung des Bereiches soziale Sicherung / Wohnungswesen vom 14.12.2022 vor, dass eine Überschreitung der Einkommensgrenze um 0,34 % erfolgt. Aufgrund der Anpassung der Einkommensgrenzen in 2023 ist mit einer Unterschreitung der Einkommensgrenze zu rechnen. Die entsprechende Bescheinigung wird unverzüglich nach Vorliegen von Herrn Oelfke beigebracht. Somit werden die Voraussetzungen für die Reduzierung des Erbbauzinses auf 2 % von den Erbbauberechtigten erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Ein entsprechender Nachweis ist von der Erbbauberechtigten alle 3 Jahre zu erbringen.

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 %	2.089,21	€ entspricht 0,77 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	3.133,82	€ entspricht 1,15 %
ab dem 21. Jahr	4.178,42	€ entspricht 1,54 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer ist von der Erbbauberechtigten zu tragen.

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:	20.09.2017
		Bearbeiter:	Meynberg



Hansestadt LÜBECK 			
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften			
Gemarkung:	St. Jürgen	Maßstab:	1:500
Flur:	11	Datum:	20.09.2017
		Bearbeiter:	Meynberg

Oelfke, Dieter

Name

Vorrader Str. 12

Anschrift

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

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Vorrader Straße 12 – LJ 2524

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 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.

Lübeck, d. 20.12.22

Datum

Dieter Oelfke

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!