



► **Nr. VO/2023/12229**
öffentlich

Lübeck, 11.05.2023

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, Virchowstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.06.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
29.08.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
31.08.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2024 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Wiebke Ketzler belastete Grundstück in Lübeck, **Virchowstraße 22** zur Größe von 575 m² ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **178.250,00 EUR** zu verkaufen.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von dem Käufer 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:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	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:
Die Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. <u>Anlage 3</u>), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Das Grundstück Lübeck, Virchowstraße 22 liegt in keinem gültigen Bebauungsplangebiet, aber im Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Jürgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB sowie nach dem Erhaltungsrecht gem. § 172 BauGB.

Die Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 26.01.2023 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigte hat am 30.03.2023 fristgerecht schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchte.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO Nr. 2015/03216) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet sich auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2022 des Grundachterausschusses für Grundstückswerte und des Beschlusses vom 18.05.2017 (Wegfall des Aufschlages von 10 %) gem. Anlage 2 dieser Vorlage. Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO/2023/12072 – Ziffer 17) ist die Anwendung der Beschlüsse vom 28.04.2016 und 18.05.2017 zugelassen.

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 132,28.

Es ist der mit dem Bereich Recht abgestimmte Muster-Kaufvertrag zu verwenden

Anlagen:

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Kaufpreisfindung
- Anlage 3 – Öffentlichkeit
- Anlage 4 – Lageplan

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
11.05.2023
VO-Nr.: 2023/12229
INVESTIV

Anlage 1

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2023	2024	2025	2026
Erträge *)	177.985,44	178.117,72	-132,28	0,00	0,00
Aufwendungen	-2.765,22	-2.765,22			

davon: *) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 1 Jahre) = 132,28 EUR
178.250,00 EUR (Kaupfreis) ./ 132,28 EUR = 178.117,72 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-2.765,22	-2.765,22			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	175.220,22				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	177.985,44	178.117,72	-132,28	0,00	0,00
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	177.985,44	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2023			
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-132,28
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	178.250,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-2.765,22
		Saldo Ergebnisplan	175.352,50

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-132,28
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	178.250,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	178.117,72

05.06.2023

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LJ 2574
Grundstück in Lübeck:	Virchowstraße 22
Grundstücksgröße	575 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2024

1. unbelasteter Bodenwert (Bodenrichtwertkarte 2022)

Richtwert je m ² :	310,00 EUR
Grundstücksgröße:	575 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1
angepasster Bodenwert je m ² :	310,00 EUR
zuzüglich 10%:	0,00 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	310,00 EUR
angepasster Kaufpreis:	178.250,00 EUR

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	132,28 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	178.250,00 EUR
Rendite in %:	0,07%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	132,28 EUR

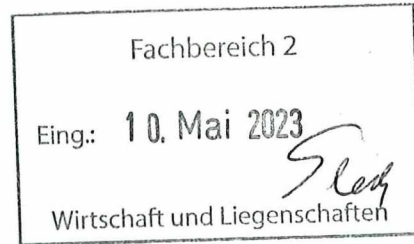
3. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	178.250,00 EUR
abzgl. Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	132,28 EUR
abzgl. Bilanzwert:	2.765,22 EUR
Differenz:	175.352,50 EUR

Wiebke Ketzler
Name

Virchowstr. 22, 23562 Lübeck
Anschrift

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



Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Virchowstraße 22 - LJ 2574

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über den Verkauf 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 Namen des 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 mein Erbbaurecht soll im

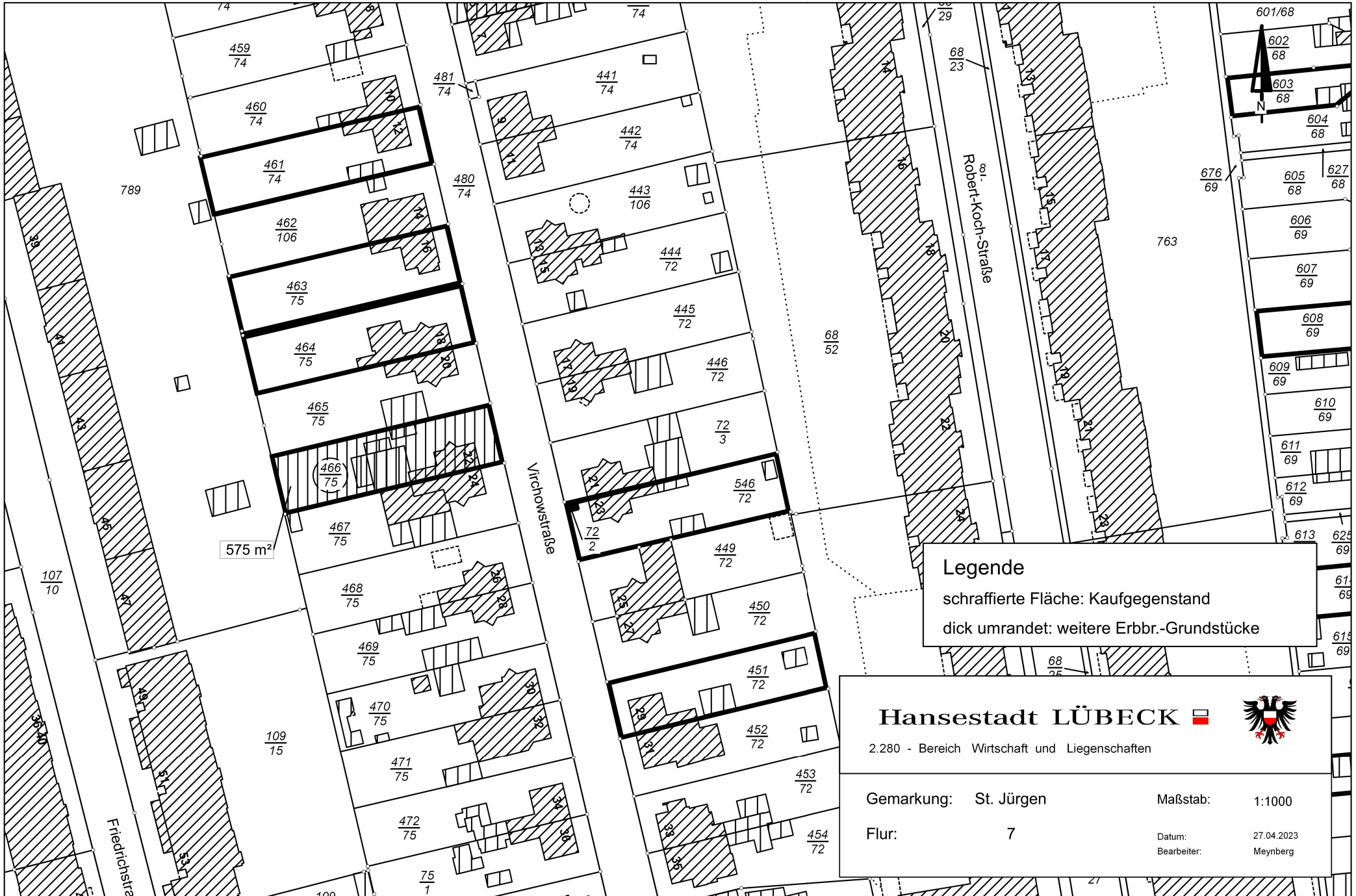
- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.


8.5.2023
Datum

Wiebke Ketzler
Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!



Legende
 schraffierte Fläche: Kaufgegenstand
 dick umrandet: weitere Erbr.-Grundstücke

Hansestadt LÜBECK  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen Maßstab: 1:1000

Flur: 7 Datum: 27.04.2023
 Bearbeiter: Meynberg