



► **Nr. VO/2023/12402**
öffentlich

Lübeck, 27.07.2023

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
28.08.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.09.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.09.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht zugunsten von 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 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 31.12.2022) von 272.083,00 EUR (= 5.441,66 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
- 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-

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch die 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:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Der Erbbauberechtigte hat sich schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

Begründung:

Mit Schreiben vom 13. April 2023 wurden der Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Der Erbbauberechtigten teilte mit Schreiben vom 21.04.2023 mit, dass er das Erbbaurecht um 30 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern möchte.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Anlage 3 – Berechnungsbogen
- Anlage 4 – Lageplan mit Luftbild
- Anlage 5 – Lageplan
- Anlage 6 – Nichtöffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Vorrader Straße 12

Gegenstand

Das mit einem bis zum **31.12.2023** befristeten Erbbaurecht für

Herrn Dieter O E L F K E

belastete Grundstück in Lübeck, **Vorrader Straße 12** (Flurstück 378/98, Flur 011 der Gemarkung St. Jürgen) ist vorzeitig um **30 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 13.04.2023 wurden der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 26.04.2023 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht um 30 Jahre verlängern möchte.

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag unter Berücksichtigung folgender **Eckpunkte** zu schließen (vgl. Berechnungsbogen in Anlage 1):

- 1. Laufzeit: **30 Jahre****
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- 2. Dinglicher Erbbauzins: **5.441,66 EUR / Jahr****
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- 3. Grundstückswert: **272.083,00 EUR****
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **10.883,32 EUR / Jahr**
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung dann uneingeschränkt.
5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **4.694,83 EUR / Jahr**
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **4.694,83 EUR / Jahr**
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** **entfällt**
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **2.347,42 EUR / Jahr**
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.
Die Bescheinigung des Bereiches Soziale Sicherung / Wohnungsbauförderung vom 09.01.2023 liegt dem Bereich vor. Die Voraussetzung für diese schuldrechtliche Ermäßigung sind somit erfüllt.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

25.07.2023

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LJ 2524
Grundstück in Lübeck:	Vorrader Straße 12
Grundstücksgröße:	827 m²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2023

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2022)

Richtwert je m ² :	350,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	827 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	350,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,94
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	329,00 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	272.083,00 EUR
Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	272.083,00 EUR

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	272.083,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	5.441,66 EUR
Erbbauzins pro m ² :	6,58 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	3,29 EUR
Bodenwert über 1.000 m ²	0,00 EUR
Erbbauzins 2%:	0,00 EUR
Erbbauzins pro m ² :	0,00 EUR
dinglicher Erbbauzins:	5.441,66 EUR

(monatlich 453,47 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m ² :			
600 m ²	x	6,58 EUR/m ²	3.948,00 EUR
227 m ²	x	3,29 EUR/m ²	746,83 EUR

Erbbauzins gesamt: 4.694,83 EUR

entspricht 1,73 %

(monatlich 391,24 EUR)

Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:		30 Jahre	
Jahre	x	63,42 EUR	0,00 EUR
30 Jahre	x	4.694,83 EUR	140.844,90 EUR
			gesamt: 140.844,90 EUR

Mischzins: 4.694,83 EUR

Familienermäßigung

(pro kindergeldberechtigtem Kind im Haushalt 10 %; max. für 3 Kinder)

- entfällt -

Härtefallregelung

Voraussetzungen erfüllt **2.347,42 EUR**

entspricht 0,86 %

(monatlich 195,62 EUR)

Kappungsgrenze für Erhöhungen

(in den ersten 20 Jahren ab Vertragsschluss gem. VO/2023/12072)

Kappungsgrenze von 4 %:	10.883,32 EUR
-------------------------	---------------



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

Oelpke, 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 Oelpke

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!