



► **Nr. VO/2023/12594**  
**öffentlich**

**Lübeck, 25.09.2023**

**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, Nachtigallensteg**

**Beratungsfolge:**

| Datum      | Gremium  | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|--|-----------------|--------------------|
| 30.10.2023 | Senat  | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 13.11.2023 | Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 28.11.2023 | Hauptausschuss   | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 30.11.2023 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck                                       | Öffentlich      | zur Vorberatung    |

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2024 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Gerlinde Peters belastete Grundstück in Lübeck, **Nachtigallensteg 28** ist vorzeitig um 99 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2022) von 401.390,00 EUR (= 8.027,80 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 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

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 6), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 17.04.2023 wurde die Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Die Erbbauberechtigte teilte mit Schreiben vom 26.05.2023 mit, dass sie das Erbbaurecht um 99 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

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

| Finanzielle Auswirkungen in € | 2023          | 2024            | 2025            | 2026            |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Erträge                       | 137,84        | 6.519,48        | 6.519,48        | 6.519,48        |
| Aufwendungen                  |               |                 |                 |                 |
| <b>Saldo Ergebnisplan</b>     | <b>137,84</b> | <b>6.519,48</b> | <b>6.519,48</b> | <b>6.519,48</b> |
| Einzahlungen                  | 137,84        | 6.519,48        | 6.519,48        | 6.519,48        |
| Auszahlungen                  |               |                 |                 |                 |
| <b>Saldo Finanzplan</b>       | <b>137,84</b> | <b>6.519,48</b> | <b>6.519,48</b> | <b>6.519,48</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      | 137,84        |
| (Minder) Aufwendungen: |                   |  |               |
| (Mehr) Aufwendungen:   |                   |  |               |
|                        |                   | <b>Saldo Ergebnisplan</b>                            | <b>137,84</b> |
|                        |                   |  |               |
|                        |                   |  |               |
|                        |                   |  |               |
| (Minder) Einzahlungen: |                   |  |               |
| (Mehr) Einzahlungen:   | 111020000.6411001 | Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht | 137,84        |
| (Minder) Auszahlungen: |                   |  |               |
| (Mehr) Auszahlungen:   |                   |  |               |
|                        |                   | <b>Saldo Finanzplan</b>                              | <b>137,84</b> |

## **Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft**

### **hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Hofweg 18**

---

#### **Gegenstand**

Das mit einem bis zum **31.12.2024** befristeten Erbbaurecht für

*Gerlinde P E T E R S*

belastete Grundstück in Lübeck, **Nachtigallensteg 28** (Flurstück 1213/91, Flur 013 der Gemarkung St. Jürgen) ist vorzeitig um **99 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 17.04.2023 wurden die Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 26.05.2023 teilten die Erbbauberechtigte mit, dass sie das Erbbaurecht um 99 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:**

**99 Jahre**

Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.

2. **Dinglicher Erbbauzins:**

**8.027,80 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:**

**401.390,00 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **16.055,60 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:** **6.584,60 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **6.519,48 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:** **entfällt**  
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.

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

25.09.2023

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Aktenzeichen:</b>             | <b>LJ 2455</b>             |
| <b>Grundstück in Lübeck:</b>     | <b>Nachtigallensteg 28</b> |
| <b>Grundstücksgröße:</b>         | <b>1.198 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Laufzeit d. Erbbaurechts:</b> | <b>31.12.2024</b>          |

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2022)

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Richtwert je m <sup>2</sup> :                                       | 410,00 EUR            |
| Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :                         | 1.000 m <sup>2</sup>  |
| Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:                                     | 600 m <sup>2</sup>    |
| angepasster Richtwert:  | 410,00 EUR            |
| Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :                   | 0,88                  |
| angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :  | 360,80 EUR            |
| angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :                    | <b>360.800,00 EUR</b> |
| Richtwert je m <sup>2</sup> :                                       | 410,00 EUR            |
| Grundstücksgröße über 1.000 m <sup>2</sup> :                        | 198 m <sup>2</sup>    |
| Umrechnungskoeffizient über 1.000 m <sup>2</sup> :                  | 0,5                   |
| angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> über 1.000 m <sup>2</sup> : | 205,00 EUR            |
| angepasster Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup> :                   | <b>40.590,00 EUR</b>  |
| <b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>                          | <b>401.390,00 EUR</b> |

### Erbbauzins dinglich (2 %)

|  |                     |
|--|---------------------|
| angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> : | 360.800,00 EUR      |
| Erbbauzins 2 %:                                  | 7.216,00 EUR        |
| Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :                  | 7,22 EUR            |
| 50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :       | 3,61 EUR            |
| Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup>              | 40.590,00 EUR       |
| Erbbauzins 2%:                                   | 811,80 EUR          |
| Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :                  | 4,10 EUR            |
| <b>dinglicher Erbbauzins:</b>                    | <b>8.027,80 EUR</b> |

(monatlich 668,98 EUR)

## Schuldrechtliche Ermäßigungen

### Unrentierlicher Grundstücksanteil

|                            |   |                         |                     |
|----------------------------|---|-------------------------|---------------------|
| bis 1.000 m <sup>2</sup> : |   |                         |                     |
| 600 m <sup>2</sup>         | x | 7,22 EUR/m <sup>2</sup> | 4.329,60 EUR        |
| 400 m <sup>2</sup>         | x | 3,61 EUR/m <sup>2</sup> | 1.443,20 EUR        |
| ab 1.001 m <sup>2</sup> :  |   |                         |                     |
| 198 m <sup>2</sup>         | x | 4,10 EUR/m <sup>2</sup> | 811,80 EUR          |
| <b>Erbbauzins gesamt:</b>  |   |                         | <b>6.584,60 EUR</b> |

entspricht 1,64 %

(monatlich 548,72 EUR)

### Mischerbbauzins

|                      |   |              |                |
|----------------------|---|--------------|----------------|
| Verlängerungswunsch: |   | 99 Jahre     |                |
| 1 Jahre              | x | 137,84 EUR   | 137,84 EUR     |
| 98 Jahre             | x | 6.584,60 EUR | 645.290,80 EUR |
|                      |   | gesamt:      | 645.428,64 EUR |

**Mischzins: 6.519,48 EUR**

(monatlich 543,29 EUR)

### Familienermäßigung

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

- entfällt -

### Härtefallregelung

- entfällt -

# Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

Kappungsgrenze von 4 %:

16.055,60 EUR



Nachtigallenweg

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

ca. 598 m<sup>2</sup>

Hansestadt LÜBECK



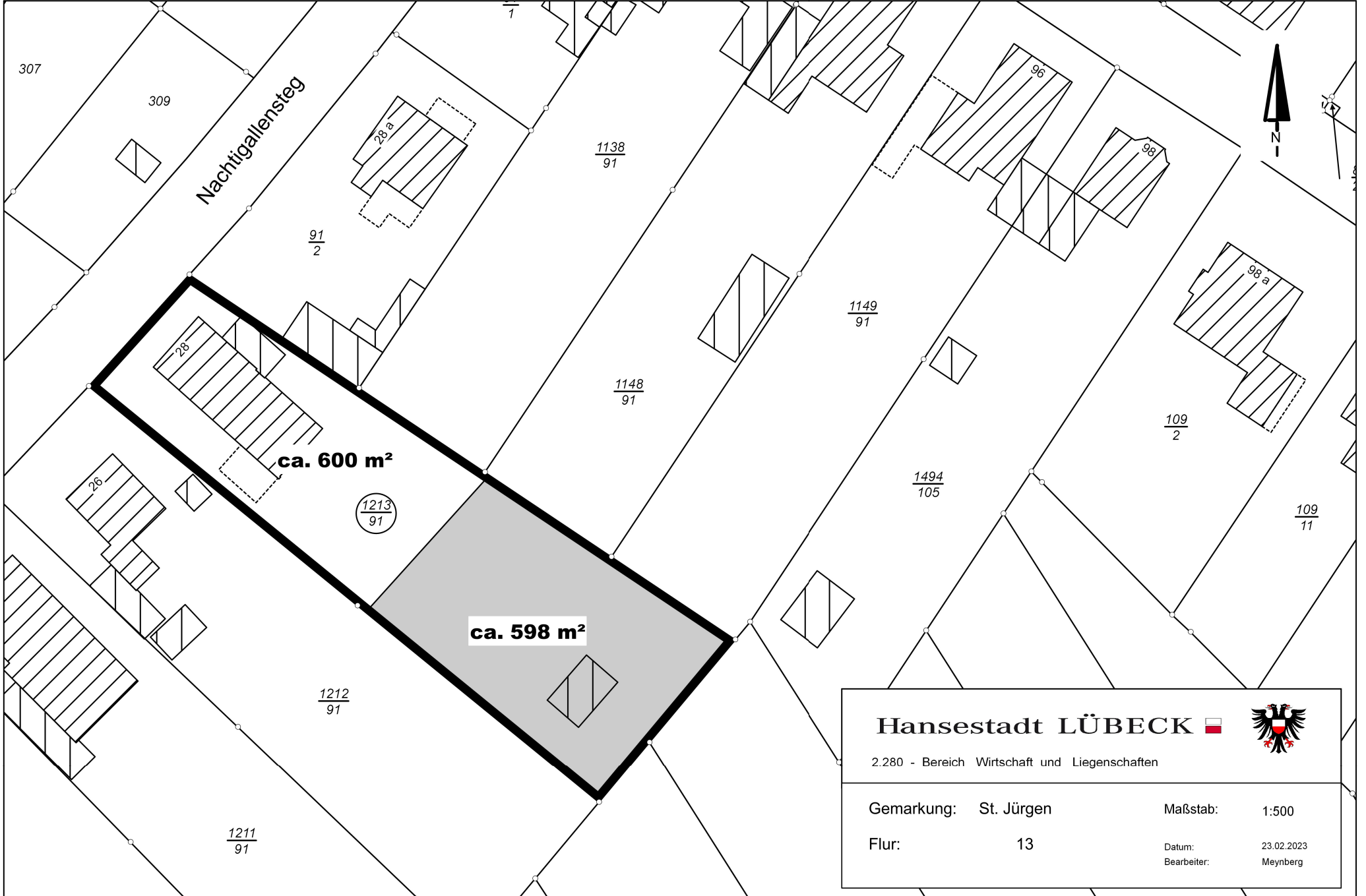
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500



Flur: 13

Datum: 23.02.2023  
 Bearbeiter: Meynberg



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

**ca. 598 m<sup>2</sup>**

|  |   |
|--|---|
| <b>Hansestadt LÜBECK</b>   |   |
| 2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  |   |
| Gemarkung: St. Jürgen  | Maßstab: 1:500                            |
| Flur: 13   | Datum: 23.02.2023<br>Bearbeiter: Meynberg |

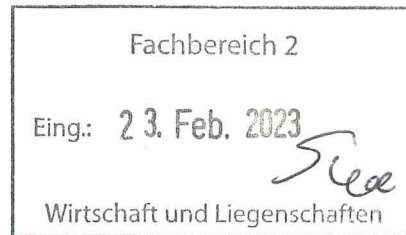
Gerlind Peters

Name

23.562 Lübeck  
Nachtigallensteg 28

Anschrift

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



### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Nachtigallensteg 28 - LJ 2455

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 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.

21.02.2023

Datum

Peters

Unterschrift des Erbbauberechtigten

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