



► **Nr. VO/2024/13161**
öffentlich

Lübeck, 27.03.2024

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: André Hawelky (E-Mail: andre.hawelky@luebeck.de Telefon: 122-2308)

Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Niendorfer Mühlenweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.04.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.05.2024	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
14.05.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.05.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2046 befristeten Erbbaurecht belastete Grundstück in Lübeck, **Niendorfer Mühlenweg 15** ist vorzeitig um 80 Jahre mit den zukünftigen Erbbauberechtigten zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 31.12.2024) von 207.460,00 EUR (= 4.149,20 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 den zukünftigen 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 Erbbauberechtigten und die zukünftigen Erbbauberechtigten haben erklärt, dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen (siehe Anlage 6).

Begründung:

Mit Schreiben vom 8. Februar 2024 wurden die zukünftigen Erbbauberechtigten gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Mit Schreiben vom 07.03.2024 teilten die zukünftigen Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht um 80 Jahre unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern möchten.

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 – Öffentliche Behandlung

Senatorin Pia Steinrücke

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2024	2025	2026	2027
Erträge	1.301,92	2.460,60	2.460,60	2.460,60
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	1.301,92	2.460,60	2.460,60	2.460,60
Einzahlungen	1.301,92	2.460,60	2.460,60	2.460,60
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	1.301,92	2.460,60	2.460,60	2.460,60

2024	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	x	x	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	x	x	x	x
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2024	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	1.301,92
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	1.301,92

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	1.301,92
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	1.301,92

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtes Lübeck, Niendorfer Mühlenweg 15

Gegenstand

Das mit einem bis zum 31.12.2046 befristeten Erbbaurecht belastete Grundstück in Lübeck, **Niendorfer Mühlenweg 15** (Flurstück 84/3, Flur 003 der Gemarkung Niendorf-Moorgarten) ist vorzeitig um **80 Jahre** mit den zukünftigen Erbbauberechtigten, Franziska und Alexander Goldt zu verlängern.

Mit Schreiben vom 08.02.2024 wurden die zukünftigen Erbbauberechtigten gem. dem Bürger schaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert. Mit Schreiben vom 07.03.2024 teilten die zukünftigen Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht um 80 Jahre verlängern möchten.

Unter Berücksichtigung des Bürger schaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag unter Berücksichtigung folgender **Eckpunkte** und dem **Berechnungsbogen** (vgl. Anlage 3) zu schließen:

- 1. Laufzeit:** **80 Jahre**
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahre wählen.
- 2. Dinglicher Erbbauzins:** **4.149,20 EUR / Jahr**
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- 3. Grundstückswert:** **207.460,00 EUR**
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand:

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.298,40 EUR / Jahr**
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung uneingeschränkt.

5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **3.339,60 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 (Anlagen 4 und 5).

6. **Mischerbbauzins:** **2.460,60 EUR / Jahr**
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.

7. **Familienermäßigung:** **entfällt**
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jeden 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 und 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 den zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LM 87
Grundstück in Lübeck:	Niendorfer Mühlenweg 15
Grundstücksgröße:	1.044 m²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2046

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m ² :	230,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	1.000 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	230,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,88
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	202,40 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	202.400,00 EUR
Richtwert je m ² :	230,00 EUR
Grundstücksgröße über 1.000 m ² :	44 m ²
Umrechnungskoeffizient über 1.000 m ² :	0,5
angepasster Bodenwert je m ² über 1.000 m ² :	115,00 EUR
angepasster Bodenwert über 1.000 m ² :	5.060,00 EUR
Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	207.460,00 EUR

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	202.400,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	4.048,00 EUR
Erbbauzins pro m ² :	4,05 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	2,02 EUR
Bodenwert über 1.000 m ²	5.060,00 EUR
Erbbauzins 2%:	101,20 EUR
Erbbauzins pro m ² :	2,30 EUR
dinglicher Erbbauzins:	4.149,20 EUR

(monatlich 345,77 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m ² :			
600 m ²	x	4,05 EUR/m ²	2.428,80 EUR
400 m ²	x	2,02 EUR/m ²	809,60 EUR
ab 1.001 m ² :			
44 m ²	x	2,30 EUR/m ²	101,20 EUR
Erbbauzins gesamt:			3.339,60 EUR

entspricht 1,61 %

(monatlich 278,30 EUR)

Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:		80 Jahre		
22 Jahre	x	143,24 EUR	3.151,28 EUR	
58 Jahre	x	3.339,60 EUR	193.696,80 EUR	
			gesamt:	196.848,08 EUR

Mischzins: **2.460,60 EUR**

entspricht 1,19 %

(monatlich 205,05 EUR)

Familienermäßigung

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

- entfällt -

Härtefallregelung

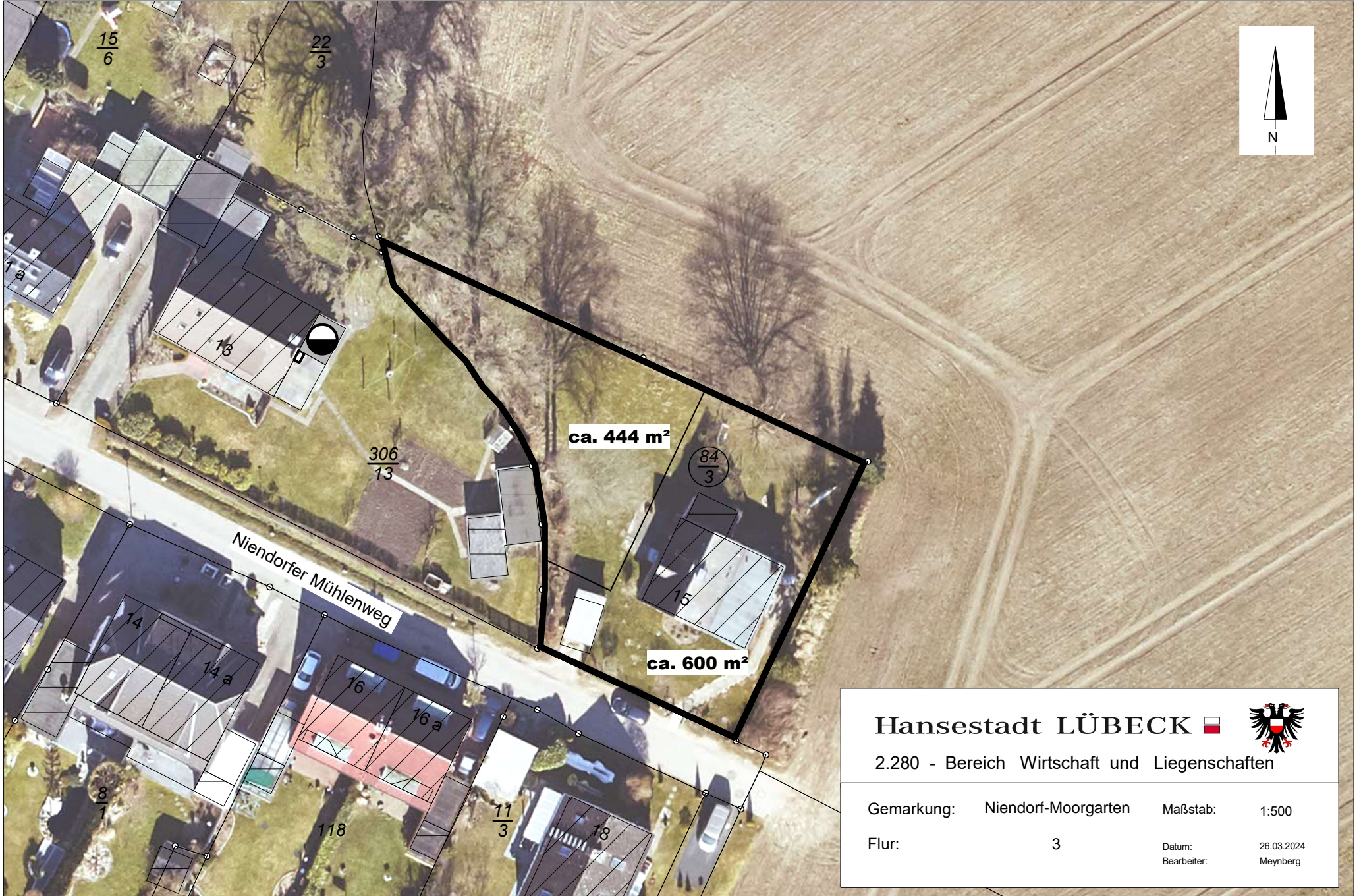
- entfällt -

Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

Kappungsgrenze von 4 %:

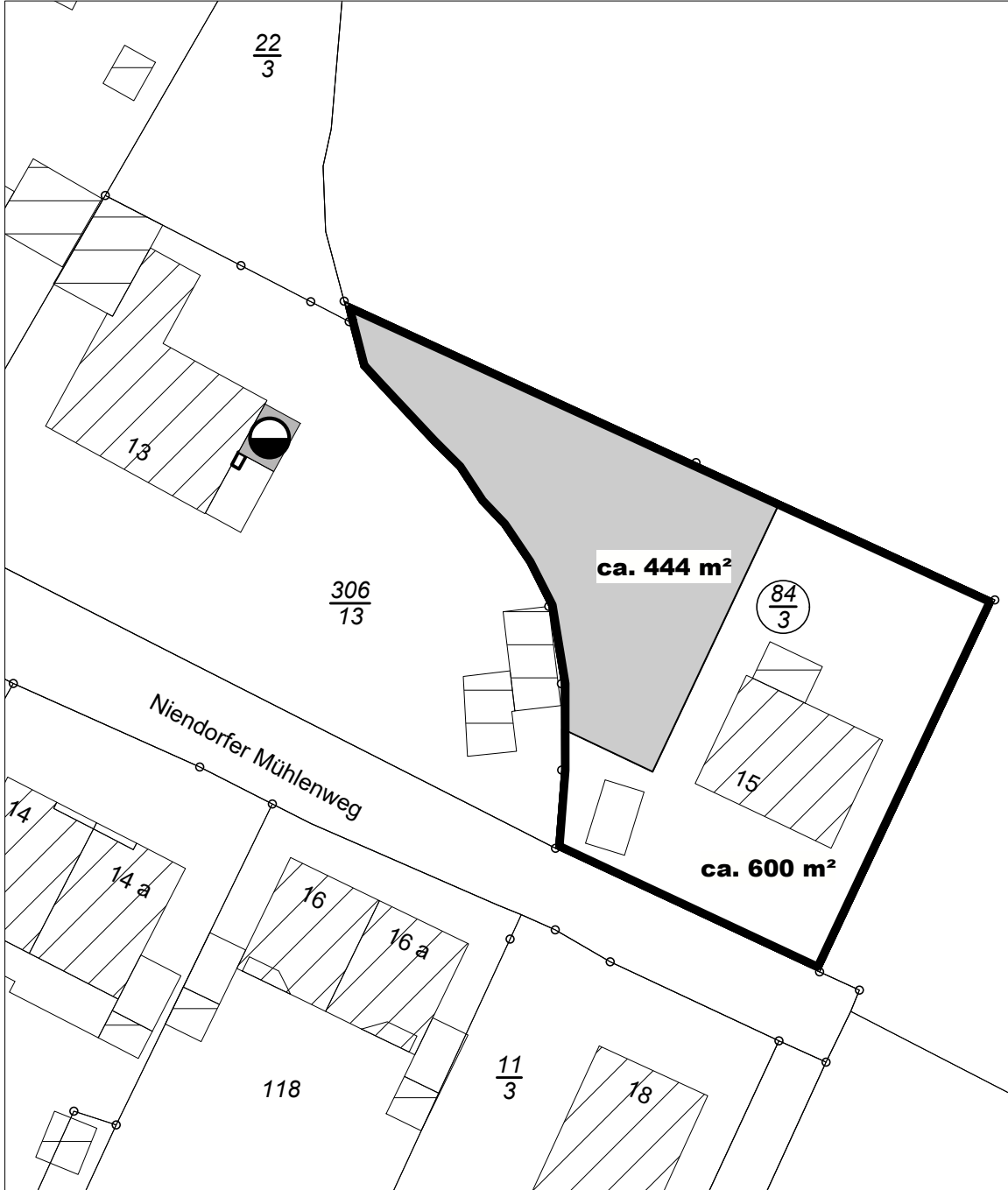
8.298,40 EUR



Hansestadt LÜBECK  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	Niendorf-Moorgarten	Maßstab:	1:500
Flur:	3	Datum:	26.03.2024
		Bearbeiter:	Meynberg



Hansestadt LÜBECK  	
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften	
Gemarkung: Niendorf-Moorgarten	Maßstab: 1:500
Flur: 3	Datum: 26.03.2024 Bearbeiter: Meynberg

Alexander Goldt
 Franziska Goldt

Name

Königsberger Ring 12
 23617 Stöckelndorf

Anschrift

Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
 Fischstraße 1 - 3
 23539 Lübeck

Fachbereich 2
Eing.: 19. März 2024
<i>See</i>
Wirtschaft und Liegenschaften

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Niendorfer Mühlenweg 15 – LM 87

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als zukünftige Erbbauberechtigter haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie die Namen der 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 unser zukünftiges Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

14.03.24
 Datum

Alexander Goldt F. Goldt
 Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!