



► **Nr. VO/2024/13557**  
**öffentlich**

**Lübeck, 09.09.2024**

**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, Am Pohl**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.10.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.11.2024	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 28** ist vorzeitig um 99 Jahre mit der Erbbauberechtigten, Herrn Dorothea Ostermeyer zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 289.200,00 EUR (= 5.784,00 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-

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:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

Die Erbbauberechtigte hat erklärt, dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht (siehe Anlage 6).

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 22.05.2024 wurde die Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert.

Mit Schreiben vom 04.07.2024 teilte die Erbbauberechtigte mit, dass sie das Erbbaurecht um 99 Jahre 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 – Öffentlichkeit



2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

**KONSUMTIV**

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2024	2025	2026	2027
Erträge	67,18	4.680,92	4.680,92	4.680,92
Aufwendungen				
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>67,18</b>	<b>4.680,92</b>	<b>4.680,92</b>	<b>4.680,92</b>
Einzahlungen	67,18	4.680,92	4.680,92	4.680,92
Auszahlungen				
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>67,18</b>	<b>4.680,92</b>	<b>4.680,92</b>	<b>4.680,92</b>

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	67,18
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>67,18</b>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	67,18
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>67,18</b>

## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Am Pohl 28

---

#### **Gegenstand**

Das mit einem bis zum **31.12.2025** befristeten Erbbaurecht für

*Frau Dorothea Ostermeyer*

belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 28** (Flurstück 308/67, Flur 012 der Gemarkung St. Gertrud) ist vorzeitig um **99 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 22.05.2024 wurde die Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 04.07.2024 teilte 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 3):

- Laufzeit:** **99 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **5.784,00 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.
- Grundstückswert:** **289.200,00 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **11.568,00 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:** **4.728,00 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:** **4.680,92 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 den Erbbauberechtigten zu tragen.

09.09.2024

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LG 3930
Grundstück in Lübeck:	Am Pohl 28
Grundstücksgröße:	1.168 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2025

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	300,00 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:	300,00 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> :	264,00 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>264.000,00 EUR</b>
Richtwert je m <sup>2</sup> :	300,00 EUR
Grundstücksgröße über 1.000 m <sup>2</sup> :	168 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> :	150,00 EUR
angepasster Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>25.200,00 EUR</b>
<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>289.200,00 EUR</b>

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	264.000,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	5.280,00 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	5,28 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	2,64 EUR
Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup>	25.200,00 EUR
Erbbauzins 2%:	504,00 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	3,00 EUR
<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>5.784,00 EUR</b>

(monatlich 482,00 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :			
600 m <sup>2</sup>	x	5,28 EUR/m <sup>2</sup>	3.168,00 EUR
400 m <sup>2</sup>	x	2,64 EUR/m <sup>2</sup>	1.056,00 EUR
ab 1.001 m <sup>2</sup> :			
168 m <sup>2</sup>	x	3,00 EUR/m <sup>2</sup>	504,00 EUR

**Erbbauzins gesamt:** **4.728,00 EUR**

entspricht 1,63 %

(monatlich 394,00 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	99 Jahre		
1 Jahre	x	67,18 EUR	67,18 EUR
98 Jahre	x	4.728,00 EUR	463.344,00 EUR
gesamt:			463.411,18 EUR

**Mischzins:** **4.680,92 EUR**

entspricht 1,62 %

(monatlich 390,08 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 %:** **11.568,00 EUR**



# Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

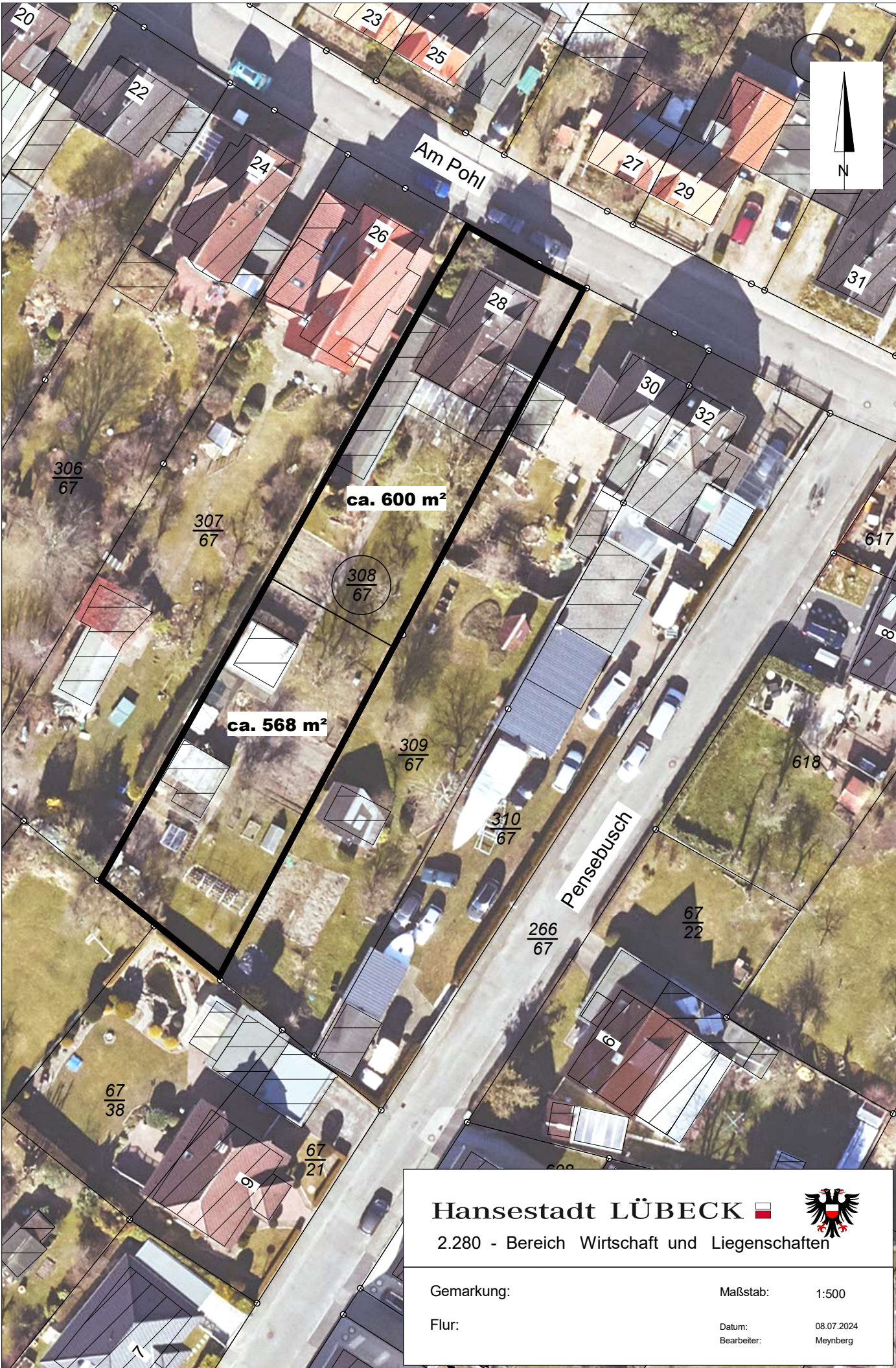
Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 08.07.2024

Bearbeiter: Meynberg



# Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:

Maßstab: 1:500

Flur:

Datum: 08.07.2024  
Bearbeiter: Meynberg

Ostermeyer  
Name

Lübeck Am Pohl 28  
Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 12. Juli 2024 <i>ju</i>
Wirtschaft und Liegenschaften

### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Am Pohl 28 - LG 3930

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 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 mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

11.7.24  
Datum

Dorothea Ostermeyer  
Unterschrift der Erbbauberechtigten

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