



► **Nr. VO/2025/13936**
öffentlich

Lübeck, 30.01.2025

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, Ebner-Eschenbach-Straße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2048 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Helga Grigull belastete Grundstück in Lübeck, **Ebner-Eschenbach-Straße 50** ist vorzeitig mit der zukünftigen Erbbauberechtigten, Frau Nicole Repp um 45 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 178.808,00 EUR (= 3.576,16 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 zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 - Stadtplanung	Zusimmung

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

Begründung:

Mit Schreiben vom 20.12.2024 wurde die zukünftige Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die zukünftige Erbbauberechtigte erklärte am 10.01.2025 dass sie das Erbbaurecht um 45 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern will. Der Erbbaurechtskaufvertrag und der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag sollen in einem Notartermin beurkundet werden.

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

Senatorin Pia Steinrücke

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße 50

Gegenstand

Das mit einem bis **31.12.2048** befristeten Erbbaurecht für

Frau Helga Grigull

belastete Grundstück in Lübeck, **Ebner-Eschenbach-Straße 50** (Flurstück 54/17, Flur 006 der Gemarkung St. Jürgen) ist vorzeitig mit der zukünftigen Erbbauberechtigten

Frau Nicole R e p p

um **45 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 20.12.2024 wurde die zukünftigen Erbbauberechtigten über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 10.01.2025 teilte die zukünftige Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht um 45 Jahre verlängern möchte. Der Erbbaurechtskaufvertrag und der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag sollen in einem Notartermin beurkundet werden.

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):

- 1. Laufzeit:** **45 Jahre**
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- 2. Dinglicher Erbbauzins:** **3.576,16 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:** **178.808,00 EUR**
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **7.152,32 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:** **entfällt**
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:** **1.800,65 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:** **1.620,59 EUR / Jahr**
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 zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

30.01.2025

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LJ 1492
Grundstück in Lübeck:	Ebner-Eschenbach-Straße 50
Grundstücksgröße:	560 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2048

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m ² :	310,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	560 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	310,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	1,03
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	319,30 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	178.808,00 EUR
Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	178.808,00 EUR

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	178.808,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	3.576,16 EUR
Erbbauzins pro m ² :	6,39 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	3,20 EUR
dinglicher Erbbauzins:	3.576,16 EUR

(monatlich 298,01 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

- entfällt -

Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	45 Jahre		
23 Jahre	x	100,20 EUR	2.304,60 EUR
22 Jahre	x	3.578,40 EUR	78.724,80 EUR
gesamt:			81.029,40 EUR
Mischzins:			1.800,65 EUR

(monatlich 150,05 EUR)

Familienermäßigung

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

Anzahl der Kinder:	1	10 % Familienermäßigung	180,07 EUR
verbleibender zu zahlender Erbbauzins:			1.620,59 EUR

(monatlich 135,05 EUR)

Härtefallregelung

- entfällt -

Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

Kappungsgrenze von 4 %:	7.152,32 EUR
--------------------------------	---------------------



Ebner-Eschenbach-Straße

Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 6

Datum: 30.01.2025
Bearbeiter: Meynberg



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 6

Datum: 30.01.2025
 Bearbeiter: Meynberg

Nicole Repp

Name

Mörkerkestr. 10, 23534 HC

Anschrift

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

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße 50 - LJ 1492

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

Sie als zukünftige 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.

21.1.25

Datum


Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!