



► **Nr. VO/2025/13935**
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, Am Pohl

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 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Rüdiger Frost belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 46** ist vorzeitig mit dem Erbbauberechtigten um 40 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 258.192,00 EUR (= 5.163,84 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 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:

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

Begründung:

Mit Schreiben vom 28.03.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürger-schaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des aus-laufenden Erbbaurechts informiert.

Der Erbbauberechtigte erklärte am 17.12.2024 dass er das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürger-schaftsbeschlusses verlängern will.

Unter Berücksichtigung des Bürger-schaftsbeschlusses 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, Am Pohl 46

Gegenstand

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

Herrn Rüdiger Frost

belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 46** (Flurstück 379/67, Flur 012 der Gemarkung St. Gertrud) ist vorzeitig um **40 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 28.03.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 20.01.2025 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht um 40 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:** **40 Jahre**
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **5.163,84 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:** **258.192,00 EUR**
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **10.327,68 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:** **4.165,92 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:** **4.063,18 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 dem Erbbauberechtigten zu tragen.

27.03.2024

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Aktenzeichen: | LG 3948 |
| Grundstück in Lübeck: | Am Pohl 46 |
| Grundstücksgröße: | 978 m ² |
| Laufzeit d. Erbbaurechts: | 31.12.2025 |

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

| | |
|--|--------------------|
| Richtwert je m ² : | 300,00 EUR |
| Grundstücksgröße bis 1.000 m ² : | 978 m ² |
| Bezugsgröße lt. Richtwertkarte: | 600 m ² |
| angepasster Richtwert: | 300,00 EUR |
| Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² : | 0,88 |
| angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² : | 264,00 EUR |

| | |
|--|-----------------------|
| Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung: | 258.192,00 EUR |
|--|-----------------------|

Erbbauzins dinglich (2 %)

| | |
|--|----------------|
| angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² : | 258.192,00 EUR |
| Erbbauzins 2 %: | 5.163,84 EUR |
| Erbbauzins pro m ² : | 5,28 EUR |
| 50 % des Erbbauzinses pro m ² : | 2,64 EUR |

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| dinglicher Erbbauzins: | 5.163,84 EUR |
|-------------------------------|---------------------|

(monatlich 430,32 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------------|--------------|
| bis 1.000 m ² : | | | |
| 600 m ² | x | 5,28 EUR/m ² | 3.168,00 EUR |
| 378 m ² | x | 2,64 EUR/m ² | 997,92 EUR |

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Erbbauzins gesamt: | 4.165,92 EUR |
|---------------------------|---------------------|

entspricht 1,61 %

(monatlich 347,16 EUR)

Mischerbbauzins

| | | | |
|----------------------|----------|--------------|----------------|
| Verlängerungswunsch: | 40 Jahre | | |
| 1 Jahre | x | 56,24 EUR | 56,24 EUR |
| 39 Jahre | x | 4.165,92 EUR | 162.470,88 EUR |
| | | gesamt: | 162.527,12 EUR |

| | |
|-------------------|---------------------|
| Mischzins: | 4.063,18 EUR |
|-------------------|---------------------|

entspricht 1,57 %

(monatlich 338,60 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 %: | 10.327,68 EUR |
|--------------------------------|----------------------|



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 28.09.2023
 Bearbeiter: Meynberg



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 28.09.2023
Bearbeiter: Meynberg

Rüdiger Frost

Name

Am Pohl 46 Lübeck

Anschrift

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

Fachbereich 2

Eing.: 23. Jan. 2025 EC

Wirtschaft und Liegenschaften

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Am Pohl 46 - LG 3948

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 Namen 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.

20.01.2025

Datum

Rüdiger Frost

Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!