



► **Nr. VO/2025/13934**  
**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, Niendorfer 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 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Markus Nolte belastete Grundstück in Lübeck, **Niendorfer Straße 150** ist vorzeitig mit dem Erbbauberechtigten um 30 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 204.085,00 EUR (= 4.081,70 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 02.04.2024 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 02.01.2025 dass er das Erbbaurecht um 30 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, Niendorfer Straße 150

---

#### **Gegenstand**

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

*Herrn Markus Nolte*

belastete Grundstück in Lübeck, **Niendorfer Straße 150** (Flurstück 8/2, Flur 001 der Gemarkung Moisling) ist vorzeitig um **30 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 02.04.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 02.01.2025 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht um 30 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:** **30 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **4.081,70 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:** **204.085,00 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.163,40 EUR / Jahr**  
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung dann uneingeschränkt.
5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **3.483,30 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:** **3.369,29 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:** **2.965,43 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 dem Erbbauberechtigten zu tragen.

28.03.2024

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LM 1931
Grundstück in Lübeck:	Niendorfer Straße 150
Grundstücksgröße:	1.641 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2025

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	170,00 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:	170,00 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> :	149,60 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>149.600,00 EUR</b>
Richtwert je m <sup>2</sup> :	170,00 EUR
Grundstücksgröße über 1.000 m <sup>2</sup> :	641 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> :	85,00 EUR
angepasster Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>54.485,00 EUR</b>
<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>204.085,00 EUR</b>

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	149.600,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	2.992,00 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	2,99 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	1,50 EUR
Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup>	54.485,00 EUR
Erbbauzins 2%:	1.089,70 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	1,70 EUR
<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>4.081,70 EUR</b>

(monatlich 340,14 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :			
600 m <sup>2</sup>	x	2,99 EUR/m <sup>2</sup>	1.795,20 EUR
400 m <sup>2</sup>	x	1,50 EUR/m <sup>2</sup>	598,40 EUR
ab 1.001 m <sup>2</sup> :			
641 m <sup>2</sup>	x	1,70 EUR/m <sup>2</sup>	1.089,70 EUR
<b>Erbbauzins gesamt:</b>			<b>3.483,30 EUR</b>

(monatlich 290,28 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	30 Jahre		
1 Jahre	x	62,92 EUR	62,92 EUR
29 Jahre	x	3.483,30 EUR	101.015,70 EUR
		gesamt:	101.078,62 EUR
<b>Mischzins:</b>			<b>3.369,29 EUR</b>

(monatlich 280,77 EUR)

#### Familienermäßigung

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

Anzahl der Kinder:	2	20 % Familienermäßigung	673,86 EUR
<b>verbleibender zu zahlender Erbbauzins:</b>			<b>2.695,43 EUR</b>

entspricht 1,32 %

(monatlich 224,62 EUR)

#### Härtefallregelung

- entfällt -

### Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>8.163,40 EUR</b>
--------------------------------	---------------------



ca. 1.041 m<sup>2</sup>

$\frac{93}{4}$

$\frac{92}{4}$

$\frac{89}{4}$

$\frac{87}{2}$

$\frac{86}{2}$

$\frac{85}{2}$

$\frac{88}{2}$

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

146

148

150

Niendorfer Straße

154

152

158

156

83 a

87 a

Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Moising

Maßstab: 1:500

Flur: 1

Datum: 30.01.2025

Bearbeiter: Meynberg



ca. 1.041 m<sup>2</sup>

$\frac{87}{2}$

$\frac{86}{2}$

$\frac{85}{2}$

$\frac{89}{4}$

$\frac{92}{4}$

$\frac{93}{4}$

$\frac{88}{2}$

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

150

148

154

152

158

156

Niendorfer Stra

83 a

Hansestadt LÜBECK 



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Moisling

Maßstab: 1:500

Flur: 1

Datum: 30.01.2025  
Bearbeiter: Meynberg

Nolte Markus  
Name

Niendorferstr. 150  
Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 20. Jan. 2025 <i>ec</i>
Wirtschaft und Liegenschaften

### **Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Niendorfer Straße 150 – LM 1931**

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.

16.01.2025  
Datum

  
Unterschrift des Erbbauberechtigten

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