



► **Nr. VO/2025/14052**
öffentlich

Lübeck, 06.03.2025

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, Moristeig

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Renate Böhlke belastete Grundstück in Lübeck, **Moristeig 11** ist vorzeitig mit der Erbbauberechtigten um 99 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 213.649,80 EUR (= 4.273,00 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 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 Erbbaurechtsverlängerungs-

vertrages nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

- neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

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

Begründung:

Mit Schreiben vom 30.09.2024 wurde die Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die Erbbauberechtigte erklärte am 06.03.2025, dass sie das Erbbaurecht um 99 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern will.

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 – Nichtöffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2025	2026	2027	2028
Erträge	927,97 *)	3.556,10	3.556,10	3.556,10
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	927,97	3.556,10	3.556,10	3.556,10
Einzahlungen	927,97	3.556,10	3.556,10	3.556,10
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	927,97	3.556,10	3.556,10	3.556,10

*) 927,97 EUR = 3. Quartale alter EBZ: 38,94 EUR + 1. Quartale neue EBZ: 889,03 EUR

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	x	x	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	x	x	x	x
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2025	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	927,97
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	927,97
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	927,97
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	927,97

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Moristeig 11

Gegenstand

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

Frau Renate B ö h l k e

belastete Grundstück in Lübeck, **Moristeig 11** (Flurstück 436/25, 25/21, 25/19, 25/17 u. 25/15, Flur 004 der Gemarkung Krempelsdorf) ist vorzeitig um **99 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 30.09.2024 wurden die Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 06.03.2025 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:** **4.273,00 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:** **213.649,80 EUR**
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.545,99 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:** **3.556,10 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:** **entfällt**
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 der Erbbauberechtigten zu tragen.

06.03.2025

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LH 2049
Grundstück in Lübeck:	Moristeig 11
Grundstücksgröße:	903 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2025

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m ² :	260,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	903 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	260,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,91
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	236,60 EUR
Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	213.649,80 EUR

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	213.649,80 EUR
Erbbauzins 2 %:	4.273,00 EUR
Erbbauzins pro m ² :	4,73 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	2,37 EUR
dinglicher Erbbauzins:	4.273,00 EUR

(monatlich 356,08 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m ² :			
600 m ²	x	4,73 EUR/m ²	2.839,20 EUR
303 m ²	x	2,37 EUR/m ²	716,90 EUR

Erbbauzins gesamt:	3.556,10 EUR
---------------------------	---------------------

entspricht 1,66 %

(monatlich 296,34 EUR)

Mischerbbauzins

- entfällt -

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 %:	8.545,99 EUR
--------------------------------	---------------------



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Krempelsdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 4

Datum: 10.03.2025
Bearbeiter: Werner



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Krepelsdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 4

Datum: 10.03.2025
Bearbeiter: Werner

Böhlke

Name

H4. Moristeig 11

Anschrift

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Dr.-Julius-Leber-Straße 46 - 48
23552 Lübeck

Fachbereich 2
Eing.: 13. März 2025
<i>See</i>
Wirtschaft und Liegenschaften

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Moristeig 11 - LH 2049

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 Name 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.

Lübeck, 10.03.2025

Datum

Renate Böhlke

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!