



► Nr. VO/2025/14551
öffentlich

Lübeck, 12.09.2025

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-Travemünde, Steenkamp

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.10.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.11.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 28.02.2056 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Irmgard Jäckel, Frau Sybille Neumann und Herr Klaus Tegeder belastete Grundstück in Lübeck, **Steenkamp 89** ist vorzeitig um 60 Jahre zu verlängern.
2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 381.452,50 EUR (= 7.629,05 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.
3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil: (nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

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:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Die Erbbauberechtigten haben schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen.

Begründung:

Mit Schreiben 16.07.2025 wurde die Erbbauberechtigten gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die Erbbauberechtigten erklärten am 10.08.2025, dass sie das Erbbaurecht um 60 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern wollen.

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	2.997,70	5.006,90	5.006,90	5.006,90
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	2.997,70	5.006,90	5.006,90	5.006,90
Einzahlungen	2.997,70	5.006,90	5.006,90	5.006,90
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	2.997,70	5.006,90	5.006,90	5.006,90

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	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	2.997,70
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	2.997,70
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	2.997,70
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	2.997,70

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Steenkamp 89

Gegenstand

Das mit einem bis zum **28.02.2056** befristeten Erbbaurecht für Herrn

Frau Irmgard Jäckel

Herrn Klaus Tegeder

Frau Sybille Neumann

belastete Grundstück in Lübeck, **Steenkamp 89** (Flurstück 36/39, Flur 003 der Gemarkung Gneversdorf) ist vorzeitig auf **60 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 16.07.2025 wurden die Erbbauberechtigten über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 10.08.2025 teilten die Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht auf 60 Jahre verlängern möchten.

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:** **60 Jahre**

Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.

2. **Dinglicher Erbbauzins:** **7.629,05 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:** **381.452,50 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **15.258,10 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:** **7.016,10 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:** **5.006,90 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.

16.07.2025

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LT 735 / LT 2965 / LT 2966 / LT 2967 / LT 2968
Grundstück in Lübeck:	Steenkamp 89
Grundstücksgröße:	715 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	28.02.2056

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m ² :	550,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	715 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	550,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,97
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	533,50 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	381.452,50 EUR

Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	381.452,50 EUR
--	-----------------------

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	381.452,50 EUR
Erbbauzins 2 %:	7.629,05 EUR
Erbbauzins pro m ² :	10,67 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	5,34 EUR

dinglicher Erbbauzins:	7.629,05 EUR
-------------------------------	---------------------

(monatlich 635,75 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m ² :			
600 m ²	x	10,67 EUR/m ²	6.402,00 EUR
115 m ²	x	5,34 EUR/m ²	614,10 EUR
			7.016,10 EUR

Erbbauzins gesamt:	7.016,10 EUR
---------------------------	---------------------

entspricht 1,84 %

(monatlich 584,68 EUR)

Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	60 Jahre		
30 Jahre	x	2.997,70 EUR	89.931,00 EUR
30 Jahre	x	7.016,10 EUR	210.483,00 EUR
		gesamt:	300.414,00 EUR

Mischzins:	5.006,90 EUR
-------------------	---------------------

entspricht 1,31 %

(monatlich 417,24 EUR)

Familienermäßigung

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

- entfällt -

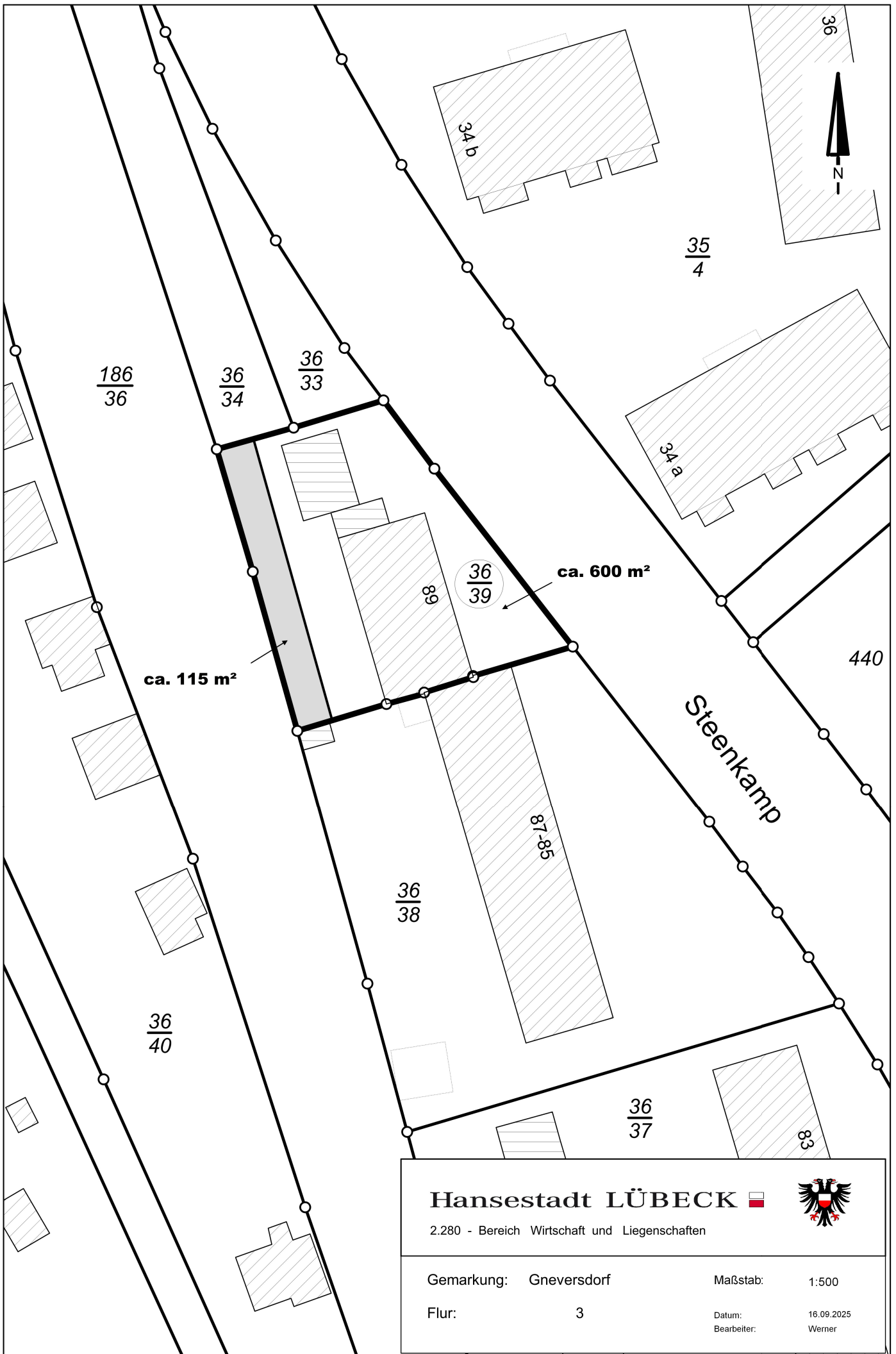
Härtefallregelung

- entfällt -

Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

Kappungsgrenze von 4 %:	15.258,10 EUR
--------------------------------	----------------------



Hansestadt LÜBECK



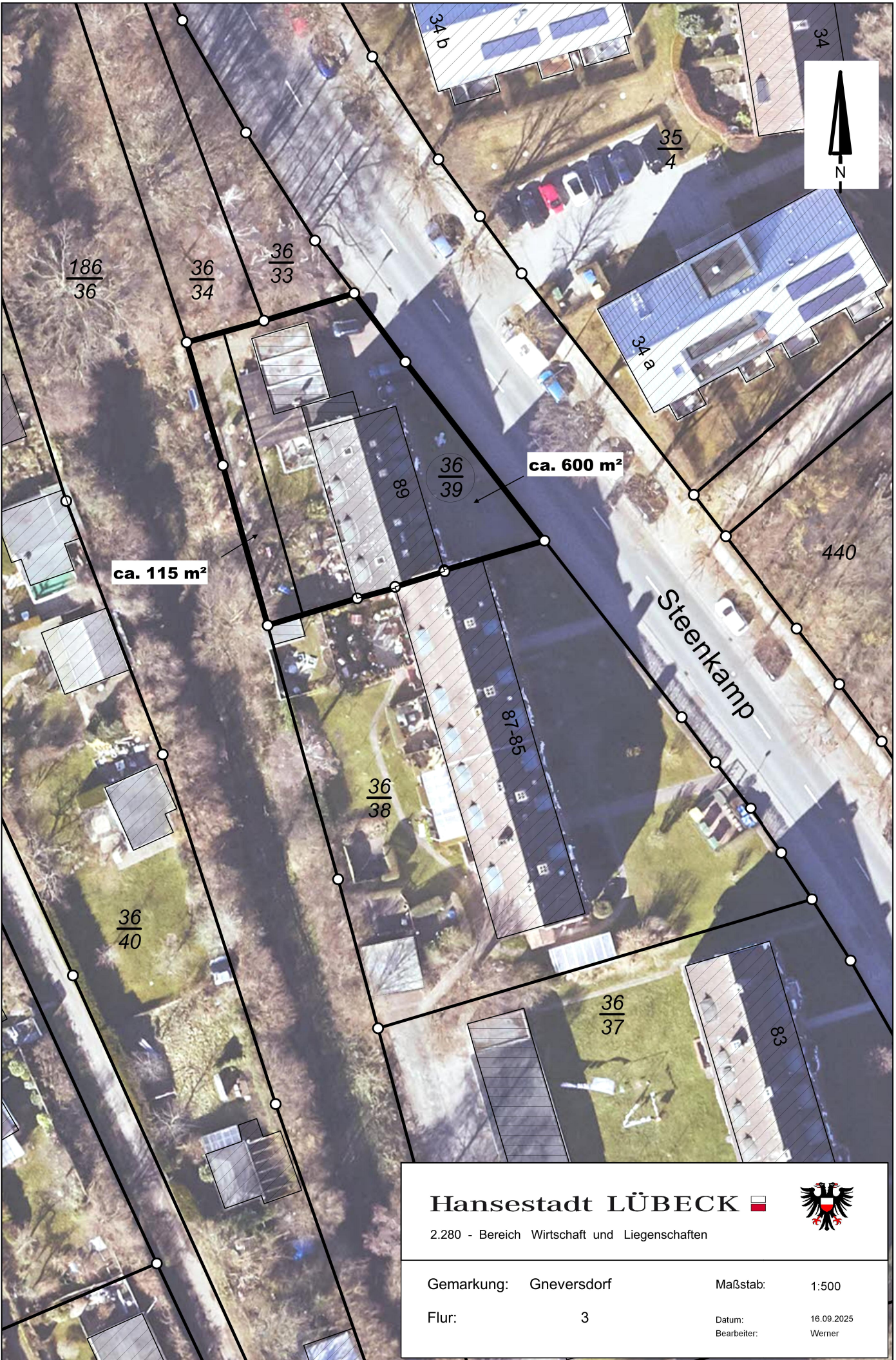
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Gneversdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 3

Datum: 16.09.2025
Bearbeiter: Werner



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Gneversdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 3

Datum: 16.09.2025
Bearbeiter: Werner

WEG Steenkamp 89
c/o Anselma Jensen

Klabunde Str. 15, 30627
Hannover

Name

Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 22. Aug. 2025 ^{VS}
Wirtschaft und Liegenschaften

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Steenkamp 89

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 die 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 unser Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

15.08.25

Datum

18.08.25

Datum

18.08.25

Datum

18.08.25

Datum

A. T. de

Unterschrift der Erbbauberechtigten

J. J. B.

Unterschrift der Erbbauberechtigten

M. Neumann

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Sybilke Neumann

Unterschrift

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!