



► **Nr. VO/2025/14576**  
**öffentlich**

**Lübeck, 15.09.2025**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften**

**Bearbeitung:** Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

**Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Am Stadtrand**

**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:**

- Das mit einem bis zum 30.06.2055 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Julia Döge belastete Grundstück in Lübeck, **Am Stadtrand 20**, zur Größe von 683 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **189.477,86 EUR** zu verkaufen.
- In dem abzuschließenden Kaufvertrag ist ein Bebauungsverbot für die im Lageplan (Anlage 4) grau dargestellte Grundstücksfläche und eine wertgesicherte Nachzahlungsverpflichtung für den Fall aufzunehmen, dass im hinteren Grundstücksbereich weitere Gebäude realisiert werden sollten.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von der Käuferin 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-

Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung v. Kindern u. Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder / Jugendliche durch den Verkauf des Grundstückes 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 ( <u>Anlage 1</u> )
<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 Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 3), dass sie eine Behandlung der Vorlage im nichtöffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

**Begründung:**

Das Grundstück Am Stadtrand 20 liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach zur Zeit Baurecht für die Bebauung in zweiter Reihe nicht besteht.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (s. Lageplan, Anlage 4) realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 5.860,14 nachzuzahlen. Der Nachzahlungsbetrag wird durch Bindung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert. Der Differenzbetrag ergibt sich aus der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung. Diese Verpflichtung wird abgesichert durch ein Bebauungsverbot. Dem Käufer ist verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben.

Der Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 19.05.2025 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigte hat fristgerecht am 22.06.2025 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchte.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 30.03.2023 (VO Nr. 2023/12072) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zuzügl. 10 % gem. Ziffer 5 der Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen (Beschlusspunkt 13 des Bürgerschaftsbeschlusses vom

30.03.2023. Die Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht im Oktober 2006 im Rahmen eines Erbbaurechtskaufvertrages übertragen bekommen, somit erfüllt die Erbbauberechtigten den Beschlusspunkt 16 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2025 (15-Jahres-Frist).

Gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO Nr. 2023/12072) werden folgende Eckpunkte im Kaufvertrag zusätzlich vereinbart:

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle mit einer Frist von 10 Jahren

Durch den Verkauf entfällt ein jährlicher Erbbauzins von z.Z. EUR 215,56.

Es ist der mit dem Bereich Recht abgestimmte Muster-Kaufvertrag zu verwenden.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisberechnung

Anlage 3 – Nichtöffentlichkeit

Anlage 4 - Lageplan

Senatorin Pia Steinrücke