



► **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 m² 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 m² (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

19.05.2025

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Aktenzeichen: | LH 288 |
| Grundstück in Lübeck: | Am Stadtrand 20 |
| Grundstücksgröße: | 683 m ² |
| Laufzeit d. Erbbaurechts: | 30.06.2055 |
| Zeitpunkt der letzten Übertragung: | 27.10.2006 |

Frist seit letzter Übertragung gem. VO/2023/12072 eingehalten - Verkauf möglich.

1. unbelasteter Bodenwert / Kaufpreis

(Bodenrichtwertkarte 2024)

| | |
|---|-----------------------|
| Richtwert je m ² : | 260,00 EUR |
| Grundstücksgröße bis 1.000 m ² : | 683 m ² |
| Bezugsgröße lt. Richtwertkarte: | 600 m ² |
| angepasster Richtwert: | 260,00 EUR |
| Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² : | 0,97 |
| angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² : | 252,20 EUR |
| Gesamtbodenwert: | 172.252,60 EUR |
| Aufschlag von 10 % (gem. Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen, Ziffer 5 - Preisbildung) | 17.225,26 EUR |
| Gesamtkaufpreis: | 189.477,86 EUR |

2. Rendite

(zu erwartender EBZ p.a. / unbelasteter Bodenwert x 100)

| | |
|---|----------------|
| zu erwartender Erbbauzins p.a.: | 215,56 EUR |
| Kaufpreis aus Ziffer 1: | 189.477,86 EUR |
| Rendite: | 0,11% |
| Erbbauzinsen über gesamte Restlaufzeit: | 6.466,80 EUR |

3. Nachzahlungsverpflichtung

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Kaufpreis aus Ziffer 1: | 189.477,86 EUR |
| Kaufpreis ohne URF: | 195.338,00 EUR |
| Nachzahlungsbetrag: | 5.860,14 EUR |

4. Gesamtbetrachtung

| | |
|---|-------------------------|
| Kaufpreis aus Ziffer 1: | 189.477,86 EUR |
| abzgl. Erbbauzins über die gesamte Laufzeit: | 6.466,80 EUR |
| abzgl. Bilanzwert: | 16.602,19 EUR |
| Differenz (KP ./ EBZ über LZ ./ Bilanzwert): | + 166.408,87 EUR |

Fachbereich 2

Eing.: 25. Juli 2025

Wirtschaft und Liegenschaften

WE

Döge, Julia
Name

Am Stadtrand 20
Anschrift
23556 Lübeck

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

Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Am Stadtrand 20 – LH 288

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über den Verkauf 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 Namen der Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

Kreuzen Sie bitte an, ob der Verkauf Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

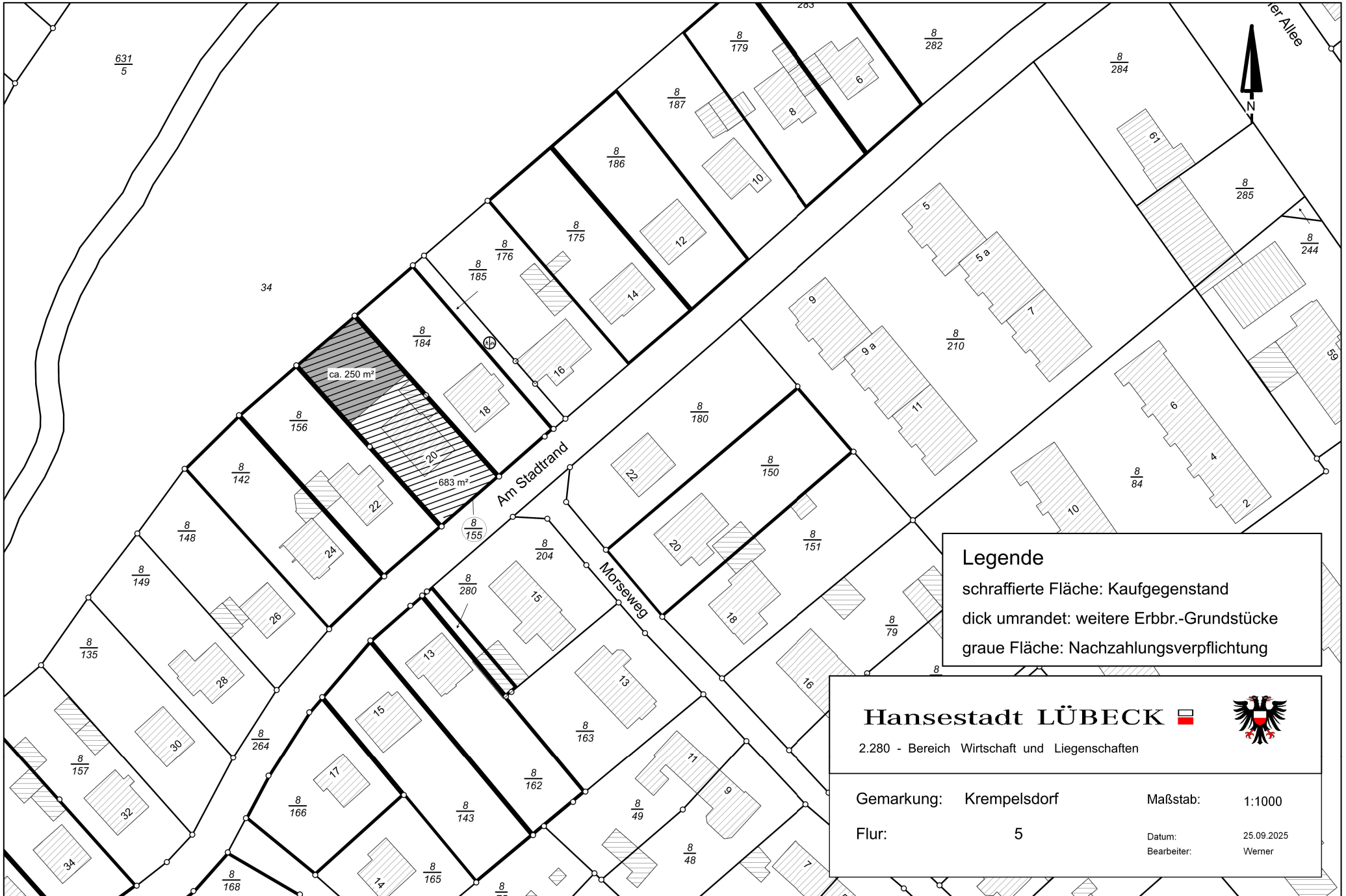
- öffentlichen Teil
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

16.07.2025
Datum



[Handwritten Signature]
Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!



Legende

- schrattierte Fläche: Kaufgegenstand
- dick umrandet: weitere Erbr.-Grundstücke
- graue Fläche: Nachzahlungsverpflichtung

Hansestadt LÜBECK  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Krempelsdorf Maßstab: 1:1000

Flur: 5 Datum: 25.09.2025

Bearbeiter: Werner