



Vorlagennummer: 20/0027
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 25.03.2026
Federführend: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
Bearbeitung: Kerstin Bruhse

Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Beim Stadthof

Beratungsfolge:		
30.04.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung
13.04.2026	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde	zur Vorberatung
28.04.2026	Hauptausschuss	zur Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 31.12.2026 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Andreas Sager belastete Grundstück in Lübeck, **Beim Stadthof 34** ist vorzeitig mit dem Erbbauberechtigten um 40 Jahre zu verlängern.
2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 219.715,60 EUR (= 4.394,31 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 dargestellt.
3. 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.

Beteiligungsverfahren:	
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 – Stadtplanung	Zustimmung

Maßnahme:

neu

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (siehe Anlage 1)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Nein Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder / Jugendliche durch die Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages nicht gegeben sind.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Nein

Begründung:

Mit Schreiben vom 06.02.2025 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Der Erbbauberechtigte erklärte am 30.12.2025, dass er das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern möchte.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 - finanzielle Auswirkungen (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 - Eckpunkte des Erbbaurechtsvertrag (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 - Berechnungsbogen (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 - Lageplan mit Luftbild (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 - Lageplan (öffentlich)
- 6 - Anlage 6 - Öffentlichkeit (öffentlich)

Senatorin Pia Steinrücke

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2026	2027	2028	2029
Erträge	2.898,39	3.850,07	3.850,07	3.850,07
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	2.898,39	3.850,07	3.850,07	3.850,07
Einzahlungen	2.898,39	3.850,07	3.850,07	3.850,07
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	2.898,39	3.850,07	3.850,07	3.850,07

2026	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	x	x	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	x	x	x	x
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2026	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	2.898,39
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	2.898,39
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	2.898,39
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	2.898,39

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Beim Stadthof 34

Gegenstand

Das mit einem bis zum **31.12.2026** befristeten Erbbaurecht für

Herrn Andreas S a g e r

belastete Grundstück in Lübeck, **Beim Stadthof 34** (Flurstück 209/13, Flur 005 der Gemarkung Strecknitz) ist vorzeitig auf **40 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 06.02.2025 wurde der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 30.12.2025 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht auf 40 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):

1. **Laufzeit:**

40 Jahre

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

2. **Dinglicher Erbbauzins:**

4.394,31 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:**

219.715,60 EUR

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

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.788,62 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:** **3.947,68 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:** **3.850,07 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 dem Erbbauberechtigten zu tragen.

06.02.2025

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LJ 2795
Grundstück in Lübeck:	Beim Stadthof 34
Grundstücksgröße:	754 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2026

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m ² :	310,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	754 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	310,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,94
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	291,40 EUR

Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	219.715,60 EUR
--	-----------------------

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	219.715,60 EUR
Erbbauzins 2 %:	4.394,31 EUR
Erbbauzins pro m ² :	5,83 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	2,92 EUR

dinglicher Erbbauzins:	4.394,31 EUR
-------------------------------	---------------------

(monatlich 366,19 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m ² :			
600 m ²	x	5,83 EUR/m ²	3.498,00 EUR
154 m ²	x	2,92 EUR/m ²	449,68 EUR

Erbbauzins gesamt:	3.947,68 EUR
---------------------------	---------------------

entspricht 1,80 %

(monatlich 328,97 EUR)

Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	40 Jahre		
1 Jahre	x	43,36 EUR	43,36 EUR
39 Jahre	x	3.947,68 EUR	153.959,52 EUR
	gesamt:		154.002,88 EUR

Mischzins:	3.850,07 EUR
-------------------	---------------------

entspricht 1,75 %

(monatlich 320,84 EUR)

Familienermäßigung

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

- entfällt -

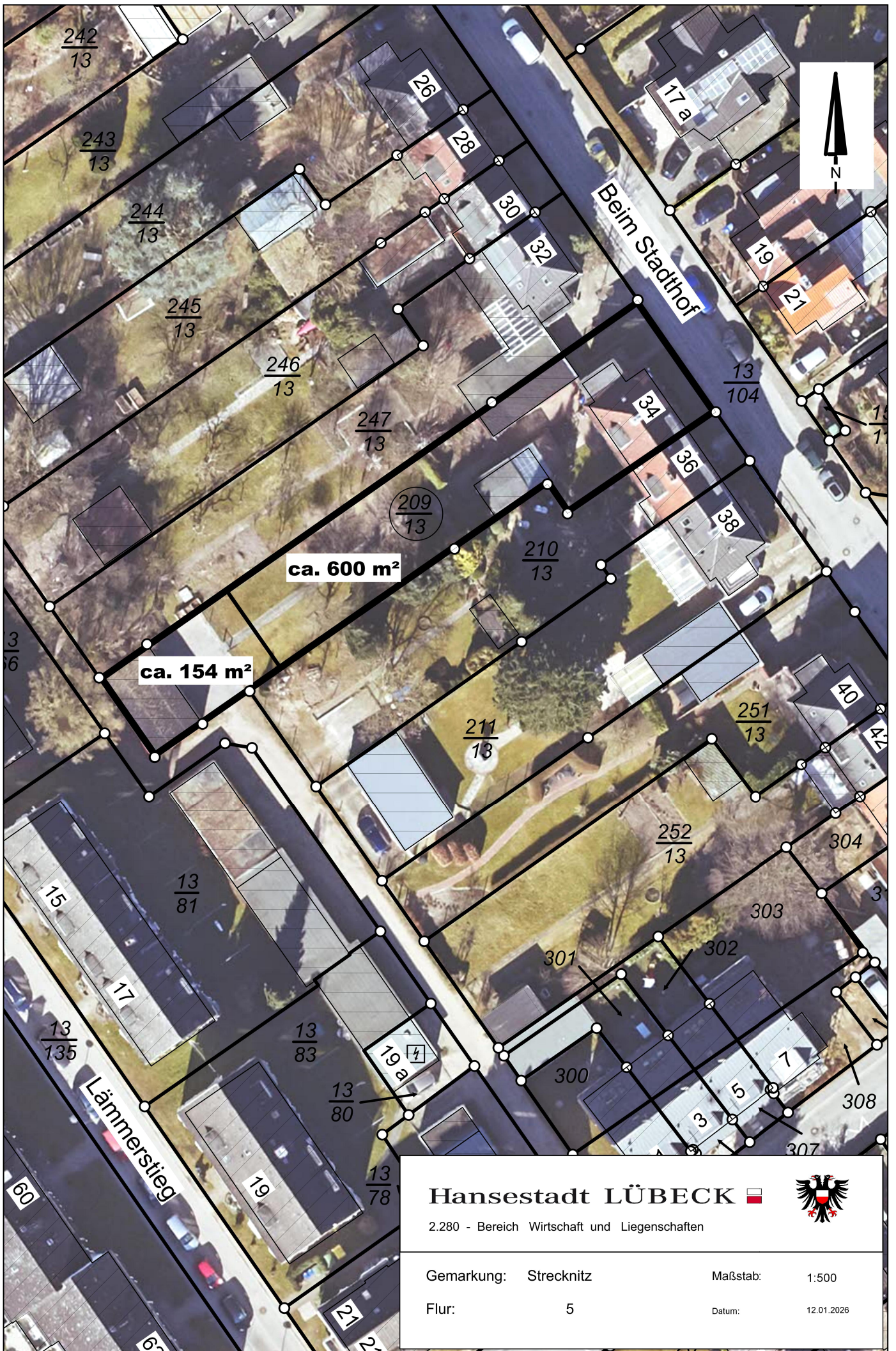
Härtefallregelung

- entfällt -

Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

Kappungsgrenze von 4 %:	8.788,62 EUR
--------------------------------	---------------------



ca. 600 m²

ca. 154 m²

Hansestadt LÜBECK



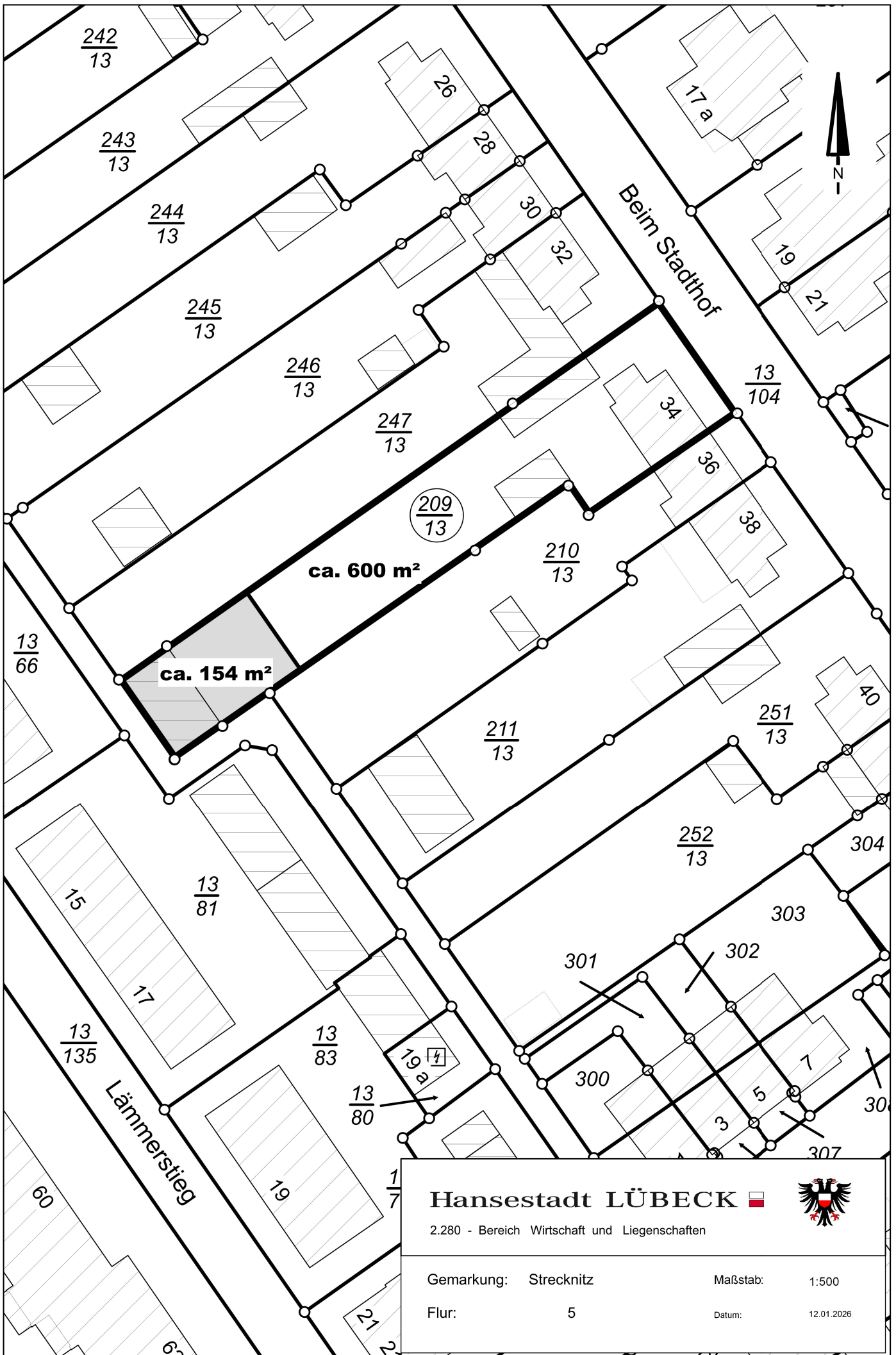
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Strecknitz

Maßstab: 1:500

Flur: 5

Datum: 12.01.2026



$\frac{242}{13}$

$\frac{243}{13}$

$\frac{244}{13}$

$\frac{245}{13}$

$\frac{246}{13}$

$\frac{247}{13}$

$\frac{209}{13}$

ca. 600 m²

ca. 154 m²

Beim Stadthof



$\frac{13}{66}$

$\frac{211}{13}$

$\frac{251}{13}$

$\frac{252}{13}$

$\frac{13}{81}$

303

$\frac{13}{135}$

Lämmerstieg

$\frac{13}{83}$

$\frac{13}{80}$

19 a

301

302

300

7

307

Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Strecknitz

Maßstab: 1:500

Flur: 5


Datum: 12.01.2026

Andreas Saps
Name

23617 Stechelsdorf
Erika Thysa Str. 6a
Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 19. Jan. 2026
Wirtschaft und Liegenschaften



Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Beim Stadthof 34 - LJ 2795

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 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.

13.1.26
Datum

[Handwritten Signature]
Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!