



Vorlagennummer: 20/0201
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 11.05.2026
Federführend: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
Bearbeitung: Kerstin Bruhse

Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Ackerweg

Beratungsfolge:		
01.06.2026	Senat	zur Senatsberatung
08.06.2026	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde	zur Vorberatung
23.06.2026	Hauptausschuss	zur Vorberatung
25.06.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 30.11.2053 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Bentje Klingbiel und Herrn Marcel Denker belastete Grundstück in Lübeck, **Ackerweg 18**, zur Größe von 822 m² ist an die Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **186.988,56 EUR** zu verkaufen.
2. 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.
3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von den Käufern zu tragen.

Beteiligungsverfahren:	
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 - Recht	keine rechtlichen Bedenken
5.610 – Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung

Maßnahme:

neu und freiwillig

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

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 den Verkauf des Grundstückes nicht gegeben sind.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Nein

Begründung:

Das Grundstück Lübeck, Ackerweg liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 362 m² (s. Lageplan, Anlage 4) realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 11.935,44 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. Die Käufer sind verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben.

Den Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 16.02.2026 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigten haben fristgerecht am 18.03.2026 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaurechtsgrundstück erwerben möchten.

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 01.01.2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zuzügl. 10 % gem. Ziffer 5 der Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen (Beschlusspunkt 13). Die Erbbauberechtigten haben das Erbbaurecht im Oktober 2024 im Rahmen der Übertragung übertragen bekommen, somit ist die 15-Jahres-Frist gem. Beschlusspunkt 16 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2025 nicht erfüllt. Nach dem Haushaltsbegleitbeschluss vom 06.11.2025 (VO-Nr. 2025/14306-01-01, Ziffer 13) ist die 15-Jahresfrist auszusetzen, so dass in diesem Fall ein Verkauf an die Erbbauberechtigten erfolgen kann.

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO Nr. 2023/12072) wird folgender zusätzlicher Eckpunkt im Kaufvertrag vereinbart:

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle mit einer Frist von 10 Jahre

Durch den Verkauf entfällt ein jährlicher Erbbauzins von z.Z. EUR 91,56 EUR.

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

Hinweis: Bei einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts im laufenden Jahr, anstatt eines Verkaufs, würde ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 3.399,79 EUR / Jahr mit den Erbbauberechtigten zu vereinbaren sein. Dieser wäre für den unrentierlichen Gartenanteil schuldrechtlich auf 2.943,54 EUR / Jahr zu ermäßigen. Darüber hinaus könnte die Erbbauberechtigte bei Vorliegen der Voraussetzungen eine individuelle Familienermäßigung in Höhe von 10 % pro Kind (maximal 30 %) in Anspruch nehmen.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen (öffentlich)
- 2 - Anlage 2- Kaufpreisberechnungsbogen (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 - Öffentlichkeit (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 - Lageplan (öffentlich)

Senatorin Pia Steinrücke

16.02.2026

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LB 1618
Grundstück in Lübeck:	Ackerweg 18
Grundstücksgröße:	822 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	30.11.2053
Zeitpunkt der letzten Übertragung:	18.10.2024

**15-Jahres-Frist gem. VO/2023/12072 nicht erreicht.
Ein Verkauf ist bis zum 18.10.2039 auszusetzen.**

1. unbelasteter Bodenwert / Kaufpreis

(Bodenrichtwertkarte 2026)

Richtwert je m ² :	220,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	822 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	220,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,94
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	206,80 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	169.989,60 EUR
Aufschlag von 10 % (gem. Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen, Ziffer 5 - Preisbildung)	16.998,96 EUR
Gesamtkaufpreis:	186.988,56 EUR

2. Rendite

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	91,56 EUR
Kaufpreis aus Ziffer 1:	186.988,56 EUR
Rendite:	0,05%
Erbbauzinsen über gesamte Restlaufzeit:	2.472,12 EUR

3. Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	186.988,56 EUR
Kaufpreis ohne URF:	198.924,00 EUR
Nachzahlungsbetrag:	11.935,44 EUR

4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	186.988,56 EUR
abzgl. Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	2.472,12 EUR
abzgl. Bilanzwert:	12.296,44 EUR
Differenz (KP ./ EBZ über LZ ./ Bilanzwert):	+ 172.220,00 EUR

Marcel Dencker, Bentje Klingbiel

Name

Ackerweg 18, 23569 Lübeck

Anschrift

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

Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Ackerweg 18 – LB 1618

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 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 der Verkauf 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.

23.03.2026

Datum



Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!

