



Vorlagennummer: 20/0377
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 20.07.2026
Federführend: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
Bearbeitung: Kerstin Bruhse

Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Heiweg

Beratungsfolge:		
31.08.2026	Senat	zur Senatsberatung
14.09.2026	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde	zur Vorberatung
22.09.2026	Hauptausschuss	zur Vorberatung
24.09.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 31.12.2027 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Andreas Rockel und Frau Karin Rockel belastete Grundstück in Lübeck, **Heiweg 61** ist vorzeitig um 40 Jahre zu verlängern.
2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2026) von 255.255,00 EUR (= 5.105,10 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürger schaftsbeschluss 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.

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

Maßnahme:
freiwillig

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

Mit Schreiben 17.02.2026 wurden die Erbbauberechtigten gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die Erbbauberechtigten erklärten am 04.06.2026, dass sie das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern möchten.

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 Erbbaurechtsverlängerungsvertrages (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 - Berechnungsbogen (öffentlich)
- 3 - Anlage 4 - Lageplan mit Luftbild (öffentlich)
- 4 - Anlage 5 - Lageplan (öffentlich)
- 5 - Anlage 6 - Öffentlichkeit (öffentlich)

Senatorin Pia Steinrücke

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2026	2027	2028	2029
Erträge	1.075,68	4.087,58	4.087,58	4.087,58
Aufwendungen		,		
Saldo Ergebnisplan	1.075,68	4.087,58	4.087,58	4.087,58
Einzahlungen	1.075,68	4.087,58	4.087,58	4.087,58
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	1.075,68	4.087,58	4.087,58	4.087,58

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2026	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	1.075,68
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	<u>1.075,68</u>
	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	1.075,68
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	<u>1.075,68</u>

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Heiweg 61

Gegenstand

Das mit einem bis zum **31.12.2027** befristeten Erbbaurecht für

Frau Karin R O C K E L und

Herrn Andreas R O C K E L

belastete Grundstück in Lübeck, **Heiweg 61** (Flurstück 432/68, Flur 012 der Gemarkung St. Gertrud) ist vorzeitig auf **40 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 17.02.2026 wurden die Erbbauberechtigten über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 04.06.2026 teilten die Erbbauberechtigten mit, dass sie 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 1):

1. **Laufzeit:** **40 Jahre**

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

2. **Dinglicher Erbbauzins:** **5.105,10 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:** **255.255,00 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:**

10.210,20 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:**

4.190,55 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:**

4.087,58 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge 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.

20.07.2026

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LG 4010
Grundstück in Lübeck:	Heiweg 61
Grundstücksgröße:	935 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2027

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2026)

Richtwert je m ² :	300,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	935 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	300,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,91
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	273,00 EUR

Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	255.255,00 EUR
--	-----------------------

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	255.255,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	5.105,10 EUR
Erbbauzins pro m ² :	5,46 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	2,73 EUR

dinglicher Erbbauzins:	5.105,10 EUR
-------------------------------	---------------------

(monatlich 425,43 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m²:			
600 m²	x	5,46 EUR/m²	3.276,00 EUR
335 m²	x	2,73 EUR/m²	914,55 EUR

Erbbauzins gesamt:	4.190,55 EUR
---------------------------	---------------------

(monatlich 349,21 EUR)

Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	40 Jahre		
1 Jahre	x	71,70 EUR	71,70 EUR
39 Jahre	x	4.190,55 EUR	163.431,45 EUR
		gesamt:	163.503,15 EUR

Mischzins:	4.087,58 EUR
-------------------	---------------------

(monatlich 340,63 EUR)

Familienermäßigung

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

- entfällt -

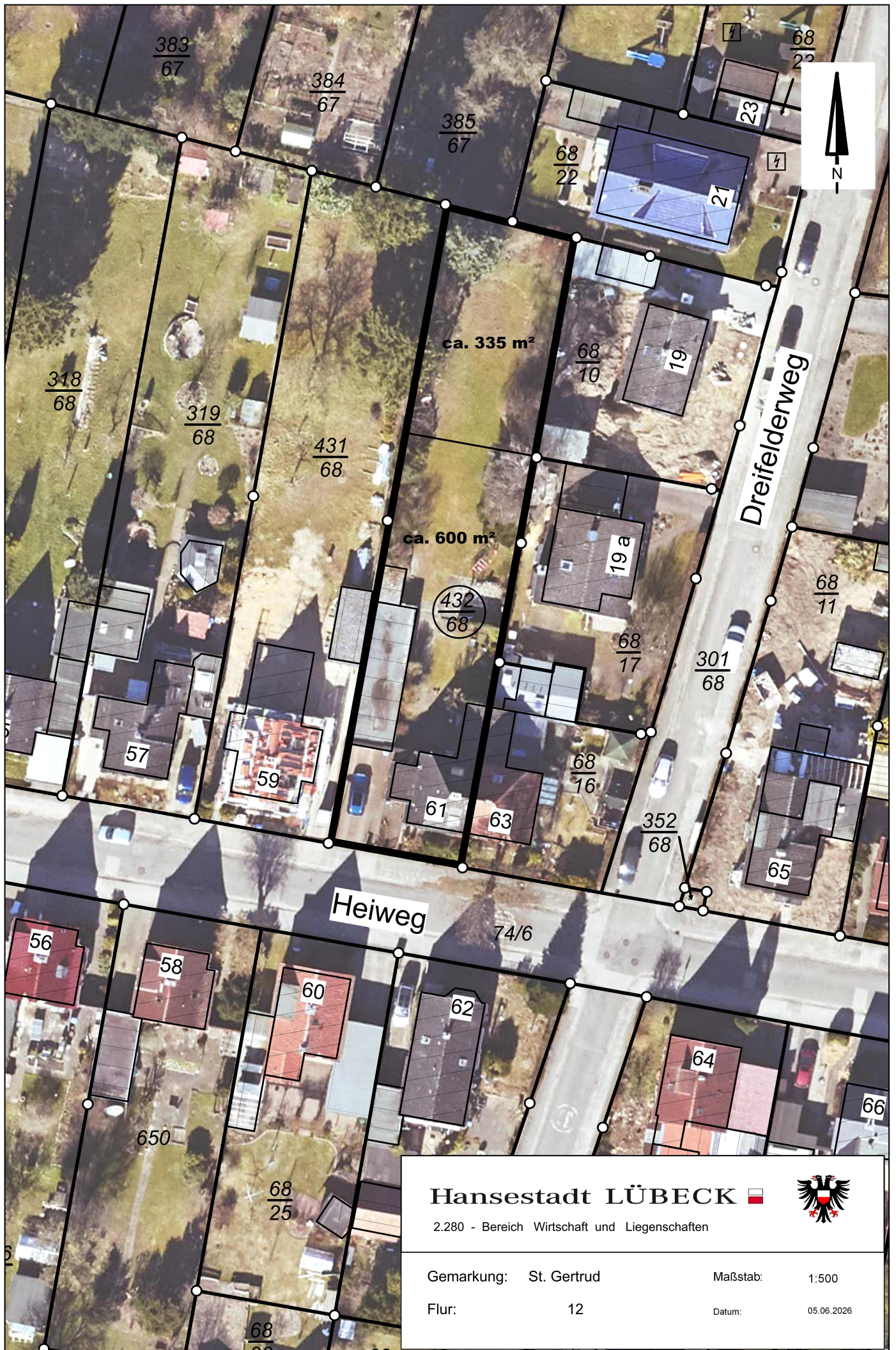
Härtefallregelung

- entfällt -

Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	255.255,00 EUR
Kappungsgrenze von 4 %:	10.210,20 EUR



Hansestadt LÜBECK



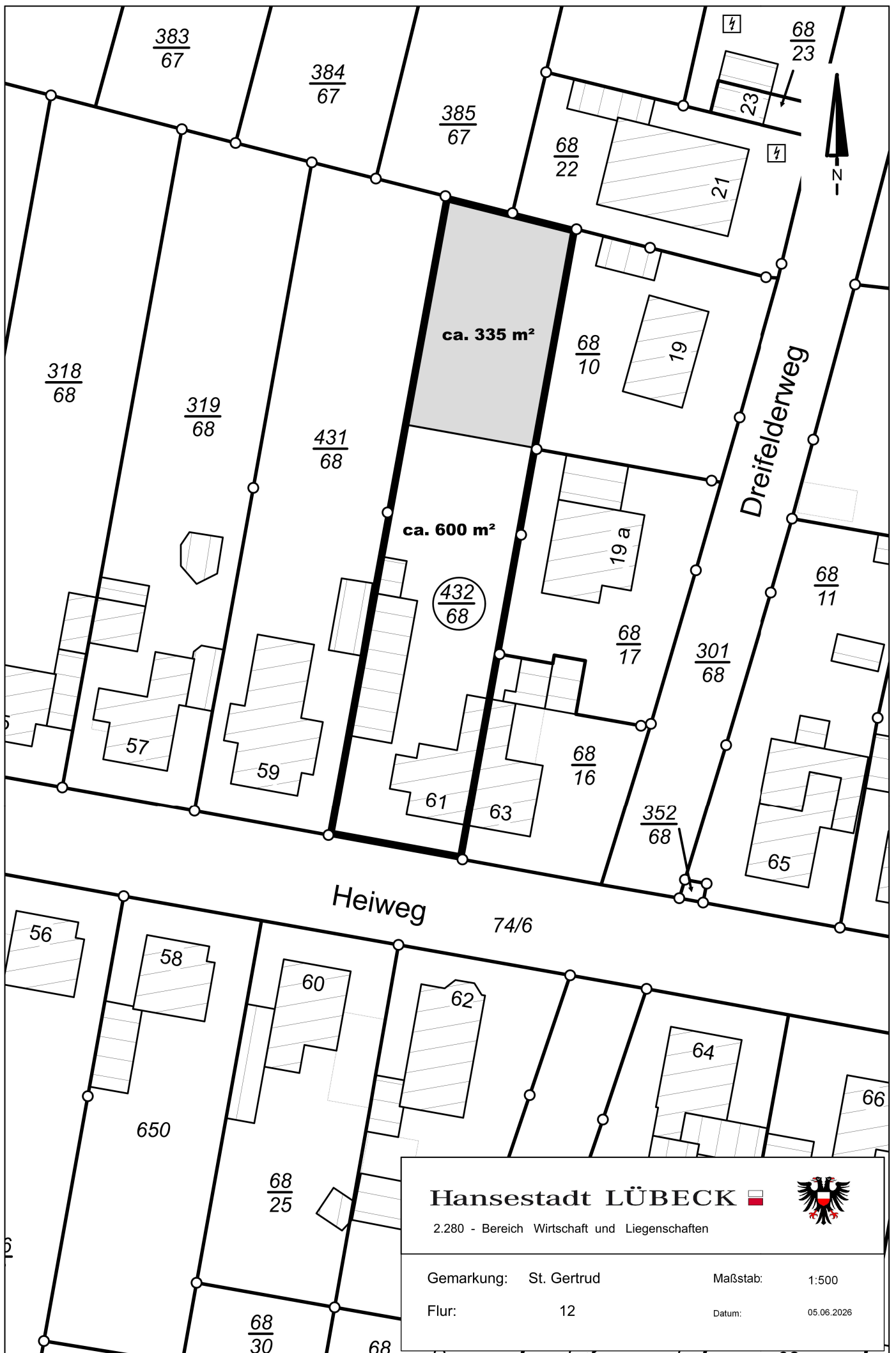
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 05.06.2026



Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 05.06.2026

Karin

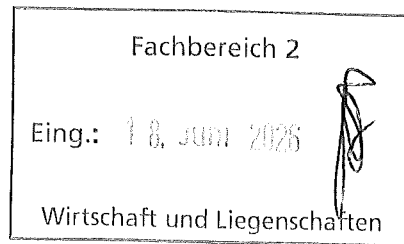
Andreas Rodhe

Name

Heiweg 61 23566 Lübeck

Anschrift

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3
23552 Lübeck



Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Heiweg 61 - LG 4010

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.

13.06.26

Datum

J. Rodhe

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!