



► **Nr. VO/2021/09720**
öffentlich

Lübeck, 28.01.2021

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, Forstmeisterweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.02.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.03.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
23.03.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 31.12.2029 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Sarah Wüst und Herrn Bastian Striepling belastete Grundstück in Lübeck, **Forstmeisterweg 41**, zur Größe von 876 m² ist an die Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **207.261,60 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 bei ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vorliegenden Baurecht, 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.

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- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder / Jugendliche durch den Verkauf des Grundstückes nicht gegeben

sind.

Die Maßnahme ist:

- ☒ neu
☒ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Ja (Anlage 1)
☐ Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- ☒ Nein
☐ Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Das Grundstück Forstmeisterweg 41 liegt in keinem gültigen 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 Baurecht für eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 445 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 20.498,40 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. Der Käufer ist verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben

Den Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 16.06.2020 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigten haben am 08.12.2020 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchten.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO Nr. 2015/03216) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet sich auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 31.12.2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und des Beschlusses vom 18.05.2017 (Wegfall des Aufschlages von 10 %) gem. Anlage 2 dieser Vorlage.

Gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 20.06.1974 (Drs.Nr. 77) 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 111,97.

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

Senator Sven Schindler

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
28.01.2021
VO-Nr.: 2021/09720
INVESTIV

Anlage 1

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2021	2022	2023	2024
Erträge *)	296.365,84	297.149,63	-111,97	-111,97	-111,97
Aufwendungen	-4.679,63	-4.679,63			

davon:

*) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 8 Jahre) = 895,76 EUR
297.261,60 EUR (Kaufpreis) ./. 895,76 EUR = 296.365,84 EURO

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-4.679,63	-4.679,63			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	291.686,21				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	296.365,84	297.149,63	-111,97	-111,97	-111,97
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	296.365,84	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2021	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2021	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-111,97
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	297.261,60
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-4.679,63
		Saldo Ergebnisplan	292.470,00
	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-111,97
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	297.261,60
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	297.149,63

28.01.2021

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LG 4350
Grundstück in Lübeck:	Forstmeisterweg 41
Grundstücksgröße	876 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2029

1. unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2018)

Richtwert je m ² :	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	876 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,91
angepasster Bodenwert je m ² :	236,60 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	236,60 EUR
angepasster Kaufpreis:	207.261,60 EUR

2. Rendite (zu erwartender EBZ p.a./unbelasteter Bodenwertx100)	
---	--

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	111,97 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	207.261,60 EUR
Rendite in %:	0,05%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit:	895,76 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	207.261,60 EUR
Kaufpreis ohne URF	227.760,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	20.498,40 EUR

4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	207.261,60 EUR
Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	895,76 EUR
Bilanzwert:	4.679,63 EUR
Differenz:	201.686,21 EUR

Bastian Skiepling / Sarah Wüst
Name

Hertzweg 6, 23568 Lübeck
Anschrift

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

Fachbereich 2
Eing.: 21. Dez. 2020

Wirtschaft und Liegenschaften

Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Forstmeisterweg 41 – LG 4350

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.

17.12.2020

Datum

B. Skiepling / S. Wüst

Unterschrift der Erbbauberechtigten



Legende

schrattierte Fläche: Kaufgegenstand

dick umrandet: weitere Erbbr.-Grundstücke

graue Fläche: Nachzahlungsverpflichtung

Hansestadt LÜBECK 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Israelsdorf

Flur: 9

Maßstab: 1:1000

Datum: 14.12.2020

Bearbeiter: Meynberg