



► **Nr. VO/2022/11663**
öffentlich

Lübeck, 11.11.2022

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 Grundstücks Lübeck, Medenbreite

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.12.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.01.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.01.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das mit einem bis zum 31.12.2050 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Daniel Philipp Richter belastete Grundstück in Lübeck, **Medenbreite 16** zur Größe von 929 m² ist an den Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **241.781,54 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 dem Käufer 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:

Der Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 3), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

Begründung:

Das Grundstück Lübeck, Medenbreite 16 liegt in keinem gültigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach zurzeit 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. 490 m² (s. Lageplan, Anlage 4) ermöglicht und realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 23.912,46 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.

Dem Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf seine Nachfrage hin am 02.08.2022 schriftlich mitgeteilt. Der Erbbauberechtigte hat am 16.09.2022 fristgerecht schriftlich erklärt, dass er das Erbbaugrundstück erwerben möchten.

Der Kaufpreis errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertekarte (Stand 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zuzüglich 10 % gem. der Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.08.2015 (Ziffer 5 – Preisbildung) gemäß **Anlage 2**

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 99,92.

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

Anlagen:

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisfindung

Anlage 3 – Öffentlichkeit

Anlage 4 – Lageplan

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich:
Produkt:

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
11.11.2022
VO-Nr.: 2022/11663
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	2023	2024	2025	2026
Erträge *)	238.983,78	241.681,62	-99,92	-99,92	-99,92
Aufwendungen	-15.636,75	-15.636,75			

davon:

*) entfallender Erbbauzins für die Restlaufzeit 28 Jahre) = 2.797,76 EUR
241.781,54 EUR (Kaufpreis) ./. 2.797,76 EUR = 238.983,78 EURO

Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-15.636,75	-15.636,75			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	223.347,03				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	238.983,78	241.681,62	-99,92	-99,92	-99,92
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	238.983,78	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2023	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2023	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:	111020 000.4411001	Grundstücksmanagement / Erträge aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-99,92
(Mehr) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	612003 000.4541000	Grundstücksan- und -verkäufe / Erträge a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	241.781,54
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003 000.5711001	Grundstücksan- und -verkäufe / Verlust aus Verkauf	-15.636,75
		Saldo Ergebnisplan	226.044,87
	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020 000.6411001	Grundstücksmanagement / EZ aus Erbbaurecht (Erbbauzinsen)	-99,92
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	612003 000.6821000	Grundstücksan- und -verkäufe / Einzahlungen a.d.Veräuß.v. Grst./Geb.	241.781,54
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	241.681,62

Allgemeine Angaben zum EB

Aktenzeichen:	LH 491
Grundstück in Lübeck:	Medenbreite 16
Grundstücksgröße	929 m²
Laufzeit d. Erbbaurechtes:	31.12.2050

1. unbelasteter Bodenwert (Bodenrichtwertkarte 2022)

Richtwert je m²:	260,00 EUR
Grundstücksgröße:	929 m²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m²
Umrechnungskoeffizient:	0,91
angepasster Bodenwert je m²:	236,60 EUR
zuzüglich 10%:	23,66 EUR
Bodenwert für Kaufpreisberechnung:	260,26 EUR
angepasster Kaufpreis:	241.781,54 EUR

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

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	99,92 EUR
angepasster Bodenwert (Kaufpreis):	241.781,54 EUR
Rendite in %:	0,04%
Erbbauzins über gesamte Restlaufzeit p.a.:	2.797,76 EUR

3. Differenzbetrag aus Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	241.781,54 EUR
Kaufpreis ohne URF	265.694,00 EUR
Nachzahlungsbetrag	23.912,46 EUR

3. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	241.781,54 EUR
abzgl. Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	2.797,76 EUR
abzgl. Bilanzwert:	15.636,75 EUR
Differenz:	223.347,03 EUR

Daniel-Philipp Richter

Name

Fregattenstraße 78, 23558 Lübeck

Anschrift

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Dr.-Julius-Leber-Straße 46 – 48
23539 Lübeck

Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Medenbreite 16 – LH 491

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über den Verkauf 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 des 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 mein Erbbaurecht soll im

☒ öffentlichen Teil

☐ nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

11.11.2022

Datum


Unterschrift des Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!



Legende

schraffierte Fläche: Kaufgegenstand

dick umrandet: weitere Erbbr.-Grundstücke

graue Fläche: Nachzahlungsverpflichtung

Hansestadt LÜBECK

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften



Gemarkung: Schönböcken

Maßstab: 1:1000

Flur: 2

Datum: 11.11.2022
Bearbeiter: Meynberg