



Erbbaurecht

Stargasse 3, 23562 Lübeck

Vergabe eines Einfamilienhauses im Erbbaurecht

An dem Grundstück „Stargasse 3“, bebaut mit einem Einfamilienhaus, wird im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens (Gebotsbetrag als Kaufpreis für das Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück) ein Erbbaurecht zugunsten der/des Meistbietenden bestellt.

Ihr Ansprechpartner:

Hansestadt Lübeck
Wirtschaft und Liegenschaften
Erbbaurechtsmanagement
Fischstraße 1-3 | 23539 Lübeck
www.luebeck.de

André Hawelky
(0451) 122 2308
andre.hawelky@luebeck.de

Lage

Makrolage:	Das Grundstück liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil St. Jürgen, südlich der historischen Altstadt. In Lübeck leben ca. 216.000 Einwohner. Die Stadt liegt mit ihrem nördlichsten Stadtteil Travemünde direkt an der Ostsee. Lübeck ist Teil der Metropolregion Hamburg. Die Entfernung Lübeck-Hamburg beträgt ca. 70 km, Lübeck-Kiel ca. 87 km.
Mikrolage:	<p>Das Wohngebiet „Gärtnergasse“ ist überwiegend durch Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern geprägt.</p> <p>Der nächstgelegene Supermarkt liegt ca. 400 m Luftlinie entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Die Entfernung (Luftlinie) zur Altstadt beträgt ca. 1,5 km, die zum Bahnhof St. Jürgen ca. 1 km und zum Hauptbahnhof ca. 3,1 km. Die nächsten Bushaltestellen sind Fahlenkampsweg und Weinbergstraße an der Ratzeburger Allee.</p>

Gebäude

Baujahr:	1925	Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 79,56 m ²	Nebenfläche:	ca. 62,11 m ²
Keller:	teilweise unterkellert	Heizungsart:	Gassammelheizung mit Warmwasserversorgung
Zustand:	modernisierungsbedürftig	Wesentliche Energieträger:	Erdgas E
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis	Energieeffizienzklasse:	H
Energiebedarf:	345,9 kwh/m ² *a	Baujahr lt. Energieausweis:	1925
Energieausweis gültig bis:	04.12.2034		

Grundstück

Größe:	659 m ²	Zuschnitt:	regelmäßig, ca. 18 x 37 m
Erschließung:	ortsüblich	Altlastenkataster:	keine Eintragungen
Baulastenkataster:	keine Eintragungen		

Erbbaurecht

Laufzeit des Erbbaurechts:	Neubestellung für 99 Jahre
Nutzung:	ausschließlich wohnliche Nutzung
Zustimmungsvorbehalte:	Bei Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Genehmigung der Erbbaurechtsausgeberin erforderlich. Für die Erteilung einer Belastungsgenehmigung ist ein Entgelt gem. Entgeltsatzung der Hansestadt Lübeck zu entrichten.
Entschädigung:	Bei Zeitablauf beträgt die Entschädigung 2/3, bei Heimfall 1/2 des Wertes der Gebäude und baulichen Anlagen.
Dinglicher Erbbauzins:	5.241,69 € /Jahr
Ermäßigungen:	Der dingliche Erbbauzins wird unter Berücksichtigung eines unrentierlichen Gartenanteils auf 5.004,82 € / Jahr schuldrechtlich ermäßigt. Unter gewissen Voraussetzungen sind weitere schuldrechtliche Ermäßigungen möglich. Weitere Informationen hierzu finden Sie in unserem Merkblatt zur Neuregelung von Erbbaurechten zur Wohnbebauung (Anlage 11).
Wertsicherung:	Automatische Wertsicherungsklausel; Der Erbbauzins ändert sich, sobald sich der vom Statistischen Bundesamt errechnete Verbraucherpreisindex oder ein diesem nachfolgender Index um mindestens 10% erhöht oder vermindert automatisch im selben prozentualen Verhältnis.
Sonstiges:	Die Konditionen der Erbbaurechtsbestellung ergeben sich aus dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 30.03.2023 (VO/2023/12072) – siehe Anlage 11.

Grundbuch

Belastungen:	Das Grundbuch wird in Abteilung II an erster Rangstelle mit der Erbbauzinsreallast belastet. An zweiter Rangstelle kommt ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Grundstückseigentümerin zur Eintragung. Im Übrigen wird das Erbbaurecht frei von Belastungen bestellt.
Vorrang:	Vorrang gegenüber der Erbbauzinsreallast kann nicht gewährt werden. Eine Stillhalterklärung kann gegen Entgelt abgegeben werden. Eine Vorrangearräumung gegenüber dem Vorkaufsrecht ist zur Bestellung von Grundpfandrechten möglich.

Details zur Ausschreibung

Beginn der Ausschreibungsfrist:	23.12.2024
Ende der Ausschreibungsfrist:	31.01.2025, 12 Uhr
Besichtigungsmöglichkeiten:	Dienstag, 07.01.2025 – 14:00 Uhr Donnerstag, 16.01.2025 – 14:00 Uhr Donnerstag, 23.01.2025 – 14:00 Uhr Dienstag, 28.01.2025 – 13:00 Uhr

Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt nach dem höchsten Gebot. Die Höhe des Mindestgebotes ist zu beachten. Der Gebotsbetrag versteht sich als Kaufpreis für das Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

Mindestgebot: 96.800 €

Vergabe

Angebote müssen mindestens folgende Angaben enthalten:

- ausgefüllter Angebotsbogen (**Anlage 6**)
- Verpflichtungserklärung (**Anlage 7**)
- Finanzierungsnachweis (**Anlage 8**)
- Einwilligung zur Datenspeicherung (**Anlage 9**)

Rechtliche Hinweise

Bei diesem Auswahlverfahren handelt es sich **nicht** um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Auftraggeber anwendbaren Vergaberechts.

Unvollständige Unterlagen werden im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Hansestadt Lübeck herleiten, insbesondere werden den Bietenden keine Kosten erstattet, die im Rahmen der Gebotsabgabe entstehen. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Geboten sowie Änderungen bzw. der Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen. Die Hansestadt Lübeck behält sich vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern.

Die benötigten Unterlagen müssen bis zum **31.01.2025 um 12 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstraße 1-3, 23539 Lübeck eingegangen sein. Der Umschlag muss die Aufschrift „Angebotsverfahren Stargasse 3 - nicht öffnen!“ tragen. Verspätet oder unvollständig eingegangene Gebote können nicht berücksichtigt werden und sind von der Vergabe ausgeschlossen. Die Gefahr eines verspäteten Zugangs tragen die bietenden Personen.

Die Hansestadt Lübeck erteilt keine Makleraufträge. Im Falle der Vermittlung durch einen Makler zahlt die Hansestadt Lübeck keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

Haftungsausschluss

Die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude erfolgt auf eigene Gefahr. Die Hansestadt Lübeck übernimmt anlässlich einer möglichen Besichtigung keine Haftung für Unfälle, insbesondere für Sachschäden und /oder Personenschäden. Davon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Eigentümerin die ursächliche Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung der Eigentümerin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Eigentümerin steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Fotodokumentation
- Anlage 3: Grundrisse / Schnitte / Ansichten
- Anlage 4: Flächenberechnung
- Anlage 5: Energieausweis
- Anlage 6: Angebotsbogen
- Anlage 7: Verpflichtungserklärung
- Anlage 8: Muster-Finanzierungsnachweis
- Anlage 9: Einwilligung zur Datenspeicherung
- Anlage 10: Datenschutzhinweise
- Anlage 11: Merkblatt zur Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung