



Erbbaurecht

Lübeck, Auf dem Ruhm 3

Verkauf eines Einfamilienhauses im Erbbaurecht

An dem mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück „Auf dem Ruhm 3, 23560 Lübeck“, wird im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens (Gebotsbetrag als Kaufpreis für das Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück) ein Erbbaurecht zugunsten der/des Höchstbietenden 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:	Die direkte Umgebung ist durch Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen ca. 1 km entfernt. Die Entfernung (Luftlinie) des Grundstückes zur Altstadt beträgt ca. 3 km, die zum Bahnhof St. Jürgen ca. 1,6 km und zum Hauptbahnhof ca. 3,1 km.

Gebäude

Baujahr:	1924, Anbau ca. 1983	Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 103,66 m ²	Nebenfläche:	ca. 44,26 m ²
Keller:	teilweise unterkellert	Garage:	Einzelgarage mit Abstellraum
Zustand:	modernisierungs-/sanierungsbedürftig	Heizungsart:	Gassammelheizung mit Warmwasserversorgung (defekt)
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis	Wesentliche Energieträger:	Erdgas E
Energiebedarf:	342 kWh/m ² *a	Energieeffizienzklasse:	H
Energieausweis gültig bis:	20.11.2034	Baujahr lt. Energieausweis:	1924
Besonderheiten:	Die Heizungsanlage ist defekt und muss instandgesetzt bzw. ersetzt werden. Die Heizung wurde aus Sicherheitsgründen von der Gasleitung getrennt. Aufgrund der nicht ausreichenden Abdichtung des Kellers sind Feuchteschutzmaßnahmen erforderlich. In einigen Bereichen der Kellerwände ist Schimmelbildung sichtbar. Der Anbau weist einen Wasserschaden mit Schimmelbildung auf. Im Bereich des angebauten, etwas tiefer liegenden Kellers, ist der Betrieb einer Tauchpumpe erforderlich, damit sich kein stehendes Wasser bildet.		

Grundstück

Größe:	593 m ²	Zuschnitt:	regelmäßig, ca. 15,7 x 35 m
Erschließung:	ortsüblich	Altlastenkataster:	keine Eintragungen
Baulastenkataster:	keine Eintragungen		
Baurecht:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09-06-01 (einsehbar unter www.bekanntmachungen.luebeck.de/bplaene/d/09-06-00/).		

Erbbaurecht

Laufzeit des Erbbaurechts:	Neubestellung für 99 Jahre
Nutzung:	Das Bauwerk und das Grundstück dürfen nur für Wohnzwecke Verwendung finden. Die Erbbauberechtigten müssen das Bauwerk und das Grundstück dauernd selbst bewohnen. Eine Freistellung von dieser Verpflichtung ist möglich – siehe Fremdnutzungsaufschlag.
Bebauung:	Ein Einfamilienhaus, bestehend aus einer abgeschlossenen Wohneinheit.
Zustimmungsvorbehalte:	Bei Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Genehmigung der Erbbaurechtsausgeberin erforderlich. Für die Erteilung einer Belastungsgenehmigung ist ein Entgelt gemäß der jeweils gültigen Entgeltordnung für besondere Leistungen der Hansestadt Lübeck zu entrichten. Abriss und Neubau bedürfen der Zustimmung. In einer Bauverpflichtung werden diesbezügliche Fristen vereinbart.
Entschädigung:	Bei Zeitablauf beträgt die Entschädigung 2/3, bei Heimfall 1/2 des Wertes der Gebäude und baulichen Anlagen.
Dinglicher Erbbauzins:	4.151,00 € /Jahr
Ermäßigungen:	Der dingliche Erbbauzins kann unter gewissen Voraussetzungen schuldrechtlich ermäßigt werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie in unserem Merkblatt zur Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung (Anlage 11).

Fälligkeit der Erbbauzinsen:	Der Erbbauzins ist ab Entstehung des Erbbaurechts in vierteljährlichen Teilbeträgen am ersten Werktag der Monate Januar, April, Juli und Oktober für das abgelaufene Quartal fällig.
Automatisch wertgesicherter Erbbauzins:	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. Die erste Anpassung des Erbbauzinses ist frühestens 5 Jahre nach Vertragsschluss, danach alle 3 Jahre möglich. Die Regelung des § 9a ErbbauRG bleibt von dieser Vereinbarung unberührt und ist durch die Parteien zu beachten.
Fremdnutzungsaufschlag:	Bei Freistellung der Erbbauberechtigten von der Verpflichtung das Bauwerk selbst zu bewohnen, werden 25 % des jeweiligen schuldrechtlich vereinbarten Jahreserbbauzinses als Fremdnutzungsaufschlag erhoben. Das Entgelt ist in monatlichen Teilbeträgen zu entrichten.
Sonstiges:	Die Konditionen der Erbbaurechtsbestellung ergeben sich aus dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 30.03.2023 (VO/2023/12072), siehe Anlage 11. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung der Erbbaurechtsbestellung am Grundstück und dem damit einhergehenden Erwerb des Gebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von den zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

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 übergeben.
Vorrang:	Ein Vorrang gegenüber der Erbbauzinsreallast kann nicht gewährt werden. Eine Stillhalteerklärung kann gegen Entgelt gemäß der jeweils gültigen Entgeltordnung für besondere Leistungen der Hansestadt Lübeck abgegeben werden. Eine Vorrangseinräumung gegenüber dem Vorkaufsrecht ist zur Bestellung von Grundpfandrechten möglich.
Belastungsgrenze:	Zur erstmaligen Herstellung/Sanierung des Gebäudes kann einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 100 % des Gebotsbetrages zzgl. der Sanierungs- bzw. Bau- und Herstellungskosten, bei Nachweis einer qualifizierten Kostenschätzung bzw. qualifizierter Angebote, zugestimmt werden.

Fristen und Besichtigungstermine

Beginn der Veröffentlichung:	Dienstag, 13.05.2025
Fristende für die Abgabe von Angeboten:	Dienstag, 24.06.2025 - 12 Uhr
Besichtigungsmöglichkeiten:	Besichtigungen sind ausschließlich zu den folgenden Terminen möglich: Dienstag, 20.05.2025 – 14:00 Dienstag, 27.05.2025 – 16:00 Mittwoch, 04.06.2025 – 14:00 Donnerstag, 12.06.2025 – 13:00 Dienstag, 17.06.2025 – 13:00 Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

Die Bestellung 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 und ist vier Wochen nach Entstehung des Erbbaurechts zur Zahlung fällig.

Mindestgebot: 119.500 €

Vollständigkeit von Angeboten

Zur Berücksichtigung fristgerecht eingegangener Angebote, müssen diese mindestens die folgenden Unterlagen beinhalten:

- 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 können nicht berücksichtigt werden.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen seitens der Hansestadt Lübeck herleiten, insbesondere werden den Bietenden keine Kosten erstattet, die im Rahmen der Gebotsabgabe entstanden sind. 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. Für den Fall wertmäßig gleicher Gebote entscheidet das Los.

Die vollständigen Angebotsunterlagen müssen bis zum **24.06.2025 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 Auf dem Ruhm 3 - nicht öffnen!“ tragen. Verspätet oder unvollständig eingegangene Unterlagen können nicht berücksichtigt werden und sind vom Verfahren ausgeschlossen. Die Gefahr eines verspäteten Zugangs tragen die bietenden Personen.

Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt, vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen städtischen Entscheidungsträgers, zum Höchstgebot.

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 / Schnitt
- 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