

Erbbaurecht

Stargasse 16, 23562 Lübeck

Verkauf eines Einfamilienhauses im Erbbaurecht

An dem mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück „Stargasse 16, 23562 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:	Das Wohngebiet „Gärtnergasse“ ist überwiegend durch Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern geprägt. 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, 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.

Gebäude

Baujahr:	1924/25, Garage 1990	Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 71,86 m ²	Nebenfläche:	ca. 21,09 m ²
Keller:	teilweise unterkellert	Garage:	Einzelgarage
Zustand:	modernisierungsbedürftig	Heizungsart:	Gas-Sammelheizung, Warmwasserversorgung über E-Durchlauferhitzer
Energieausweis:	wegen Denkmalschutz nicht erforderlich	Besonderheiten:	Holz- und Feuchteschutzmaßnahmen erforderlich

Grundstück

Größe:	948 m ²	Zuschnitt:	Regelmäßig, ca. 14 m x 67 m
Erschließung:	ortsüblich	Altlastenkataster:	keine Eintragungen
Baulastenkataster:	keine Eintragungen		



Denkmalschutz

Bezeichnung:	Wohnsiedlung Stargasse mit Nutzgärten
Schutzzumfang:	Der Schutzzumfang beschränkt sich auf das Äußere der Gebäude (Kubatur, Dachform, Backstein-Materialität, Fassaden) mit den erhaltenen kernbauzeitlichen Anbauten bzw. Nebengebäuden (sofern vorhanden), auf die Vorgarten-Zonen (mit nordöstlichem Begleitstreifen des ursprünglichen Sandwegs entlang der Straße mit Rinnsteingosse aus Feldsteinen) sowie auf die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen (Nutzgärten). Weitere Informationen können Sie dem Objektblatt in Anlage 5 entnehmen.

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.
Zustimmungsvorbehalte:	Bei Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Genehmigung der Hansestadt Lübeck als Erbbaurechtsausgeberin erforderlich. Für die Erteilung einer Belastungsgenehmigung ist ein Entgelt gem. Entgeltsatzung 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:	7.073,98 €/ Jahr
Ermäßigungen:	Der dingliche Erbbauzins wird unter Berücksichtigung eines unrentierlichen Gartenanteils auf 5.774,04 €/ Jahr schuldrechtlich ermäßigt. Unter gewissen Voraussetzungen sind weitere schuldrechtliche Ermäßigungen möglich. 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 bestellt.
Vorrang:	Vorrang gegenüber der Erbbauzinsreallast kann nicht gewährt werden. Eine Stillhalteerklärung kann gegen Entgelt 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. Sanierungs- bzw. Bau- und Herstellungskosten, bei Nachweis einer qualifizierten Kostenschätzung bzw. qualifizierter Angebote, zugestimmt werden.

Fristen und Besichtigungstermine

Beginn der Veröffentlichung:	10.10.2025
Fristende für die Abgabe von Angeboten:	17.11.2025, 12 Uhr
Besichtigungsmöglichkeiten:	Besichtigungen sind ausschließlich zu den folgenden Terminen möglich: Dienstag, 14.10.2025 – 15:00 Uhr Montag, 20.10.2025 – 13:00 Uhr Mittwoch, 29.10.2025 – 14:00 Uhr Dienstag, 11.11.2025 – 15:00 Uhr

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: 119.000 €

Vollständigkeit von Angeboten

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

- 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.

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 **17.11.2025 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 16 - 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:	Objektblatt Denkmalliste Nr. 4266
Anlage 6:	Angebotsbogen
Anlage 7:	Verpflichtungserklärung
Anlage 8:	Muster-Finanzierungsnachweis
Anlage 9:	Einwilligung zur Datenspeicherung
Anlage 10:	Datenschutzhinweise
Anlage 11:	Merkblatt Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung