



Erbbaurecht – Richtlinien für die Vergabe

1. Allgemeines

- 1.1 Die Stadt Waldkirchen vergibt an Bauwerber Grundstücke im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren.
- 1.2 Die Vergabe des Erbbaurechts ist begrenzt auf Baugrundstücke im Baugebiet Passauer Straße.

2. Berechtigter Personenkreis

- 2.1 Erbbaurechte werden bevorzugt an Bürger der Stadt Waldkirchen vergeben, die die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnungsraumförderungsgesetzes in Verbindung mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung erfüllen und in der Stadt Waldkirchen erstmals ein Eigenheim errichten und selbst bewohnen wollen.
- 2.2 Erbbaurechte werden nur Ehepaaren oder alleinstehenden Personen mit Kindern bewilligt.
- 2.3 Bauwillige und in Familiengemeinschaft lebende Angehörige dürfen nicht Eigentümer eines anderen Baugrundstücks, eines Wohn- bzw. Geschäftshauses oder von Wohnungen sein.

3. Auflagen

- 3.1 Mit dem Bau des Wohnhauses muß innerhalb von zwei Jahren nach der Verbriefung des Erbbaurechts begonnen werden.
- 3.2 Die Stadt Waldkirchen kann im Einzelfall eine Fristverlängerung bewilligen.
- 3.3 Von der Verbriefung an hat der Erbbauberechtigte die auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht und dessen Bauwerken entstehenden öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen, einschließlich der Erschließungskosten.
- 3.4 Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts des Gebäudes zu leisten, es sei denn, er bietet dem Erbbauberechtigten die Verlängerung bis zur voraussichtlichen Standdauer des Gebäudes an.
- 3.5 Das Erbbaurecht und die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sind in das Grundbuch einzutragen. Die Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

4. Erbbauzins

- 4.1 Der jährliche Erbbauzins beträgt 5,0 % aus dem jeweiligen Grundstückswert. Ab dem dritten Kind wird für dieses und jedes weitere Kind ein Abzug von 100,00 Euro jährlich gewährt.

4.2 Der Erbbauzins ist halbjährlich im Voraus zum 1.4. und 1.10. eines Jahres zu entrichten.

4.3 Der Erbbauzins wird alle drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Verbriefung neu festgesetzt. Er wird dem Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepaßt. Basisjahr ist das Jahr 1995. Der Punktestand bei der Entstehung des Erbbaurechts im Monat der Verbriefung ist dann Berechnungsgrundlage für künftige Veränderungen.

5. Sonstiges

5.1 Der Erbbauberechtigte hat jederzeit das Recht, das Grundstück zum dann gültigen Wert zu erwerben. Erwirbt er jedoch das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Abschluß des Erbbaurechtsvertrages, so wird als Kaufpreis der Grundstückswert des Abschlußzeitpunktes zugrundegelegt. Ebenso wird verfahren bei einem Erwerb innerhalb von zwanzig Jahren nach Abschluß des Erbbaurechtsvertrages. In diesem Fall wird der Kaufpreis allerdings dem Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepaßt. Basisjahr ist das Jahr 1995. Der Punktestand bei der Entstehung des Erbbaurechts im Monat der Verbriefung ist dann Berechnungsgrundlage für künftige Veränderungen.

5.2 In allen Fragen des Erbbaurechts gelten die Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages und die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

5.3 Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung der Stadt.

5.4 Der Inhaber des Erbbaurechts ist berechtigt, Grundpfandrechte mit beliebigen Zins- und Zahlungsbestimmungen bis zu einer Höhe von 200.000,00 Euro, jedoch höchstens mit Zinsen und Nebenleistungen bis zu 20 % pro Jahr, für beliebige Gläubiger ins Grundbuch eintragen zu lassen.

5.5 Jede höhere Belastung mit einer Grund-, Renten- oder Hypothekenschuld bzw. einer Reallast bedarf der Zustimmung der Stadt.

5.6 Bauwillige müssen zum Zeitpunkt der Erteilung des Erbbaurechts eine gesicherte Finanzierung des Bauvorhabens nachweisen können.

5.7 Der Stadtrat behält sich für jeden Fall die Vergabe vor.

Waldkirchen, 22. November 2002

Josef Höppler
1. Bürgermeister