

Richtlinien

für die Vergabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht
vom 23.06.1980 i. d. F. vom 22.11.2010

1. Die Stadt Weiden i.d.OPf. vergibt an Baubewerber im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren geeignete Baugrundstücke.
2. Berechtigter Personenkreis
 - 2.1. Baubewerber im Sinne dieser Richtlinien sind Bürger, welche die einkommensmäßigen Voraussetzungen erfüllen und erstmals ein selbst genutztes Einfamilienwohnhaus errichten wollen, das sie selbst bewohnen werden.
Sollte jedoch ein Bewerber im vorhandenen Wohneigentum im Sinne des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) i. V. mit dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) und den Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (WFB 2008) unzureichend untergebracht sein, kann ein Erbbaugrundstück vergeben werden. Voraussetzung dafür ist die Veräußerung des vorhandenen Wohneigentums.
 - 2.2. Bauwillige und in Familiengemeinschaft lebende Angehörige dürfen weder ein anderes Baugrundstück, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus noch Wohneigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes besitzen.
 - 2.3. Bauwillige müssen im Zeitpunkt der Erteilung des Erbbaurechtes eine einwandfreie Finanzierung des geplanten Bauvorhabens nachweisen können. Zumindestens jedoch hat der Bauwillige ausreichende Eigenmittel zu belegen.
Die Finanzierung der Gesamtherstellungskosten des Objektes muss auf Dauer gesichert sein und in einem vertretbaren Verhältnis zur finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Antragstellers stehen. Die Belastung muss in einem tragbaren Verhältnis zum Einkommen des Bauherrn bzw. des heranziehenden Familieneinkommens stehen.
 - 2.4. Das Erbbaurecht kann nur an folgende Personen vergeben werden:
 - a) Junge Ehepaare i. S. des Art. 5 Abs. 2 Ziffer 2 BayWoFG, bei denen keiner der Ehegatten im Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr vollendet hat, Familien mit einem Kind, zwei oder mehr zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Kindern i. S. des § 32 Abs. 1 – 5 Einkommenssteuergesetzes (EstG) und sinngemäß auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit Kind oder Kindern, unter der Voraussetzung, dass das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG nicht überschreitet. Die festgesetzten Einkommensgrenzen sind grundsätzlich zu beachten, geringfügige Überschreitungen (unter 1 Prozent) werden toleriert.
 - b) Alleinstehende mit einem Kind oder mit Kindern, welche die übrigen Voraussetzungen von Buchstabe a) erfüllen.
3. Auflagen
 - 3.1. Die Erbbaugrundstücke dürfen nur zum Bau von selbst genutzten Einfamilienwohnhäusern (nicht für Eigentumswohnungen) im Sinne des BayWoFG im Erbbaurecht vergeben werden.
 - 3.2. Der Erbbauberechtigte hat auf dem im Erbbaurecht erworbenen Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach der Verbriefung des Erbbaurechtes mit dem Bau eines Wohnhauses im Sinne des einschlägigen Bebauungsplanes zu beginnen und den Bau zügig zu vollenden.
 - 3.3. Sollte der Baubeginn bis zu diesem Zeitpunkt ohne Verschulden des Bauwilligen nicht möglich sein, kann die Stadt Weiden i.d.OPf. im Einzelfall eine einmalige Fristverlängerung von einem Jahr bewilligen.
 - 3.4. Vom Tage der Verbriefung an hat der Erbbauberechtigte die für das Grundstück, das Erbbaurecht und die darauf befindlichen Bauwerke entstehenden öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen, einschließlich der Erschließungs- und Anschlusskosten sowie Beiträge nach den Satzungen der Stadt Weiden i.d.OPf.
 - 3.5. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude zu diesem Zeitpunkt zu leisten, wenn er dem Erbbauberechtigten keine Verlängerung des Erbbaurechtes nach § 27 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung anbietet.

- 3.6. Das Erbaurecht und die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sind in das Grundbuch einzutragen. Die Kosten hierfür trägt der Erbbauberechtigte.

4. Erbbauzins

- 4.1. Der jährliche Erbbauzins beträgt 1,00 € je m² der Grundstücksfläche. Der Erbbauzins verringert sich für jedes kindergeldberechtigte Kind pro Jahr um 25,50 €. Als Mindesterbbauzins werden 75 % des vollen Satzes von 1,00 € je m² festgesetzt. Bei der Vergabe des Erbaurechtes an Stiftungsgrundstücken ist in jedem Fall die Zustimmung der Stiftungsaufsicht zum Erbbauzins einzuholen.
- 4.2. Der Erbbauzins ist halbjährlich zum 01.04. und 01.10. zu entrichten.
- 4.3. Der Erbbauzins wird alle 3 Jahre ab dem Tage der Bestellung des Erbaurechtes neu festgesetzt. Er wird nach dem vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst. Dieser Index wird auf der Basis der jeweils neuesten Indexreihe festgestellt. Der genaue Punktestand für den Monat der Entstehung des Erbaurechtes wird von der Grundstückseigentümerin ermittelt, sobald dieser Index im Bundesanzeiger veröffentlicht worden ist.
- 4.4. Mit Beginn des 16. Erbaurechtsjahres beträgt der Erbbauzins 4 % des Grundstückswertes. Soziale Abschläge werden ab diesem Zeitpunkt bei der Berechnung des Erbbauzinses nicht mehr gewährt. Der Erbbauzins wird alle 3 Jahre, vom 1. Erbaurechtsjahr an gerechnet, unter Zugrundelegung des ursprünglich festgelegten Grundstückswertes neu festgesetzt. Die Anpassung des Erbbauzinses erfolgt ab Bestellung des Erbaurechtes, nicht erst ab dem Jahr der Bezahlung, so dass ab dem 16. Erbaurechtsjahr bereits ein veränderter Erbbauzins zu bezahlen ist.
- 4.5. Der Erbbauberechtigte kann im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin das Erbaugrundstück käuflich erwerben. Beim Erwerb von Stiftungsgrund ist in jedem Falle die Genehmigung der Stiftungsaufsicht einzuholen.
- 4.6. Als Kaufpreis gilt der Zeitwert des Grundstückes. Sollte das Grundstück vor Beginn des 16. Erbaurechtsjahres erworben werden, vermindert sich der Zeitwert um 5,00 € pro m² je kindergeldberechtigtes Kind und um weitere 5,00 € pro m², sofern der Käufer unter den Personenkreis „Junge Familie“ fällt. Entscheidend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Kaufantrages. Diese Vergünstigungen entfallen mit Ablauf des 15. Erbaurechtsjahres.
- 4.7. Wird das mit einem Preisnachlass verkaufte Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Grundverkauf weiterverkauft, hat der Käufer den auf den Kaufpreis gewährten Abschlag in voller Höhe an die Stadt Weiden i.d.OPf. nachzuentrichten, es sei denn, die Veräußerung erfolgt an den Ehegatten oder einen Abkömmling. Das gleiche gilt, wenn für das Grundstück das Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wird, ein gerichtliches Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
Zur Sicherung der Forderung der Stadt Weiden i.d.OPf. ist im Grundbuch eine Sicherungshypothek zu bestellen.

5. Sonstiges

- 5.1. In allen Fragen des Erbaurechtes gelten die Bestimmungen der Erbbauverträge und die sonstigen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 5.2. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbaurechtes der Zustimmung der Stadt Weiden i.d.OPf.
- 5.3. Der Erbbauberechtigte kann das Erbaurecht nur mit Zustimmung der Stadt bzw. der Stiftung mit einer Grund-, Renten- oder Hypothekenschuld bzw. einer Reallast belasten.
Diese Zustimmung ist nicht erforderlich zu einer Belastung des Erbaurechtes mit Grundpfandrechten bis zum Gesamtbetrag von 205.000,00 € zuzüglich Zins- und Nebenleistungen.
- 5.4. Die Stadt bzw. die Stiftung treten mit der zur Eintragung kommenden Reallast zur Sicherung des Erbbauzinses nicht im Rang hinter Grundpfandrechte zurück. Es wird jedoch eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses im Falle der Zwangsversteigerung nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 ErbbauVO getroffen.
- 5.5. Ein im Erbaurecht überlassenes Grundstück muss ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden.
- 5.6. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Erbaugrundstückes besteht nicht.

Genehmigt mit Stadtratsbeschluss	Nr.	126	vom 23.06.1980
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	33	vom 09.03.1981
geändert mit Stadtratsbeschlüssen	Nr.	75, 76, 77 und 78	vom 01.06.1981
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	78	vom 13.04.1987
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	184	vom 28.08.1990
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	105	vom 17.06.1991
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	63	vom 18.05.1992
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	41	vom 17.06.1993
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	81	vom 28.07.1997
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	75	vom 25.10.1999
€-Beträge mit StR-Beschluss	Nr.	81	vom 22.10.2001
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	138	vom 17.12.2001
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	19	vom 06.03.2008
geändert mit Stadtratsbeschluss	Nr.	162	vom 22.11.2010