



Stadt Ettlingen

Stadtkämmerei/Liegenschaftsabteilung/Wohnraummanagement

Konditionen zur Bauplatzvergabe im Erbbaurecht **Baugebiet „Schleifweg/ Kaserne Nord“, Teilbereich I**

Die Stadt Ettlingen schreibt im Baugebiet „Schleifweg/Kaserne Nord“ zwei Erbbaugrundstücke aus:

- Flst. Nr. 11971 mit 156 m²
- Flst. Nr. 11972 mit 286 m²

Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht bietet eine besondere Form um Wohneigentum zu erlangen. Dabei bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt Ettlingen. Durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages erhält der Erwerber (dann Erbbauberechtigter) das Recht, auf einem städtischen Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Das Erbbaurecht erstreckt sich über das gesamte Grundstück. Für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages wird ein jährlicher Erbbauzins für die Nutzung des Grundstückes fällig, den der Erbbaurechtsnehmer an die Stadt Ettlingen zu entrichten hat. Zudem sind die einmaligen Erschließungskosten des Grundstückes vom Erbbauberechtigten zu bezahlen. Bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages, geht das Wohnhaus in das Eigentum der Stadt Ettlingen über. Hierfür muss die Stadt Ettlingen an den Erbbauberechtigten eine Entschädigungszahlung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes (bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages) des Wohnhauses leisten. Die Entschädigungsklausel wird dinglich vereinbart. Je nach zukünftiger und gültiger Beschlusslage des Gemeinderates ist es auch möglich, eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages zu neuen Konditionen vorzunehmen oder das Grundstück zu erwerben.

Vertragsdauer:

Der notariell beurkundete Erbbaurechtsvertrag wird auf die Dauer von 75 Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf der Vertragsdauer geht das Wohnhaus in das Eigentum der Stadt Ettlingen über. Es wird dinglich vereinbart, dass die Stadt Ettlingen den Erbbauberechtigten mit 2/3 vom Verkehrswert des Wohnhauses entschädigt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Gutachter nach Rücksprache mit den Erbbaurechtsnehmer beauftragt. Die hierfür anfallenden Kosten übernimmt der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte zu gleichen Teilen. Je nach gültigen Gemeinderatsbeschluss gibt es die Möglichkeit, das Erbbaurecht vor Ablauf der 75 Jahre zu neuen Konditionen zu verlängern oder zu erwerben.

Erbbauzins:

Die Erbbauzinsen errechnen sich aus dem Kaufpreis von 534 €/m² abzüglich einem üblichen 30 %igen Abschlag für die Eigennutzung durch den Erbbauberechtigten. Hiervon werden 4 % jährlich fällig. Die Erbbauzinsen sind halbjährlich (zum 01.04. und 01.10.) an die Stadt Ettlingen zu bezahlen.

**Beispiel:**

Grundstücksgröße	Kaufpreis	Abschlag vom Kaufpreis	Kaufpreis vergünstigt (€/m ²)	Zuteilungswert vergünstigt (€)	Erbbauszins 4%
156 m ²	534 €/m ²	30 %	373,80 €/m ²	58.312,80 €	2.332,51 €
286 m ²	534 €/m ²	30 %	373,80 €/m ²	106.906,80 €	4.276,27 €

Anpassungsklausel:

Es wird eine Anpassungsklausel (Wertsicherung) für den jährlichen Erbbauzins vereinbart: Der Erbbauzins ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren. Der Anpassungszeitpunkt wird jeweils auf den 01.01. eines Jahres festgelegt. Beispiel: Der Vertrag wird am 01.12.2025 geschlossen. Die erste Überprüfung des Erbbauzinses findet am 01.01.2029 statt. Bei Eintritt des jeweiligen Änderungszeitpunktes ändert sich der Erbbauzins jeweils automatisch in dem gleichen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) auf der Basis von (derzeit) 2020 = 100 gegenüber dem für den Beurkundungsmonat bzw. dem letzten Änderungszeitpunkt geltenden Index zum Zeitpunkt der Änderung erhöht oder vermindert, vorausgesetzt, die Veränderung beträgt mehr als 10 % (nicht Punkte). Bei einer Umbasierung oder sonstigen Änderung des Wertmaßstabes ist die Anpassung aufgrund der neuen Berechnungsbasis zu ermitteln. Der geänderte Erbbauzins wird auf den nach Anpassung folgenden Monatsersten in Rechnung gestellt.

Zwangsversteigerungsverfestigung:

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG i. V. m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB wird als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart: Die Erbbauzinsreallast bleibt abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Lastentragung:

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kaminkehrerkosten.

Verkehrssicherungspflicht:

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Erbbauberechtigten.



Versicherungspflicht:

Der Erbbauberechtigte haftet für alle Schäden auf dem Erbbaugrundstück und hat die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts mit dem vollen Wert auf seine Kosten zu versichern. Hierfür ist ein Abschluss einer Gebäudeversicherung etc. notwendig. Die Versicherung ist dem Grundstückseigentümer auf Verlangen nachzuweisen.

Eigennutzung:

Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich das Wohnhaus auf eine Dauer von mind. 10 Jahren selbst zu bewohnen. Hierfür wird ein üblicher 30 %iger Abschlag vom Zuteilungswert gewährt. Für den Fall, dass der Erbbaurechtsnehmer das Wohnhaus vor Ablauf von 10 Jahre weiter veräußert oder vermietet, ist an die Stadt Ettlingen eine anteilige Rückzahlung für die Restlaufzeit zu leisten. Diese Nachzahlungsklausel ist im Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich zu vereinbaren.

Rechtsnachfolger:

Der Erbbauberechtigte hat im Fall der Veräußerung des Erbbaurechts sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Erschließungskosten:

Die Erschließungskosten betragen mind. 320 €/m² und sind abhängig von der Abrechnung des Erschließungsträgers. Die Erschließungskosten sind einmalig vom Erbbaurechtsnehmer an den Erschließungsträger zu entrichten.

Sonstige Kosten:

Die Beurkundungs- und Nebenkosten (Grundbuchgebühren sowie die aktuell gültige Grunderwerbsteuer) gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.



Persönliche Angaben:

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

E-Mail: _____

Die Lage und Reihenfolge des gewünschten Grundstücks vom Bewerbungsbogen wird nach Möglichkeit berücksichtigt.

Ich/wir haben Interesse an der Ausgabe eines Erbbaurechts.

Den Bewerbungsbogen habe/n ich/wir vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllt.

Datum, Unterschrift Bewerber

Datum, Unterschrift Mitbewerber

Entsprechende Begriffe in diesem Formular gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte bzw. einfache Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.