

## Häufige Fragen und Antworten zur Ausgabe von Erbbaurechten für städtische Grundstücke im 2. Bauabschnitt Walldorf-Süd:

### Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ermöglicht Ihnen, ein Haus zu bauen oder zu kaufen, ohne das zugehörige Grundstück erwerben zu müssen. Der Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) räumt Ihnen das Recht ein, es für die Laufzeit des Vertrags - 99 Jahre - zu nutzen. Für diesen Besitz auf Zeit werden Erbbauzinsen fällig, die einer Miete für das Grundstück entsprechen. Sie haben so die Möglichkeit zu bauen oder zu kaufen, auch wenn Sie sich unter Umständen den Preis für ein Haus inklusive Grundstück nicht leisten können.

Die Rechtsgrundlage für die Bestellung von Erbbaurechten ist das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) in der Fassung vom 01. Oktober 2013.



Das Grundstück bleibt während der gesamten Pachtzeit Eigentum des Erbbaurechtsgebers – das Haus dagegen ist Ihr Besitz. Sie werden im Grundbuch als Erbbauberechtigter eingetragen. Das Erbbaurecht kann mit allen Bauwerken entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut werden.

### Welche Laufzeit hat ein Erbbaurechtsvertrag?

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 99 Jahre bestellt. Es kann vor Ablauf der Vertragsdauer verlängert oder erneuert werden. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 2/3 des Werts, den das Bauwerk bei Ende des Erbbaurechts hat. Anstelle dieser Entschädigung kann der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten die Erneuerung des Erbbaurechts anbieten. Schlägt der Erbbauberechtigte das Angebot aus, so entfällt der Anspruch auf Entschädigung. Ein Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten während der Laufzeit ist derzeit nach Ablauf von 10 Jahren möglich. Der Kaufpreis richtet sich nach dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Bodenrichtwert.

Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Nichteinhaltung Bauverpflichtung, Verzug Erbbauzinszahlung, Insolvenz/eidesstattliche Versicherung des Erbbauberechtigten, Zwangsversteigerung des Erbbaurechts, Veräußerung vor Bebauung, Veräußerung ohne Übernahme der vertraglichen Verpflichtungen durch den neuen Erbbauberechtigten etc.) kann das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer rückübertragen werden. Dabei handelt es sich um den sogenannten „Heimfall“.

Auch beim Heimfall wird eine Entschädigung wie oben beschrieben für die Aufbauten fällig.

### **Was kostet ein Erbbaurecht?**

Während der Dauer des Erbbaurechts ist ein jährlicher Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Der Erbbauzins wird bei einer reinen Wohnnutzung mit 3 % aus einem vom Grundstückseigentümer festgesetzten Grundstückswert berechnet.

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert (Anpassungsklausel).

Vertraglich wird vereinbart, dass sich der Erbbauzins erstmals nach 12 Jahren ändert, danach regelmäßig alle drei Jahre, im selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex (VPI) nach oben oder unten verändert hat. Der Erbbauzins wird im Erbbaugrundbuch gesichert.

### **Kommunale Förderung bei der Bestellung eines Erbbaurechts**

Je Kind im Sinne des § 32 EStG unter 18 Jahren wird eine Förderung in Höhe von 7.500 € gewährt. Die Förderung beginnt mit Vertragsabschluss und hat eine Laufzeit von maximal 15 Jahren. Ab der Volljährigkeit wird keine Förderung mehr gewährt. Innerhalb des Förderzeitraums geborene Kinder werden bei der Förderung berücksichtigt.

### **Kann das Erbbaurecht veräußert, übertragen oder vererbt werden?**

Im Gegensatz zu den veräußerten städtischen Baugrundstücken können ausgegebene Erbbaurechte jederzeit durch notarielle Beurkundung veräußert und auf Dritte übertragen werden. Die Veräußerung bedarf jedoch der Genehmigung des Grundstückseigentümers. Im Erbfall geht das Erbbaurecht kraft Gesetz auf die Erben über.

### **Kann ein Erbbaurecht beliehen oder belastet werden?**

Das Erbbaurecht kann mit Grundpfandrechten, Nießbrauch usw. belastet werden. Hierzu ist jedoch in der Regel die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig.

### **Welche Kosten entstehen außerdem?**

Der Erbbauberechtigte hat alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Erbbauvertrages entstehen, zu übernehmen. Hierzu gehören insbesondere die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer für die Erbbaurechtsbestellung.

### **Was kann auf dem Erbbaurechtsgrundstück gebaut werden?**

Das Erbbaurecht kann mit allen Bauwerken bebaut werden, die den Vorgaben des Bebauungsplans und der Vergaberichtlinien für den zweiten Bauabschnitt Walldorf-Süd entsprechen. Die eingereichten Baupläne bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

## Beispielrechnungen:

Grundstücksgröße: 300 qm

### ➤ Berechnung des jährlichen Erbbauzinses:

Bodenwert: 640 €/qm = 192.000 €  
davon 3 %: **5.760 €/Jahr**

### ➤ Kommunale Förderung

**Je Kind 7.500 €** verteilt auf 15 Jahre, **500 € jährlicher Zinsnachlass**

ungekürzter Zins	5.760 €
1 Kind	5.260 €
2 Kinder	4.760 €
3 Kinder	4.260 €

## Vorteile des Erbbaurechts auf einen Blick:

- + Die Finanzierung des Grundstückspreises entfällt, die Anfangsbelastung verringert sich dadurch erheblich.
- + Als Erbbauberechtigter haben Sie im Wesentlichen die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Grundstückseigentümer. Sie werden im Erbbaugrundbuch als Eigentümer des Erbbaurechts eingetragen.
- + Nach Ablauf von 10 Jahren besteht die Möglichkeit das Grundstück zu erwerben.
- + Das Erbbaurecht kann mit Zustimmung des Grundstückseigentümers jederzeit veräußert werden.
- + Sie erhalten eine Kinderförderung innerhalb von 15 Jahren nach Vertragsabschluss.
- + Der Erbbauzins ist für eine Dauer von 12 Jahren ab Vertragsschluss festgeschrieben.

Der deutsche Erbbaurechtsverband e.V. hat einen informativen Kurzfilm produzieren lassen, der das Erbbaurecht verständlich erklärt:

**<https://www.youtube.com/embed/DWPMUbmVrQ>**

Stadt Walldorf  
Grundstücksmanagement  
Nußlocher Straße 45  
69190 Walldorf  
[grundstuecksmanagement@walldorf.de](mailto:grundstuecksmanagement@walldorf.de)

Aus Gründen der Vereinfachung wird hier ausschließlich die männliche Form verwendet.