

## **Merkblatt Erbbaurecht**

### **für die Vergabe eines städtischen Erbbaurechts**

#### **A. Verfahren**

Neben dem Bewerbungsvordruck (Anlage 2) ist auch der Fragebogen gemäß Anlage 4 auszufüllen. Über die Grundstücksvergabe entscheidet der Stadtrat Kulmbach.

#### **B. Voraussetzungen**

Die Bewerber müssen für ein Baugrundstück im Erbbaurecht folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 1) Die Erbbaurechte werden ausschließlich an Familien oder Lebenspartner oder Alleinerziehende vergeben, deren um Absetzungs- und Freibeträge bereinigtes Jahreseinkommen die nachstehenden Einkommensgrenzen des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) in der derzeit gültigen Fassung nicht übersteigt:

- für einen 1-Personen-Haushalt	19.000,-- €
- für einen 2-Personen-Haushalt	29.000,-- €
- zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.500,-- €
- sind diese zum Haushalt rechnende Personen Kinder, so erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere	1.000,-- €.

Über die genaue Berechnung der Einkommensgrenze informieren wir Sie gerne.

- 2) Ehepaare mit minderjährigen Kindern genießen bei der Vergabe Vorrecht.
- 3) Die Erbbaurechtsgrundstücke werden ausschließlich an Interessenten vergeben, die bisher weder über Haus- und Wohnungseigentum noch über unbebauten Grundbesitz verfügen, wobei Ausnahmen bei unbedeutendem Grundbesitz möglich sind. Über Ausnahmen beschließt die Erbbaurechtskommission des Stadtrates.
- 4) Weitere Voraussetzung für die Gewährung ist die Eigennutzung des zu errichtenden Wohngebäudes.

#### **C. Bedingungen**

Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt zu den nachstehenden Bedingungen:

- 1) Der Erbbauzins beträgt 4 % des Grundstückswerts/qm/Jahr. Er wird mit einer Wertsicherungsklausel gekoppelt, das bedeutet, dass alle drei Jahre eine Erhöhung entsprechend der Entwicklung der Lebenshaltungskosten stattfindet.

- 2) Die Erbbaurechte werden auf eine Dauer von 99 Jahren eingeräumt.
- 3) Der Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch in unterschiedlicher Höhe je nach Baugebiet wird vier Wochen nach Besitzübergang des Erbbaurechts zur Zahlung fällig.
- 4) Die Kosten der erforderlichen Hausanschlüsse für Kanal, Gas, Wasser und Strom sind von den Erbbauberechtigten gesondert zu bezahlen und in der vorgenannten Erschließungsbeitragsablösung nicht enthalten.
- 5) Die entstehenden Kosten der Bauplatzvermessung, der mit der Erbbaurechtsbestellung verbundenen Notar- und Grundbuchkosten sowie die anfallende Grunderwerbsteuer sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.
- 6) Der Abschluss des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages bedarf der besonderen Genehmigung durch den Stadtrat.
- 7) Ansonsten gelten die allgemeinen Bedingungen analog unseres Bauplatzinformationsmaterials für Bauplatzkäufe.