

Vergaberichtlinie für das Baugebiet **„Westlich der Wernhüterstraße“ – Bauabschnitt 1**

Präambel

In seiner Sitzung am 26.10.2023 (BSV/23/09805) hat der Stadtrat der Stadt Augsburg beschlossen, die nachstehende Vergaberichtlinie unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit, im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung aufzustellen. Auf deren Grundlage wird künftig entsprechend der Zuständigkeitsregelung der Geschäftsordnung der städtischen Kollegien die Grundstücksvergabe im ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Westlich der Wernhüterstraße“ erfolgen.

Die bestehende „Vergabe- und Förderrichtlinie für stadteigene Wohnbaugrundstücke, orientiert an den Kriterien Einkommen, Vermögen und Ortsansässigkeit“ gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.11.2017 (BSV/17/00871) für den ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Westlich der Wernhüterstraße“ kommt aufgrund der sich seit dem Jahr 2017 erheblich veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarkts, insbesondere aufgrund stark gestiegener Grundstückspreise, Bau- sowie Finanzierungskosten nicht zur Anwendung.

Gemäß Beschluss des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 25.11.2020 (BSV/20/05162) werden stadteigene Wohnbauflächen grundsätzlich innerhalb der Wohngebiete im Erbbaurecht vergeben.

Die Stadt Augsburg verfolgt mit dieser Richtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger zu stärken und zu festigen, ausgewogene Einwohnerstrukturen beizubehalten und Familien eine Eigentumsperspektive in Augsburg zu bieten.

Aus diesem Grund sieht die Richtlinie eine detaillierte Punktevergabe im Sinne eines Familienmodells vor und regelt die grundsätzliche Antragsberechtigung unter sozialen Gesichtspunkten durch die Definition von Einkommens- und Vermögensobergrenzen - orientiert an der Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens.

Im Hinblick auf die europarechtskonforme Ausgestaltung der Richtlinie unter Berücksichtigung der Grundfreiheiten, insbesondere des Grundrechts auf Freizügigkeit, wird auf die Einführung von Ortsansässigkeitskriterien sowohl als Zugangsvoraussetzung, als auch als zu bepunktender Parameter verzichtet. Somit fällt diese Richtlinie nicht in den Anwendungsbereich der vereinbarten Leitlinien zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland vom 22.02.2017 (sog. EHM-Leitlinien).

I. Antragsberechtigung; Antragstellung

Antragsberechtigt sind volljährige und natürliche Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Einkommensobergrenze

Das Gesamteinkommen des antragstellenden Haushalts darf die Einkommensgrenze von **brutto 150.000 €** im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung nicht überschreiten.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich um jeweils **9.312 €** (ab 01.01.2024) für jedes zu berücksichtigende Kind (s.a. Abschnitt V Ziffer 3).

Dieser Wert orientiert sich an den steuerrechtlichen Freibeträgen für Kinder im Sinne des § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit dem Inflationsausgleichsgesetz.

Bei der Berechnung der Einkommensgrenze wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG des/ der Antragstellenden, des/ der künftig im Gebäude wohnenden Partners/ Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem/ der Antragstellenden, dem/ der jeweiligen Partner/ Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/innen abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

2. Vermögensobergrenze

Das Gesamtvermögen des antragstellenden Haushalts darf **300.000 €** zum Stichtag - 01.01. des Antragsjahres - nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des/ der Antragstellenden, des/ der künftig im Gebäude wohnenden Partners/ Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem/ der Antragstellenden, dem/ der jeweiligen Partner/ Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnenden abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt Augsburg) - sofern kein Ausschlusskriterium nach Abschnitt I Ziffer 3.1 vorliegt -, Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Es ist das Nettovermögen anzusetzen (Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten). Der/Die Antragstellende muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Verfügen Antragstellende über nicht ausreichendes Wohnungseigentum im Stadtgebiet Augsburg (siehe hierzu Abschnitt I Ziffer 3.2.), wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung dem Vermögen zugerechnet; ein Ausschlusskriterium liegt dann nicht vor. Wohnungseigentum außerhalb des Stadtgebiets Augsburg wird ebenfalls als Vermögen angerechnet.

3. Weitere Ausschlusskriterien

- 3.1 Von einer Antragstellung ausgeschlossen sind grundsätzlich Antragstellende die im Stadtgebiet Augsburg über ein bebautes oder bebaubares Wohnbaugrundstück (durch Eigentum, Erbbaurecht, Eigentumsanteil oder ein vergleichbares Recht) oder über eine Eigentumswohnung verfügen.
- 3.2 Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnungen, wenn diese für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend sind. Nicht ausreichend ist Wohnraum, wenn dieser die in den Bayer. Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) in der Fassung vom 13.04.2023 unter Nrn. 12.2 definierten Grenzen angemessener Wohnfläche unterschreitet.

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m ²

Für jeden weiteren Angehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. In diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig.

4. Antragstellung

Die Antragstellung ist ausschließlich innerhalb eines durch die Stadt Augsburg definierten Zeitraums möglich. Die Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums erfolgt auf der Internetseite der Stadt Augsburg.

Der/ Die Antragstellende hat das auf der Internetseite der Stadt Augsburg hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen.

Als Nachweis der Fristwahrung gilt das Eingangsdatum des ausgefüllten Formulars bei der Stadt Augsburg.

Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse, etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, so ist der/ die Antragstellende berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Antragsfristende in Textform (z.B. per E-Mail) unverzüglich mitzuteilen. Der/ Die Antragstellende kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen. Als Stichtag für alle in der Vergabeentscheidung nach Abschnitt II zu berücksichtigenden Umstände zählt das Bewerbungsfristende (letzter Tag des Bewerbungszeitraums).

Nachträglich eingehende Angaben finden bei der Vergabeentscheidung keine Berücksichtigung.

Ein Antrag ist/ kann vom Vergabeverfahren auszuschließen/ ausgeschlossen werden, wenn der/ die Antragstellende die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der/ die Antragstellende vorsätzlich unrichtige Angaben vornimmt.

5. Finanzierungsnachweis

Bei Antragstellung ist eine unverbindliche Finanzierungszusage einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters nachzuweisen.

Die Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens ist unverzüglich nach Mitteilung der Stadt Augsburg über die mögliche Zuschlagserteilung aus der Vergabeentscheidung, jedoch spätestens 4 Wochen vor der Beurkundung, durch einen detaillierten Finanzierungsplan (Tilgungsplan) nachzuweisen.

Dieser ist von einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters zu erbringen. Bei mehreren Kreditgebern ist der Stadt Augsburg ein Gesamtfinanzierungsplan vorzulegen.

Neben dem Finanzierungsplan ist eine Erklärung der finanzierenden Bank/en innerhalb dieser Frist vorzulegen, in der die Kenntnis und Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag (insbesondere hinsichtlich Abschnitt IV. Ziffern 4 und 5) verbindlich erklärt wird.

II. Vergabeentscheidung

Bewerbende, deren Einkommen und Vermögen die nach der Vorprüfung gemäß Abschnitt I genannten Grenzen nicht überschreiten, sind potentiell Berechtigte.

Die endgültige Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihung mittels nachfolgendem Punktesystem. Dies bedeutet, dass ein Grundstück an die potentiell berechtigte Person mit der höheren Punktezahl vor der potentiell berechtigten Person mit der niedrigeren Punktezahl vergeben wird. Jede gemäß Abschnitt I potentiell berechtigte Person kann maximal ein Grundstück im Erbbaurecht erhalten. Auch Ehepaare/ Partner/innen oder gemeinsam in einem Haushalt lebende Personen können maximal ein Grundstück im Erbbaurecht erhalten.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwaltungsvollzug.

Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtet der sich ergebenden Punktezahl Bewerbende zunächst die Zugangsvoraussetzungen nach Abschnitt I erfüllen müssen.

1.	Punktecatalog	
1.1	<u>Familiäre Verhältnisse</u>	
1.1.1	Kinder	
	je minderjährigem, haushaltsangehörigem Kind (lt. Einwohnermeldedaten zum Stand des Antragszeitpunktes) plus 1 Punkt je begonnenem Lebensjahr als Differenz zu 18 <i>(Berechnung: je Kind: 20 Punkte plus 18 Punkte minus Alter des Kindes zum Antragszeitpunkt = Punktezahl je Kind)</i>	20 Punkte
	(maximal	100 Punkte)
	Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als „Kind unter einem Jahr“ mit der vollen Punktezahl angerechnet. <i>(Berechnung: 20 Punkte + 18 Punkte)</i>	
1.1.2	Alleinerziehend	30 Punkte
1.1.3	<u>Behinderung oder Pflegegrad</u>	
	Diese ist bei der antragstellenden Person, oder dem/ der Partner/in oder einem zum Hausstand gehörenden Familienmitglied durch Bescheinigung nachzuweisen.	
	• Grad der Behinderung < oder = 50%	20 Punkte
	• Grad der Behinderung 51% bis < oder = 80 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	30 Punkte
	• Grad der Behinderung > 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	40 Punkte
	(maximal	50 Punkte
1.2	<u>Wohnung</u>	
	a) Sozialwohnung	
	Freimachung einer öffentlich geförderten Wohnung im Sinne des BayWoFG/BayWoBindG analog	
	je Wohnung	20 Punkte
	Die Sozialbindung der bisherigen Wohnung ist durch Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Mitteilung einer Behörde, Grundbuchauszug) zu belegen. Sofern die Sozialbindung, insbesondere bei Sozialwohnungen außerhalb des Stadtgebiets Augsburg, nicht zweifelsfrei nachgewiesen wird, kann keine Bepunktung erfolgen.	

b) zu kleine Wohnung

Auszug aus einer zu kleinen Wohnung:

Die Größe der selbst bewohnten Wohnung und die Zimmeranzahl sind durch Vorlage eines von der antragstellenden Person oder dem/ der Partner/in oder einem zum Hausstand gehörenden, volljährigen Familienmitglied unterzeichneten laufenden Mietvertrag nachzuweisen.

- Unterschreitung der angemessenen Wohnfläche $<$ oder $=$ 10% oder 1 Zimmer für die Anzahl der Personen im Haushalt zu wenig
- Unterschreitung der angemessenen Wohnfläche $>$ 10% oder 2 Zimmer für die Anzahl der Personen im Haushalt zu wenig

20 Punkte**40 Punkte**

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m ²

Für jeden weiteren Angehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. In diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig (Wohnraumförderbestimmungen 2023 in Bayern in der Fassung vom 13.04.2023 analog)

(maximal bei 1.2.a) und 1.2.b)

40 Punkte)

Maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl:

220 Punkte**2. Vergabe bei Punkte-Gleichstand**

Sofern potentiell berechnigte Personen die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet sich die Vergabe im Rahmen eines notariell begleiteten Losverfahrens.

III. Erbbaurecht

Gemäß Beschluss des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 25.11.2020 (BSV/20/05162) werden alle stadteigenen Baugrundstücke im ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Westlich der Wernhüterstraße“ im Erbbaurecht vergeben. Die Konditionen richten sich dabei grundsätzlich nach den im Bericht des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2021 (BER/21/05618) formulierten Eckdaten.

1. Laufzeit

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 70 Jahren ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages eingeräumt.

2. Erbbauzins

Der jährliche Erbbauzins beträgt 3 % (**regulärer Erbbauzinssatz**) des relativen Bodenwerts des jeweiligen Grundstückes, gemindert um den Erschließungsaufwand.

Beim Erschließungsaufwand handelt es sich um die für die Erschließung anfallenden Kosten (einschließlich sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen) und sämtlicher Baunebenkosten.

Der Erbbauzins wird alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung angepasst. Es erfolgt hierzu die Eintragung einer wertgesicherten Gleitklausel im Grundbuch zur automatischen dinglichen Sicherung künftiger Erbbauzinsanpassungen.

Die Zahlung des Erbbauzinses erfolgt vierteljährlich im Voraus, jeweils zum Kalendervierteljahresersten.

3. Erschließungs- und Hausanschlusskosten

Von dem/ der/ den künftigen Erbbauberechtigten sind der Stadt Augsburg die anteiligen Kosten für den Erschließungsaufwand, sowie – sofern durch die Stadt Augsburg verauslagt – die Kosten für die Haus- und Grundstücksanschlüsse zu erstatten.

IV. Vertragliche Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages

Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages basiert auf den im Bericht im Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss vom 19.05.2021 (BER/21/05618) formulierten Eckdaten. Die Stadt Augsburg behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Bei Ehepaaren/ Partnerschaften erfolgt die Einräumung des Erbbaurechts zu gleichen Anteilen.

Nachstehend werden einzelne zentrale Regelungen im Erbbaurechtsvertrag dargestellt, wobei darauf hingewiesen wird, dass diese Aufzählung nicht abschließend ist und alle weiteren Regelungen den Musterverträgen der Stadt Augsburg zu entnehmen sind.

1. Errichtung von Bauwerken und Nutzungszweck

Der/ Die Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten ist/ sind berechtigt und verpflichtet, das Erbbaurechtsgrundstück innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 671 mit einer vor Abschluss des notariellen Vertrages zu definierenden und binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Bauwerks nachzuweisenden (Mindest-) Bausumme zu bebauen.

Abweichend hiervon kann die Bebauung des Erbbaurechtsgrundstückes schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhuisanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

2. Nutzung

Mit dem/ der/ den Erbbauberechtigten wird auf die Dauer von **15 Jahren (Bindungsfrist)** ab Besitzübergang eine vertragliche Nutzungsbeschränkung vereinbart. Auf dieser Grundlage hat/ haben der/ die Erbbauberechtigten das auf dem Erbbaurechtsgrundstück errichtete Wohngebäude ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Bindungsfrist selbst zu bewohnen, dort seinen/ ihren Lebensmittelpunkt zu haben und zu eigenen Wohnzwecken als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen. Die Bezugsfertigkeit ist der Stadt Augsburg mitzuteilen.

Als Gegenleistung beträgt der jährliche Erbbauzins – entgegen Abschnitt III. Ziffer 2 - für die Dauer von 15 Jahren ab Besitzübergang gemäß Erbbaurechtsvertrag 1,8 % (**reduzierter Erbbauzinssatz**) des relativen Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks, gemindert um den Erschließungsaufwand. Nach Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang erhöht sich der Erbbauzinssatz im Sinne des Abschnitts III. Ziffer 2 auf 3% (**regulärer Erbbauzinssatz**).

Der Erbbauzins wird alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung angepasst. Es erfolgt hierzu die Eintragung einer wertgesicherten Gleitklausel im Grundbuch zur automatischen dinglichen Sicherung künftiger Erbbauzinssanpassungen.

Bei baulichen Veränderungen ist unabhängig von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnissen die Einholung der Zustimmung der Stadt Augsburg als Grundstückseigentümerin erforderlich.

3. Solarpflicht

Der Stadtrat der Stadt Augsburg hat am 31.03.2022 (BSV/22/07365) einen Grundsatzbeschluss zur Solarpflicht auf Gebäuden in Augsburg gefasst. Demzufolge sind künftig u.a. bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden im Erbbaurecht Regelungen zur Solarpflicht in den Erbbaurechtsverträgen zu treffen.

Entsprechend dem Beschluss des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.07.2023 (BSV/23/09211) hat in den Erbbaurechtsverträgen zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ die Vereinbarung einer Bauverpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zur überwiegenden Versorgung der auf der Erbbaurechtsfläche befindlichen Bauwerke bzw. baulichen Anlagen auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu erfolgen.

Alternativ ist es möglich, die Dachfläche/n an einen Dritten zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zu vermieten. Da diese gewerbliche Nutzung eine Zweckerweiterung des Erbbaurechtszwecks darstellt, sind 25 % der Nettomieteinnahmen an die Stadt Augsburg abzuführen.

4. Vorkaufsrecht

Im Rahmen der Erbbaurechtsbestellung wird zugunsten der Stadt Augsburg als Grundstückseigentümerin ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt und im Erbbaugrundbuch eingetragen.

5. Zustimmungserfordernis, Belastungszustimmung und Wegfertigungspflicht

Bei Veräußerung des Erbbaurechts, bei Belastung des Erbbaugrundstücks mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Nutzungsrechten und sonstigen dinglichen Rechten ist stets die Zustimmung der Stadt Augsburg als Grundstückseigentümerin erforderlich. Bei Veräußerung des Erbbaurechts innerhalb der in Abschnitt IV. Ziffer 2 definierten Bindungsfrist gelten zudem die Regelungen aus Abschnitt IV. Ziffer 6.1 betreffend die Rückzahlung der Vergünstigung.

Innerhalb der ersten 5 Jahre nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages sind nur Belastungsaufnahmen zulässig, die **80 % der tatsächlichen Baukosten (=Gesamtherstellungskosten)** als Gesamtbelastung des Erbbaurechts nicht übersteigen.

Bei späterer Belastung sind nur Belastungsaufnahmen zulässig, die **80 % des gemeinen Wertes des Bauwerks/ der baulichen Anlagen** als Gesamtbelastung des Erbbaurechts nicht übersteigen.

Es besteht die Verpflichtung, 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts alle Belastungen am Erbbaurechtsgrundstück wegzufertigen und zur Löschung zu bringen, um die Lastenfreiheit bei Zeitablauf des Erbbaurechts sicherzustellen. Ausnahmen von dieser Regelung sind im Erbbaurechtsvertrag aufgeführt.

6. Vertragsverletzungen/ Vertragsstrafe/ Rückzahlung der Vergünstigung/ Heimfall

6.1 Tatbestände und Vertragsstrafe/ Rückzahlung der Vergünstigung

Vertragsverletzungen liegen vor, wenn der/ die Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten

- a) gegen die Bauverpflichtungen gemäß Abschnitt IV Ziffern 1 und 3 verstößt/ verstoßen,
- b) gegen die Nutzungsverpflichtung gemäß Abschnitt IV Ziffer 2 verstößt/ verstoßen,
- c) das Erbbaurecht binnen 15 Jahren an andere Personen als den Ehepartner/ in bzw. Partner/in oder Kinder veräußert/ veräußern oder in anderer Weise übereignet/ übereignen oder Dritten dauerhaft zum Gebrauch überlässt/ überlassen,
- d) vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige Angaben gemacht hat/ haben, die mitentscheidend für die Vergabeentscheidung waren,
- e) Tatsachen vorsätzlich oder grob fahrlässig verschwiegen hat/ haben, bei deren Kenntnis die Stadt das Erbbaurecht nicht zu seinen/ zu ihren Gunsten eingeräumt hätte.

Vertragsstrafe

Die Stadt Augsburg kann bei Vorliegen der in Abschnitt IV. Ziffer 6.1 lit. a), d) und e) genannten Tatbestände von dem/ der/ den Erbbauberechtigten eine Vertragsstrafe bis zum 3-fachen des jährlichen Erbbauzinses fordern. Wiederholte Forderung ist möglich.

Rückzahlung der Vergünstigung

Die Stadt Augsburg kann bei Vorliegen der in Abschnitt IV. Ziffer 6.1 lit. b) und c) genannten Tatbestände von dem/ der/ den Erbbauberechtigten ggf. anteilig (gestaffelt nach Jahren) eine Aufzahlung in Höhe des kapitalisierten Differenzbetrages zwischen dem Erbbauzins p.a. auf Grundlage des reduzierten Erbbauzinssatz von 1,8 % und dem Erbbauzins p.a. auf Grundlage des regulären Erbbauzinssatz von 3 % verlangen.

6.2 Heimfallregelung

Für den Fall einer groben Pflicht- oder Vertragsverletzung des/ der Erbbauberechtigten wird ein Heimfallrecht für die Stadt Augsburg insbesondere vereinbart

bei Nichteinhaltung von

- Bau,- Instandhaltungs- und Versicherungsverpflichtung
- Übernahme von Lasten und Abgaben
- Verzug der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 2 Jahresraten
- Insolvenz, etc.

kann die Stadt Augsburg demnach als Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen. Das Bauwerk/ die Bauwerke bzw. baulichen Anlagen fallen dann vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit in das Eigentum der Stadt Augsburg zurück und der Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten erhält/ erhalten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ der baulichen Anlagen.

7. Zeitablauf

Im Bericht (BER/21/05901) des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss vom 19.05.2021 wurde über das grundsätzliche Vorgehen bei ablaufenden Erbbaurechten entschieden. Demzufolge wird derzeit für stadteigene im Erbbaurecht vergebene Wohnbaugrundstücke bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes von weniger als zehn Jahren oder auf Anfrage des Erbbauberechtigten und bei Vorliegen eines Sachgrundes grundsätzlich ein Angebot zur Verlängerung unterbreitet, sofern nicht im Einzelfall rechtliche, wirtschaftliche oder tatsächliche Gründe in der Person oder Sache entgegenstehen. Im Falle des Angebots auf Verlängerung werden die aktuellen Konditionen ermittelt und ggf. Vertragsbedingungen angepasst.

Der Verkauf des Erbbaurechtsgrundstückes scheidet nach den derzeitigen Bestimmungen grundsätzlich aus.

Sofern keine Verlängerung des Erbbaurechtes erfolgt, fällt bei Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit das Bauwerk/ die Bauwerke bzw. die baulichen Anlagen in das Eigentum der Stadt Augsburg zurück und der Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten erhält/ erhalten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ der baulichen Anlagen.

V.

Definitionen im Sinne dieser Richtlinie

1. Antragstellende/r, Bewerbende/r, Erbbauberechtigte/r

Antragstellende/r, antragstellender Haushalt, antragstellende Person bzw. Bewerbende/r ist die Person bzw. sind die Personen, die ein Erbbaurecht erhalten will bzw. wollen.

Erbbauberechtigte/r ist die Person bzw. sind die Personen, zu deren Gunsten ein Erbbaurecht am Grundstück der Stadt Augsburg eingeräumt wird.

2. Partner/ Partnerin/ Partnerschaft

Partner in diesem Sinne sind die in einer Ehe oder Partnerschaft lebenden Personen.

Partnerschaft ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft.

3. Kind/ Familie

Ein Kind ist jede minderjährige, unterhaltsberechtigten, leibliche oder adoptierte Person des/ der Antragstellenden oder Partners/ Partnerin, welche am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort seinen/ ihren Lebensmittelpunkt hat.

Familie ist ein Ehepaar/ Partnerschaft mit einem oder mehreren Kindern (im Sinne der jeweiligen Definition in Abschnitt V. Ziffern 2 und 3).

VI. Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme und Verbleib eines Grundstücks in dieser Richtlinie besteht nicht.