

## Anlage 2



### „Soziales Erbbaurechtsprogramm im Landkreises Erding“ Stand 18.05.2015

LANDRATSAMT  
E R D I N G

#### PRÄAMBEL

Stabstelle Rechtliche  
Beratung

Angesichts der stark steigenden Grundstückspreise ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum auch im Landkreis Erding ein zentrales Thema.

Seite 1 von 8

Kommunale Wohnraumförderung im Landkreis Erding mit dem Ziel angemessenes Eigentum zu bilden muss das Augenmerk sowohl auf verfügbares und finanzierbares Bauland als auch auf unmittelbare finanzielle Bauhilfe für Familien mit wenig Eigenkapital oder geringem Einkommen richten.

Unabdingbare Voraussetzung für genügend Bauland ist eine zielorientierte Baulandplanung der Gemeinden und weitschauende Grundstückspolitik. Das „**Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreises Erding**“ kann nur greifen, wenn insbesondere die öffentliche Hand und die der Öffentlichkeit besonders verpflichtenden Institutionen entsprechende Erbbaugrundstücke anbieten und anbieten können. Es wäre wünschenswert, auch den privaten Grundstückseigentümern die nach dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland und Bayerischen Verfassung geltende Sozialpflichtigkeit des Eigentums stärker ins Bewusstsein zu bringen.

Die rechtliche Voraussetzung für ein kommunales **Erbbaurechtsprogramm zur Familienwohnraumförderung** durch den Landkreis Erding ist nach Art. 5, 51, 69 der Landkreisordnung (LKrO) i. V. m. Art. 1 Satz 3 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten als freiwillige Leistung gegeben.

#### A – FÖRDERUNG UND ABWICKLUNG

1. Die Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding mbH (WBG) ist berechtigt Grundbesitz im Landkreis Erding zu erwerben, um denen unter B genannten antragsberechtigten Personen ein Erbbaurecht am Grundstück zu bestellen.  
Auch an bereits bestehenden Bauten ist eine Erbbaurechtsbestellung durch Herauslösung des Grundstückseigentums möglich.
2. Idealerweise werden sowohl die Antragsteller als auch das Grundstück von den Gesellschaftergemeinden der WBG zur Erstberatung an das SG 22-2 des Landratsamtes Erding verwiesen (Kontakt Telefon: 08122-58-1265; E-Mail: [wohnungswesen@lra-ed.de](mailto:wohnungswesen@lra-ed.de)).  
Dieses kontaktiert dann bei Erfolgsaussicht die WBG.
3. Ziel der Erbbaurechtsbestellung ist die Senkung der Baugesamtkosten, da die Grundstückskosten nicht mehr bei den Antragstellern anfallen.



Plakatives Beispiel:

Ohne Erbbaurecht mit 50.000 EUR Eigenkapital	Mit Erbbaurecht mit 50.000 EUR Eigenkapital
Grundstückskosten: 150.000 EUR	Grundstückskosten: 0 EUR
Baukosten mit Baunebenkosten: 250.000 EUR = 400.000 EUR	Baukosten mit Baunebenkosten: 250.000 EUR = 250.000 EUR
Eigenkapitalquote = 12,5%	Eigenkapitalquote = 20 %

Plakatives Beispiel:

Ohne Erbbaurecht mit 40.000 EUR Eigenkapital	Mit Erbbaurecht mit 40.000 EUR Eigenkapital
Grundstückskosten: 80.000 EUR	Grundstückskosten: 0 EUR
Baukosten mit Baunebenkosten: 240.000 EUR = 320.000 EUR	Baukosten mit Baunebenkosten: 240.000 EUR = 240.000 EUR
Eigenkapitalquote = 12,5	Eigenkapitalquote = 16,66 %

Auch muss keine Tilgung auf den Grundstückspreis geleistet werden, so dass den Antragstellern monatlich mehr Einkommen verbleibt<sup>1</sup>.

**Damit sollen die staatlichen Fördermöglichkeiten nach dem Bay-WoFG eröffnet werden.**

- Die WBG nimmt zwecks Erwerbs des Grundstückes für zunächst 15 Jahre ein Darlehen auf (Grundstückskosten zuzüglich für den Erwerb anfallende Notar- und Grundbuchkosten) und erwirbt das Grundstück unter dem Vorbehalt der Anwendung des „Sozialen Erbbaurechtsprogramms im Landkreis Erding“.

Im Vertrag zwischen der WBG und den Erbbauberechtigten orientiert sich der jährliche Erbbaurechtszins zunächst an der Marktüblichkeit (Stand 2015: ca. 4 bis 5 % des Grundstückspreises mit Verkehrsindexanpassung alle 3 Jahre).

**Für die förderberechtigten Selbstnutzer des Erbbaurechtsgrundstückes wird dieser jährliche Erbbaurechtszins jedoch für 15 Jahre auf die von der WBG zu tragenden günstigen Darlehenszinsen reduziert.<sup>2</sup>**

Diese Reduktion wird bei der Anschlussfinanzierung durch die WBG für weiterhin förderberechtigte Selbstnutzer aufrechterhalten.

- Die WBG reduziert für höchstens 15 Jahre ab Erbbaurechtsvertragsschluss für Selbstnutzer den jährlichen Erbbaurechtszins um zusätzlich 600 EUR (= monatlich 50 EUR):**

1	<b>pro leiblichem Kind oder Adoptivkind</b> , solange das Kind am Hauptwohnsitz am Erbbaurechtsgrundstück gemeldet ist und die Antragsteller Kin-
---	---

<sup>1</sup> Nach Vergleichsrechnung dürften vom Einkommen bei 150.000 EUR Grundstückskosten monatlich ca. 275 EUR, bei 120.000 EUR Grundstückswert monatlich ca. 220 EUR bei 75.000 EUR Grundstückskosten monatlich ca. 140 EUR mehr verbleiben (Stand April 2015).

<sup>2</sup> Stand 2015: ca. 2 bis 2,2 %



	dergeld beziehen; dies gilt auch für nach Vertragsschluss geborene Kinder.
2	pro mit Hauptwohnsitz gemeldeten <b>schwerbehinderter Person</b> (Nachweis der Schwerbehinderung von mind. 50 % oder im Sinn des § 2 Abs. 1 SGB IX) <b>mit nachgewiesenem erhöhten Raumbedarf</b> (z. B. Rollstuhl, Rollator); dies gilt auch für nach Vertragsschluss bescheinigter Behinderung.
3	<b>pro zusätzlicher „selbständiger Wohneinheit“</b> (mindestens 1 Aufenthalts-/Schlafraum mit Koch-ecke sowie Toilette mit Waschelegenheit; unnötig ist ein eigener separater Zugang). Eine Nutzung durch einen Haushaltsangehörigen i. S. d. Art. 4 BayWoFG wäre wünschenswert, ist aber nicht zwingend notwendig; der selbstgenutzte Teil muss noch mindestens 60 % betragen.

Doppelförderung ist möglich.  
Ein negativer Erbbaurechtszins scheidet aus.

6. Die Kosten der in 5. genannten Sonderförderung werden der WBG durch den Landkreis Erding nach Maßgabe des Betrauungsaktes vom 24.06.2014 in der heute verabschiedeten erweiterten Fassung erstattet.
7. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen WBG als Erbbaurechtsgeber und dem Antragsteller als Erbbaurechtsnehmer enthält folgende wesentliche Punkte:
  - Das Erbbaurecht **läuft 66 Jahre**. Die Sicherstellung erfolgt durch Grundpfandrechte an bereitester Rangstelle.
  - Es besteht ein **Ankaufsrecht** für das Grundstück nach 15 Jahren und dann jeweils nach Ablauf der Weiterfinanzierung des Grundstückspreises bzw. **jederzeit** bei Übernahme aller Vorfälligkeitsgebühren.
  - Der **spätere Ankaufspreis des Grundstücks wird auf den aktuellen Verkehrswert** (im Streitfall nach Gutachterausschuss) festgesetzt. Die WBG erklärt schon vorab im Erbbaurechtsvertrag die Möglichkeit von den antragsberechtigten Selbstnutzern nur den **ursprünglichen indizierten oder inflationsangepassten Kaufpreis** zu verlangen, den die WBG getragen hatte zuzüglich aller durch das Ankaufsrecht entstehenden Notar-, und Grundbuchkosten.
  - Die Reduktion des jährlichen Erbbaurechtszinses auf die von der WBG zu tragenden günstigen Darlehenszinsen wird für förderberechtigte Selbstnutzer bei der Anschlussfinanzierung durch die WBG weiterhin aufrechterhalten.



- Im **Heimfall** ist der Gebäudewert für förderberechtigte Selbstnutzer mit **100 v.H. des Verkehrswertes** anzusetzen, ansonsten mit den üblichen 2/3 des Verkehrswertes des Gebäudes.
- Im Erbbaurechtsvertrag werden bei Neubauten aus Werterhaltungsgründen die üblichen bzw. die notwendig erscheinenden **Baustandards** vorgegeben.
- Die Geltung des „Sozialen Erbbaurechtsprogramms im Landkreis Erding“ wird in den Erbbaurechtsvertrag miteinbezogen, die konkrete Landkreisförderung und die Art der Nachweispflicht für die Sonderförderungen werden im Vertrag mit einer **Höchstlaufzeit von 15 Jahren** aufgenommen und die mögliche jährliche Reduktion des Erbbaurechtszinses **durch Nennung der konkreten Summen oder prozentualen Abzug** von jährlichen Erbbaurechtszins benannt. Überwiegende Selbstnutzung der Immobilie ist Voraussetzung der Förderung.
- Nach Ausübung des Ankaufsrechtes erlischt die Förderung.
- Die genannten Förderungen werden auch gewährt, falls im Rahmen des Verkaufes des Erbbaurechts (z. B. wegen Umzug, Scheidung, Trennung usw.) eine förderberechtigte Familie das Erbbaurecht erwirbt.

## B – ANTRAGSBERECHTIGTER PERSONENKREIS

Das „Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“ muss sich an die staatliche Wohnungsbauförderung anlehnen, Art. 1 Satz 3 des Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Es gelten im Grundsatz die Maßgaben des BayWoFG sowie die Maßgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) sowie der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweilig aktuellen Fassung.

### 1. Eigennutzung, Wohnraumbedarf, Kostensicherung, maßgeblicher Zeitpunkt

Die Antragsberechtigung setzt weitgehende Eigennutzung der Immobilie voraus (mindestens 60%).

Bei Fremdnutzung über 40 % der Wohn- und Nutzfläche erlischt der Förderanspruch ab diesem Zeitpunkt.

Der Anspruchsberechtigte darf weder selbst, noch sein Ehegatte, noch ein zu seinem Haushalt gehörendes Familienmitglied einen bereits bebauten oder bebaubaren Grundbesitz oder Wohnungseigentum haben, dessen Nutzung ihm ohne weiteres zumutbar ist. Der Landkreis Erding und die WBG behalten sich eine Überprüfung der Vermögensverhältnisse vor.



Die Erbbauberechtigten müssen nachweisen, dass der Erwerb und die Finanzierung der Kosten gesichert ist oder der Erwerb durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird (Nr. 3.2 WFB 2012).

Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Antragstellung und Bewilligung durch die WBG mittels Erbbaurechtsvertragsschluss.

## 2. Erbbauberechtigte, Landkreisbürger

Bei der Förderung von Eigenwohnraum müssen bei Haushalten, die in einer ehelichen Gemeinschaft oder Partnerschaft (eingetragene Lebenspartnerschaft, sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft) geführt werden, in aller Regel beide Ehegatten oder Partner gemeinsam Erbbauberechtigte sein oder werden.

Begünstigt soll jeder sein, der zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz in einer Gemeinde des Landkreises Erding gemeldet ist und dort auch tatsächlich den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen hat. Das gleiche gilt für Personen, die in den Landkreis Erding zurückkehren und nachweislich mindestens 10 Jahre im Landkreis Erding wohnhaft waren. Begünstigt soll auch sein, wer seit mindestens 5 Jahren in einer Gemeinde des Landkreises Erding nicht nur formalrechtlich, sondern auch tatsächlich den Mittelpunkt seiner Berufsausübung innehat.

Bei Ehepaaren und in einer Partnerschaft genügt es, wenn einer der Partner die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt.

## 3. Eigenkapital

Das gesetzlich vorgegebene Eigenkapital muss mindestens 20 bis 25 v. H. betragen und kann bei kinderreichen Familien (Ehepaar und 3 Kindern) auf 15 v. H. gesenkt werden (Nr. 32 WFB).

Familien, die zum Erstberatungszeitpunkt 50 % und mehr Eigenkapital der geschätzten Kosten aufbringen, können nur in Ausnahmefällen eine Förderung nach diesem Programm beantragen.

## 4. Tragbarkeit der Belastung

Bei der Förderung von Eigenwohnraum muss der Förderempfänger die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden dauerhaft tragen können (Nr. 3.4 WFB 2012). Die Belastung aus der Bewirtschaftung der Immobilie wird dabei pauschal mit 25,00 € je m<sup>2</sup> jährlich für Eigenheime und mit 30,00 € je m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen angesetzt.

Zum Lebensunterhalt müssen für den Antragsteller mindestens 1.000,00 € und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 250,00 € und ab dem dritten Kind 200,00 € monatlich zum Leben verbleiben.



## 5. Vorzeitiger Vorhabensbeginn

Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden (Art. 23 und 44 BayHO i. V. m. VV Nr. 1.3 zu Art. 44 BayHO). Als Vorhabensbeginn gelten der Baubeginn (Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag für eine Kaufeigentumsmaßnahme oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Nicht als Vorhabensbeginn gelten insbesondere

- die Erstellung der Planungsunterlagen für das Bauvorhaben,
- eine Baugrunduntersuchung,
- ein Herrichten des Grundstücks,
- ein (den Erwerber rechtlich nicht bindender) Abschluss eines Reservierungsvertrags für eine Kaufeigentumsmaßnahme.

Ein bereits abgeschlossener notarieller Vertrag steht einer Förderung nicht entgegen, wenn dem Erwerber/Erbbaurechtsberechtigten ein Rücktrittsrecht bis zu der Zustimmung zum vorzeitigen Vertragsabschluss oder Bewilligung der Fördermittel eingeräumt ist.

## 6. Erbbaurechte

Erbbaurechte müssen noch eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahre haben (Nr. 3.6 WFB).

## 7. Einkommensgrenze

Das Familieneinkommen darf die nach Art. 11 BayWoFG festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten:

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Für einen Einpersonenhaushalt                            | 19.000,00 € |
| 2. Für einen Zweipersonenhaushalt                           | 29.000,00 € |
| 3. Zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | 6.500,00 €  |

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 1.000,00 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

### a) Haushalt: Zum Haushalt rechnen:

1. der Antragsteller, der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie
  - deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf Ihr Alter und Pflegeeltern,
  - die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen.
2. Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinn des Abs. 1, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie

Kinder, deren Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. Zum Haushalt rechnen nicht Personen bei denen zu erwarten ist, dass diese sich alsbald und auf Dauer vom Haushalt lösen werden.



**LANDRATSAMT**  
**E R D I N G**

**Stabstelle Rechtliche Beratung**

Seite 7 von 8

#### b) Gesamteinkommen (Art. 5 BayWoFG):

1. Gesamteinkommen ist die Summe der Jahresbruttoeinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Beträge nach den Abs. 2 und 3.
2. Ein Freibetrag wird abgesetzt
  - In Höhe von 4.000,00 € für jeden Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 v. H;
  - In Höhe von 5.000,00 € bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung und von denen keiner der Ehegatten das 40. Kalenderjahr vollendet hat.
3. Als Abzugsbeträge werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder einem Unterhaltstitel oder einem Unterhaltsbescheid festgelegten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:
  - Bis zu 4.000,00 € für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
  - Bis zu 6.000,00 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
  - Bis zu 4.000,00 € für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person;
  - bis zu 4.000,00 € für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, wenn diese mit dem Kind den Wohnsitz teilen.
4. Für die Beträge nach den Abs. 2 und 3 sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

#### c) Jahreseinkommen (Art. 6 BayWoFG):

1. Jahreseinkommen ist, vorbehaltlich der Abs. 2 bis 3, die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des § 2 Abs. 1, 3 und 5 a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.
2. Zum Jahreseinkommen gehören auch steuerfreie, nicht steuerbare und andere bei der Summe der positiven Einkünfte nicht berücksichtigte Einnahmen für die Bestreitung des Lebensunterhalts. Die Einnahmen nach Satz 1 beziehen sich auf § 2 der Durchführungsverordnung des Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsrechts (DVWoR), in der jeweiligen aktuellen Fassung.
3. Für die Leistung von
  - a) Steuern vom Einkommen,



- b) laufende Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung sowie
- c) laufenden Beiträgen zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung

wird von dem auf Grund der Abs. 1 und 2 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 v.H. vorgenommen.

d) Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens (Art. 7 BayWoFG):

**Stabstelle Rechtliche Beratung**

Seite 8 von 8

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragsteller erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht. Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung gemäß § 4 des Einkommensteuergesetzes festgestellt wird, ist das Einkommen zugrunde zu legen, das im Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

## 8. Wohnfläche

Eine Förderung kann abgelehnt werden, wenn Ort und Ausmaß des Grundstückes und/oder der baulichen Maßnahme in einem unangemessenen Verhältnis zum familiären Wohnraumbedarf stehen.

Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 75 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche eines Eigenheims für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen. Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche allgemein bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Das gleiche gilt auch für ein beruflich erforderliches häusliches Arbeitszimmer (Nr. 34.5 ff. WFB).

Beim Erwerb bestehenden Wohnraumes kann in begründeten Einzelfällen ein angemessener Spielraum eingeräumt werden.

## **C – DAUER DES PROGRAMMS, INKRAFTTRETEN**

Das „Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“ läuft von 01.01.2016 bis 31.12.2035.

Die Laufzeit für die Antragsberechtigung wird zunächst auf fünf Jahre bis einschließlich 31.12.2020 begrenzt.