

Südhanglage mit Weitblick

85301 Preinersdorf, Sonnäcker 3

(Gemeinde Schweitenkirchen)

**Erbbaurechtsvergabe Wohnbaugrundstück
für MFH mit max. 6 Wohneinheiten**



**Im Rahmen eines Vergabeverfahrens wird für das
Grundstück mit ca. 1.169 m² ein Erbbaurecht vergeben**

Franz Babic
Immobilien Consulting

Meisenweg 5, 82110 Germering

Tel. 089 / 21 962 592

Fax 089 / 89 427 427

Mobil 01511 / 1979041

E-Mail frabacon@arcor.de

Kurzexposé

Angeboten wird

die Vergabe eines
Erbbaurechts

Lage/Anschrift

**Erbbaurecht an einem Baugrundstück
für ein Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten**

**Sonnäcker 3
85301 Preinersdorf (Gemeindeteil von Schweitenkirchen)**

Grundstück

Fläche **1.169 m²**
Fl.Nr. 2128/6, Gemarkung Aufham,
Amtsgericht Pfaffenhofen a.d.Ilm, Grundbuch Blatt 1518

Lage Makro

Preinersdorf liegt etwa 1,5 km östlich von Schweitenkirchen, zu dem es seit der Gemeindegebietsreform von 1978 als Gemeindeteil gehört, im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm.

Das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Dorf hat durch seine attraktive Wohnlage viele Wohnnutzer angezogen und so heute seinen Charakter zu einem Wohnstandort mit gut erträglichen 170 Einwohnern gewandelt.

ÖPNV: Neben einem Linienbus gibt es ein Rufbus-Angebot.

Individualverkehr: Zur Anschlussstelle der Autobahn A 9 sind es ca. 3 km.

Schweitenkirchen liegt etwa auf halbem Weg zwischen München und Ingolstadt nahe der Autobahn A9 im Südwesten der Hallertau.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn ist Schweitenkirchen seit Jahrzehnten auch für Berufspendler ein interessanter Wohnstandort.

Die anhaltend hohe Wohnraumknappheit in den Regionen Ingolstadt und München führt dort zu erhöhten Wohnkosten, was ein Ausweichen in ländliche Regionen verstärkt.

Der Nachfragedruck auf das Gemeindegebiet von Schweitenkirchen als Wohnstandort ist nachhaltig. 1979, nach der Gemeindegebietsreform, hatte Schweitenkirchen etwa 3.100 Einwohner. Heute leben dort etwa 5.800 Personen.

Lage Mikro

Das hier angebotene Grundstück Sonnäcker 3 liegt, in bevorzugter Südhanglage, im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 53.0, an der westlichen Bebauungsgrenze von Preinersdorf.

Weder Verkehrslärm- noch landwirtschaftliche Immissionen kommen ihnen hier zu nahe.

Die Erschließung des Baugebiets ist abgeschlossen, weitgehend bereits auch die Bebauung.

Die Grundstückszufahrt erfolgt von Süden her, das Grundstück selbst wird von Osten erschlossen.

Östlich der Straße Sonnäcker schließt sich Wohnbebauung an.

Die Hangneigung von Nord nach Süd beträgt etwa 10 %, also etwa 4,5 °.

Lageübersicht siehe [Anlage 1](#).

Detailinformationen

Eine Informationsbroschüre der Gemeinde Schweitenkirchen (von 2023) bietet eine ausgezeichnete Runduminformation. Eine Kopie findet sich in meinen Ergänzungsinformationen.

Fortsetzung siehe Seite 2

Franz Babic
Immobilien Consulting

Meisenweg 5, 82110 Germering

Tel. 089 / 21 962 592

Fax 089 / 89 427 427

E-Mail frabacon@t-online.de

Mobil 01511 / 1979 041

Fortsetzung Kurzexposé

Angeboten wird

die Vergabe eines
Erbbaurechts

Lage/Anschrift

Erbbaurecht an einem Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten

Sonnäcker 3
85301 Preinersdorf (Gemeindeteil von Schweitenkirchen)

Grundstücksgröße

1.169 m², Parzelle **11**

Maß der baul. Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,3, Anzahl Vollgeschosse: 2

Grundlage

Bebauungsplan Nr. 53.0 Preinersdorf-Sonnäcker, Gem. Schweitenkirchen,
mit rechtskräftiger Planfassung: 20.10.2020

Details siehe **Anlagen 2, 3 und 4**, wobei die Anlagen 2 und 3 wegen deren
Umfang separat geliefert werden.

Erschließung

Das Grundstück/Objekt ist erschlossen.

Nicht mit enthalten und vom Erbbaurechtsnehmer gesondert zu tragen sind:

- Nacherhebungen der Herstellungsbeiträge nach Art. 5 KAG und den jeweils gültigen Beitragssatzungen für Wasser und Kanal, die anlässlich einer künftigen Bebauung (bei Überschreitung der Geschossfläche) angefordert werden oder die anlässlich einer künftigen Veränderung der Erschließungsanlagen angefordert werden.
- Die Kosten für die Herstellung der privaten Hausanschlüsse für die öffentliche Abwasseranlage und Wasserversorgungsanlage.
- Die Hausanschlusskosten für die sonstigen Versorgungseinrichtungen wie Strom, Gas, Telefon, Breitband.

Grundlagen der Erbbaurechtsvergabe:

Grundbuch

Für das Grundstück wird ein Erbbaurecht vergeben und dafür ein Erbbaugrundbuch angelegt.

Erläuterung Erbbaurecht

Die beigefügte Erbbaurechtsinformation (**Anlage 5**) erläutert das Erbbaurecht als solches sowie wesentliche Detailregelungen im Erbbaurechtsvertrag. Ergänzende Informationen rufen Sie bei Bedarf bitte bei mir ab.

Zweck

Wohnen

Erbbauzins

10.730,- €/Jahr bzw. 0,77 €/Monat/m² werden als Mindestangebot erwartet.

Wertsicherung/Indexierung

Für die Wertsicherung wird zugrundegelegt: Der Verbraucherpreisindex VPI für Deutschland (Basisjahr 2020) - oder der ggf. an seine Stelle tretende Index.
Anpassungsintervall ≥ 3 Jahre.

Laufzeit Erbbaurechtsvertrag

75 Jahre

Hinweis bei Kaufinteresse

Grundstückskauf im Volleigentum ist ausgeschlossen.

Fortsetzung siehe Seite 3

Franz Babic

Immobilien Consulting

Meisenweg 5, 82110 Germering

Tel. 089 / 21 962 592

Fax 089 / 89 427 427

E-Mail frabacon@t-online.de

Mobil 01511 / 1979 041

Fortsetzung Kurzexposé

Angeboten wird

die Vergabe eines
Erbbaurechts

Lage/Anschrift

Erbbaurecht an einem Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten

**Sonnäcker 3
85301 Preinersdorf (Gemeindeteil von Schweitenkirchen)**

Vergabeverfahren:

Dieses Erbbaurecht wird öffentlich angeboten.
Jede/r kann sich darum bewerben und ein Angebot dafür abgeben.
Erläuterung siehe **Anlage 6**.

Wichtiger Termin:

Vorläufiger Angebotsabgabe- / Bewerbungsschlußtermin : 28.09.2025

Kosten für den Erbbauberechtigten

Erschließung

Notar und Grundbuchamt

Grunderwerbsteuer

Neben dem laufend zu entrichtenden Erbbauzins trägt der
Erbbaurechtsnehmer folgende Kosten:

Siehe die Hinweise auf Seite 2

Ca. 2 % aus dem Kapitalwert der Erbbauzinssumme.

3,5 % aus dem Kapitalwert der Erbbauzinssumme.

Provision vom Erbbauberechtigten

1,785 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Geschäftswert.

Berechnungsgrundlage Geschäftswert:

Barwert der Erbbauzinssumme über die Vertragslaufzeit.

Die Provision ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluß.

Erbbaurechtsgeber und Erbbauberechtigter tragen für die Transaktions-
dienstleistung im Erfolgsfalle je 1,785 % vom beurkundeten Geschäftswert,
inklusive der gesetzl. Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %.

Dies gilt gleichermaßen für gewerbliche und private Erbbauberechtigte.

Geschäftsbedingungen

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenvergabe ist vorbehalten.

Die Angebotsangaben basieren auf Erbbaurechtsgeberangaben, Gewähr für
Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden, eine Haftung
wird im rechtlich zulässigen Rahmen dafür ausgeschlossen.

Hinweis nur für Verbraucher

Als Verbraucher beachten Sie bitte unbedingt die beigefügte ausführliche Belehrung
über Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht (**Anlage 7**).

Genderhinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale
Differenzierung im Text verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der
Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform
beinhaltet keine Wertung. Für Ihr Verständnis danke ich.

Datenschutzinformation

Um meine Informationspflichten nach der Datenschutzgrundverordnung zu erfüllen,
ist für Sie meine Datenschutzinformation hier beigefügt (**Anlage 8**).

Anlagen

1_Lageübersicht, 2_3_4_Bebauungsplan Nr. 53.0, 5_Information Erbbaurecht,
6_Beschreibung Vergabeverfahren, 7_Widerrufsbelehrung für Verbraucher,
8_Datenschutzinformation. **Die Anlagen 2 und 3 werden wegen des großen
Datenvolumens separat versendet**

Franz Babic

Immobilien Consulting

Meisenweg 5, 82110 Germering

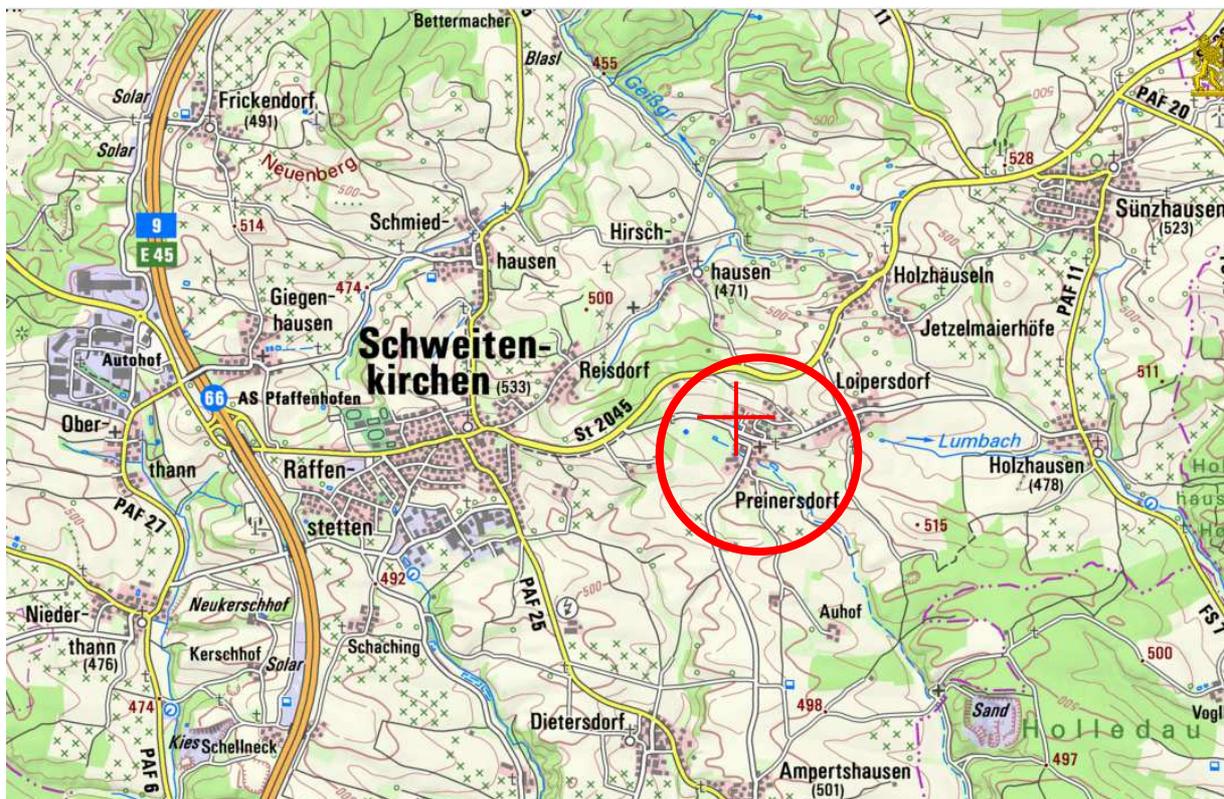
Tel. 089 / 21 962 592

Fax 089 / 89 427 427

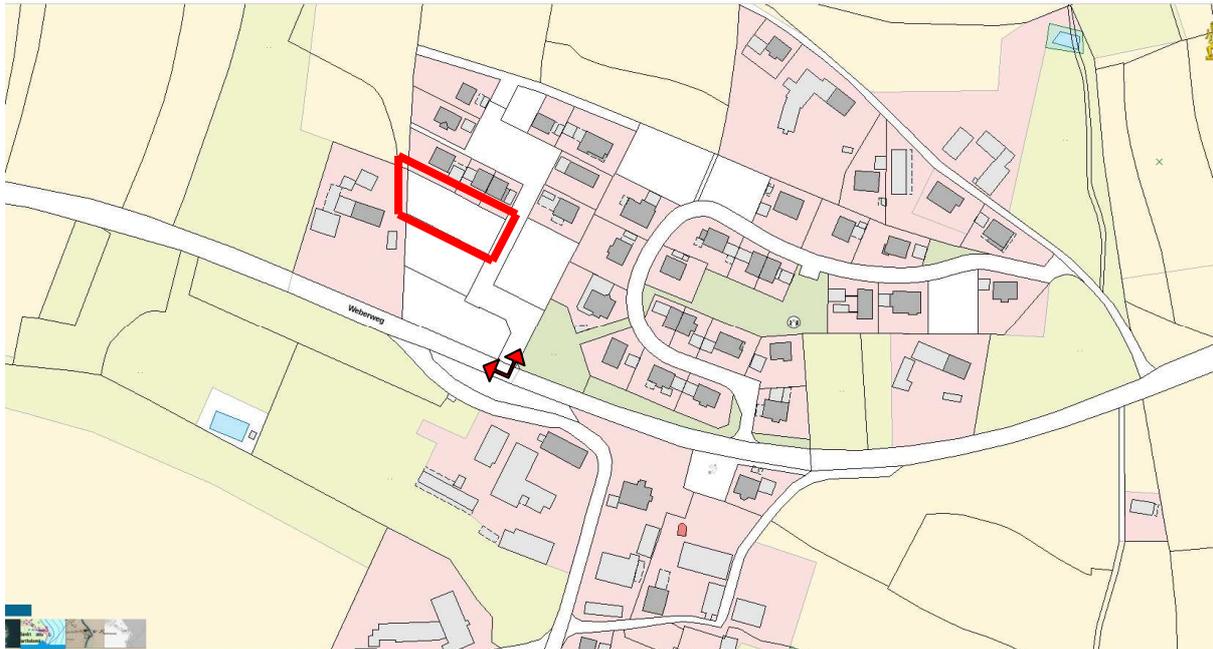
E-Mail frabacon@t-online.de

Mobil 01511 / 1979 041

Erbaurechtsvergabe Baugrundstück für Mehrfamilienhaus Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf (Gemeinde Schweitenkirchen)



Erbbaurechtsvergabe Baugrundstück für Mehrfamilienhaus Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf (Gemeinde Schweitenkirchen)



Erbaurechtsvergabe Baugrundstück für Mehrfamilienhaus Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf (Gemeinde Schweitenkirchen)



Höhenlinien in Metern über Normalnull



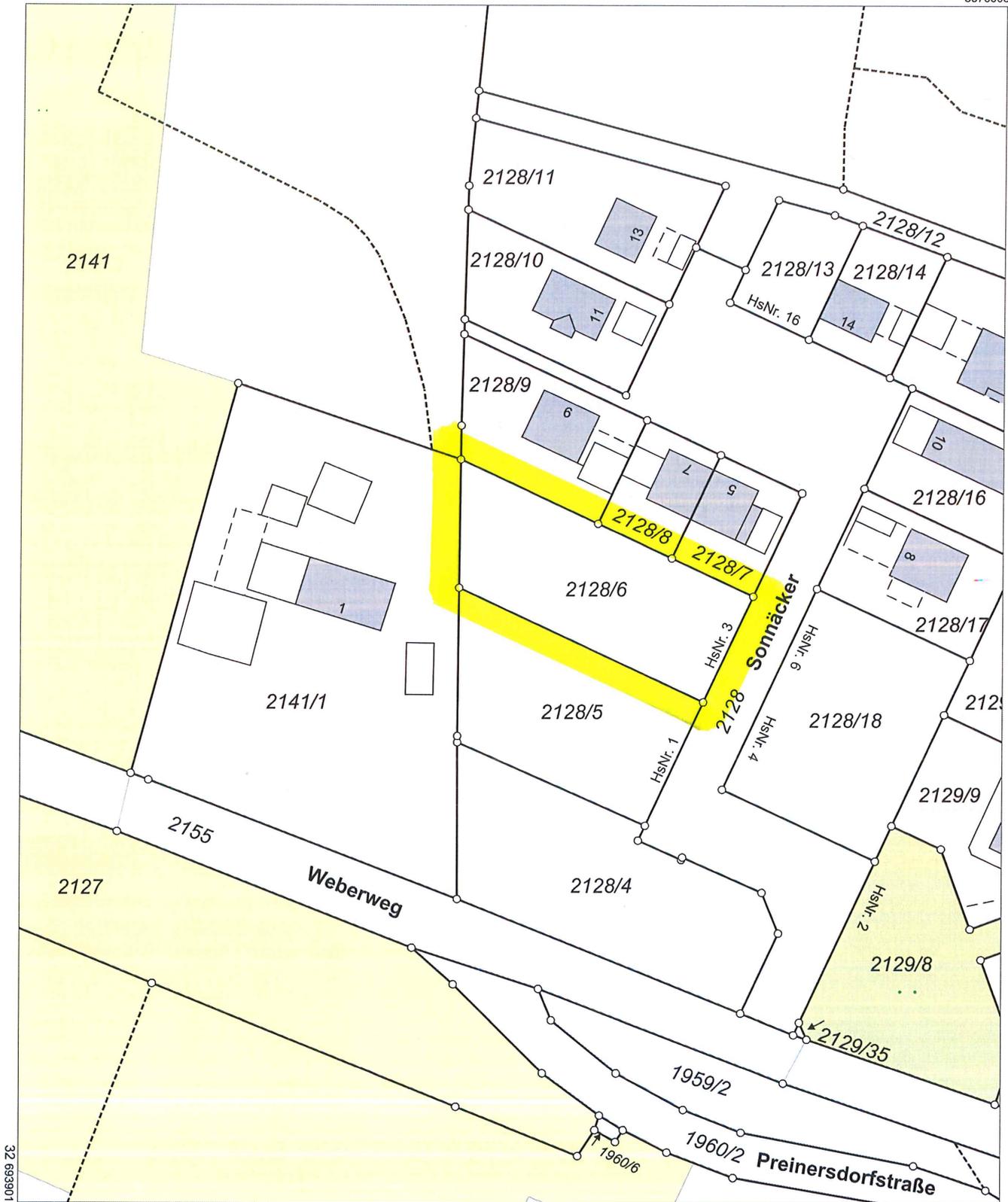
Erstellt am 25.07.2025

Flurstück: 2128/6
Gemarkung: Aufham

Gemeinde: Schweitenkirchen
Landkreis: Pfaffenhofen a.d.Ilm
Bezirk: Oberbayern

5376005

32 694081



32 693901

5375785

Maßstab 1:1000



Anlage 2_Extraversand Bebauungsplan Nr. 53.0 - Begründung

Wird aus Datenvolumengründen in einer separaten E-Mail versendet

Anlage 3_Extraversand Bebauungsplan Nr. 53.0 - Plan mit Festsetzungen

Wird aus Datenvolumengründen in einer separaten E-Mail versendet

Anlage 4



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53.0 Preinersdorf-Sonnäcker
Gemeinde Schweitenkirchen
rechtskräftige Planfassung: 20.10.2020

 Flurstück Nr. 2128/6, Gemarkung Aufham,

Anlage 5 _ mit 18 Seiten Text

Informationen zu
**Erbbaurechtsvergaben von
kirchlichen Liegenschaften**
in der Erzdiözese
München und Freising



ERZDIOEZE MÜNCHEN
UND FREISING

Inhalt

Allgemeine Informationen	4
Ablauf des Vergabeverfahrens	5
Hinweis	7
Häufig gestellte Fragen (FAQs)	8
Allgemeine Informationen zum Erbbaurecht	13
Ihre Ansprechpartner	18



ERZDIÖZESE MÜNCHEN
UND FREISING

Impressum

Erzdiözese München und Freising (KdöR)
vertreten durch das Erzbischöfliche Ordinariat München
Generalvikar Peter Beer
Kapellenstraße 4, 80333 München

Verantwortlich für den Inhalt: Erzbischöfliche Finanzkammer

Realisation der Druckprodukte in Zusammenarbeit
mit der Stabsstelle Kommunikation, Druckmanagement

Bildnachweis: Westend61/Getty Images; Pläne: Thomas Kollmann

Gestaltung: Agentur2 GmbH

Druck: www.sasdruck.de

Papier: Circle Silk Premium White, hergestellt aus 100 % Altpapier,

FSC®-zertifiziert und ausgezeichnet mit dem EU Ecolabel

Die Kompensation der CO₂-Emissionen erfolgt

über Klimaschutzprojekte des kirchlichen
Kompensationsfonds Klima-Kollekte gGmbH

UID-Nummer: DE811510756

1. Auflage, März 2019



Allgemeine Informationen

- Die Vergabe kirchlicher Liegenschaften im Erbbau-recht ist regelmäßig einem Verkauf vorzuziehen.
- Das Erbbau-recht stellt aus Sicht des Grundstückei-gentümers eine **optimale Verwertungsmöglichkeit** dar, da
 - dadurch der **Erhalt des Vermögens** auf Dauer sichergestellt ist (so bleibt beispielsweise die Pfarrei als bisheriger Eigentümer auch zukünftig Eigentümer von Grund und Boden),
 - **langfristig wertgesicherte Einnahmen** gewähr-leistet werden und
 - **geringer Verwaltungsaufwand** zu leisten ist.
- Grundlagen für Erbbau-rechtsvergaben sind das Bayerische Stiftungsgesetz (BayStG) und die Kirchenstiftungsordnung (KiStiftO), insbesondere Art. 11 (2) bzw. Art. 36 (2), wonach „das anvertrau-te Stiftungsvermögen ungeschmälert zu erhalten ist...“.
- Gemäß diesen gesetzlichen Vorgaben darf keine Ver-gabe unter Wert erfolgen, d.h. der Erbbauzins muss dem marktüblichen Niveau entsprechen. Mit der Einhaltung des diözesanen Vergabeverfahrens wird dies gewährleistet und darüber hinaus die erforder-liche Transparenz gewahrt.
- Die Abt. Immobilien der Erzbischöflichen Finanz-kammer nimmt zum einen stiftungsaufsichtliche Aufgaben wahr, zum anderen begleitet sie die kirch-lichen Rechtsträger fachlich.

Ablauf des Vergabe-verfahrens

1. Voraussetzung für die Durchführung einer Erb-bau-rechtsvergabe ist, dass alle nötigen kirchli-chen Beschlüsse (z.B. KV-Beschluss, Beschluss der Finanzkommission und des Konsultorenkollegiums) vorliegen.

2. Für die Durchführung der Vermarktung wird ein externes Immobilienunternehmen ausgewählt (in Abstimmung zwischen Pfarrei und Abt. Immobilien). Hier gibt es i.d.R. eine Empfehlung der Erzbischöf-lichen Finanzkammer zu einem regionalen Büro.

3. Es wird ein angemessener marktüblicher Erbbauzins für das Vergabeverfahren angesetzt.

4. Es wird ein schriftlicher Vertriebsauftrag mit dem ausgewählten Immobilienunternehmen abge-schlossen.

5. Der Vertrieb wird ausschließlich über das Immobili-enunternehmen durchgeführt. Die Angebote gehen direkt beim Immobilienunternehmen ein. Etwaige Anfragen an die Pfarrei oder an die Erzbischöfliche Finanzkammer werden an den beauftragten Makler weitergeleitet.

6. Von Seiten des externen Immobilienunternehmens werden die Angebote nach Ablauf der Frist an die Abt. Immobilien zur Auswertung/Sichtung weiter-geleitet. Der Angebotszeitraum wird i.d.R. zeitlich befristet.

Häufig gestellte Fragen (FAQs)

Das Grundstück ist bereits bebaut.

Kann dennoch ein Erbbaurecht bestellt werden?

Ja, eine bestehende Bebauung steht einer Erbbaurechtsvergabe nicht entgegen. Das Gebäude wird in diesem Fall zu einem (Bestand-)Teil des Erbbaurechts.

Ist eine Vermarktung durch die Kirchenstiftung direkt möglich?

Ja, dies ist aber an Voraussetzungen geknüpft. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass das Erbbaurecht sachgerecht am Markt angeboten wird und potenzielle Erbbaurechtnehmer im Vorfeld des Vertragsabschlusses alle erforderlichen Informationen erhalten (z. B. Exposé) sowie qualifiziert zum Erbbaurecht beraten werden. Zudem sind erbaurechtsspezifische Kenntnisse des Immobilienmarktes erforderlich. Wegen der fachlichen Anforderungen und den erheblichen Zeitbedarfen wird seitens der Erzbischöflichen Finanzkammer regelmäßig die Vermarktung durch ein externes Immobilienunternehmen empfohlen.

Wie erfolgt die Auswahl des externen Immobilienunternehmens?

In der Regel erfolgt eine Empfehlung der Erzbischöflichen Finanzkammer, Abt. Immobilien zur Beauftragung eines regionalen Immobilienbüros.

Wer bezahlt das Immobilienunternehmen?

Das Immobilienunternehmen kann sowohl vom Erbbaurechtsgeber als auch vom Erbbaurechtsnehmer Provision verlangen. Die Besonderheiten des Maklerrechts verpflichten den Makler ausschließlich gegenüber dem provisionspflichtigen Kunden. Eine nur durch den Erbbauberechtigten vergütete Maklertätigkeit wäre daher für den kirchlichen Rechtsträger nachteilig. Eine Honorarvereinbarung des kirchlichen Rechtsträgers mit dem beauftragten Maklerunternehmen wird aus genannten Gründen empfohlen.

Wer schließt den Vertriebsauftrag ab?

Bei Kirchenstiftungsobjekten kann der Vertriebsauftrag direkt zwischen der Kirchenstiftung und dem Immobilienunternehmen abgeschlossen werden; der Vertrag bedarf anschließend der stiftungsaufsichtlichen Genehmigung. Bei entsprechender Bevollmächtigung (i. d. R. durch Beschluss der Kirchenverwaltung) kann die Beauftragung aber auch direkt über die Abt. Immobilien erfolgen.

Bei Pfründeobjekten wird der Vertriebsauftrag über die Abt. Immobilien in Vertretung des Pfründeinhabers abgeschlossen.

Wie lange dauert ein Vergabeverfahren?

In der Regel ca. 2–6 Monate ab Beauftragung des Vertriebsbeauftragten. Die Marktsituation vor Ort hat einen erheblichen Einfluss auf die Vermarktungsdauer.

Spielt die Konfession eine Rolle?

Grundsätzlich nein.

Wofür und in welcher Höhe gibt es Vergünstigungen beim Erbbauzins?

In bestimmten Fällen bestehen Ermessensspielräume für die Einräumung von Vergünstigungen. Kriterien sind z. B.

- kinderreiche Familien
- Bewerber mit erheblicher Behinderung oder behinderten Angehörigen
- Bewerber, die preisreduzierte Mietwohnungen errichten (z. B. Genossenschaften, Kath. Siedlungswerk).

Die Höhe der Vergünstigung kann bis max. 20 %, bezogen auf den marktüblichen Preis des Erbbaurechtes betragen. Die konkrete Höhe der Vergünstigung wird im Rahmen der Gremienbeschlüsse projektbezogen festgelegt. Höhere Vergünstigungen sind unter aufsichtlichen Aspekten nicht vertretbar.¹ Hintergrund dafür ist der langfristige Charakter der vertraglichen Bindung

¹ Würde z. B. der Erbbauzins (rd. 2,5 %) für ein typisches EFH-Grundstück mit einem Marktwert von 400.000 € auf die Hälfte reduziert, so hätte dies einen Minderertrag in Höhe von rd. 169.000 € zu Lasten des Erbbaurechtsgebers zur Folge. Aus Sicht der Erbbauberechtigten stellt dies eine direkte Subvention in gleicher Höhe dar. Unter vorgenannten Aspekten wäre derartigen Grundstücksgeschäften wegen erheblicher Vermögensnachteile für den Erbbaurechtsgeber die aufsichtliche Genehmigung zu versagen.

(i. d. R. max. 75 Jahre bei Wohnnutzung), bei dem sich die Reduzierungen laufzeitbedingt zu erheblichen Beträgen aufsummieren.

Können sich Mitarbeiter der Pfarrei oder sonstige kirchliche Mitarbeiter bewerben?

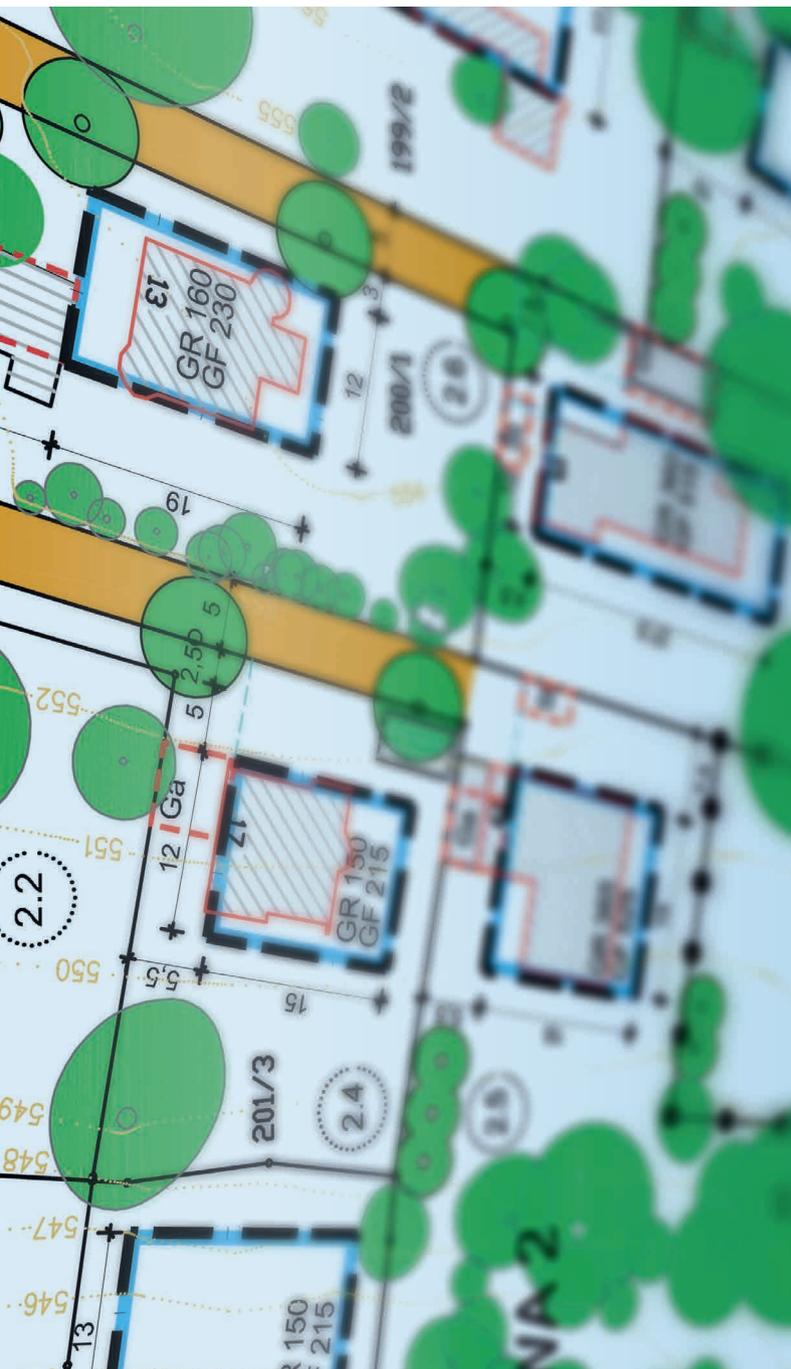
Ja. Sie unterliegen aber denselben Vergabebedingungen wie „Dritte“. Grund hierfür ist – anders als z. B. bei normalen Mietverhältnissen – die starke und vor allem über viele Jahrzehnte vereinbarte Bindung der beiden Vertragspartner. Weitere Vergünstigungen, die über die vorgenannte Bandbreite hinaus reichen, sind wegen des geltenden Stiftungsrechts und mit Blick auf die effiziente Verwaltung der Erbbaurechte nicht möglich.

Kann die Pfarrei ein Erbbaurecht direkt an eine bestimmte Person vergeben?

Nein. Eine direkte Zuteilung, die ohne übliches diözesanes Vergabeverfahren erfolgt, ist grundsätzlich nicht möglich. Eine Vergabe unter Wert ist in diesem Fall nicht auszuschließen. Die aufsichtliche Genehmigung wäre in einem solchen Fall zu versagen.

Benötigt der Erbbaurechtsgeber Fachwissen für die Verwaltung des Erbbaurechts?

Nein. Die Verwaltung erfolgt über die Abteilung Immobilien der Erzbischöflichen Finanzkammer. Um Rechnungsstellung und Inkasso kümmert sich die Pfändepachtstelle in Regensburg als zentraler Dienstleister der bayerischen Diözesen.



Allgemeine Informationen zum Erbbaurecht

Definition:

Unter dem Begriff Erbbaurecht versteht man das „veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des belasteten Grundstücks ein Bauwerk zu errichten, ohne selbst Eigentümer des Grundstücks zu sein“.

Anders gesagt: Der Erbbaurechtsnehmer (= Bauherr) leiht sich bzw. pachtet vom Erbbaurechtsgeber (= Grundstückseigentümer) für einen sehr langen Zeitraum (z. B. Wohnraum-Erbbaurecht 75 Jahre) ein Grundstück, um darauf ein oder mehrere Gebäude (z. B. Wohnhaus mit Garage) zu errichten. Die Besonderheit des Erbbaurechtes besteht also darin, dass Grundstückseigentümer und Bauherr nicht – wie sonst üblich – die gleichen Personen sind, oder einfacher gesagt: Erbbaurecht heißt: „Bauen auf fremden Grund“. Die Eigentumsverhältnisse beim Erbbaurecht sind demnach aufgeteilt: Der Erbbaurechtsgeber ist und bleibt für die Dauer des Erbbaurechtes Eigentümer des Grundstückes, der Erbbaurechtsnehmer ist Eigentümer des Erbbaurechts und der aufstehenden Gebäude, die auf seine Kosten errichtet werden. Im Grundbuch wird das Grundstück mit dem Erbbaurecht belastet. Für das Erbbaurecht (= grundstücksgleiches Recht) wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

Erbbauzins/Kosten:

Als Gegenleistung für die Überlassung des Grundstückes erhält der Grundstückseigentümer vom Erbbaurechtsnehmer den Erbbauzins, der im Regelfall jährlich quasi als „Miete“ zu zahlen ist. Die Höhe des Erbbauzinses hängt dabei von der Höhe des Grundstückswertes ab, d. h. in teuren Lagen ist der Erbbauzins höher als in Gegenden mit niedrigeren Grundstückspreisen. Als Faustformel kann von einem jährlichen Erbbauzins von etwa 2,5 bis 3 % des jeweiligen Grundstückspreises je m² ausgegangen werden (Beispiel: Grundstückspreis € 500,00/m² → Erbbauzins ca. € 12,50 bis € 15,00/m² Grundstücksfläche und Jahr). Die absolute Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses hängt zudem entscheidend von der jeweiligen Grundstücksgröße ab (große Baugrundstücke → mehr Erbbauzins; kleine Baugrundstücke → weniger Erbbauzins). Der Erbbauzins ist allerdings nicht während der gesamten Laufzeit gleich. Da das Erbbaurecht ein sehr langer Vertrag ist, wird der Erbbauzins in vorgegebenen Zeitabständen (i. d. R. alle drei Jahre) an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.

Das Erbbaurecht muss – ähnlich wie bei einem Kauf – bei einem Notar notariell beurkundet werden. Die für die Bestellung des Erbbaurechtes anfallenden Kosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) trägt der Erbbaurechtsnehmer.

Laufzeit:

Der Zeitraum der Überlassung des Grundstückes (= Laufzeit des Erbbaurechtes) ist individuell vereinbar, zu meist werden die Erbbaurechte für Wohnnutzung aber auf eine Dauer von 75 Jahren abgeschlossen.

Was passiert bei Zeitablauf des Erbbaurechtes?

Bei Ablauf des Erbbaurechtes (z. B. nach 75 Jahren) wird das Erbbaurecht geschlossen, d. h. das Recht des Erbbaurechtsnehmers, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu haben, endet somit. Der Wert der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude muss in diesem Fall dann vom Grundstückseigentümer an den Erbbaurechtsnehmer ausbezahlt werden, da der Erbbaurechtsnehmer Eigentümer der Bauwerke ist. Im Regelfall erfolgt aber keine Ablöse zum Gesamtwert der Bauwerke, sondern meist zu einem geringeren Prozentsatz (z. B. 66 %). Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsnehmer können sich aber auch vor Ablauf des Erbbaurechtes auf eine Verlängerung des Erbbaurechtes einigen.

Stellung des Erbbaurechtsnehmers:

Während der Laufzeit des Erbbaurechtes kann der Erbbaurechtsnehmer seine Immobilie so behandeln, als ob sie seine eigene wäre, d. h. er kann sie z. B. mit Grundschulden belasten oder seine Gebäude vermieten (Erbbaurecht = Eigentumsgleiches Recht). Solange der Erbbaurechtsnehmer seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt, d. h. insbesondere den laufenden Erbbauzins fristgerecht bezahlt, kann das Erbbaurecht auch nicht vom Grundstückseigentümer gekündigt werden. Der Erbbaurechtsnehmer hat also die Sicherheit und die Gewähr dafür, dass ihm für die Dauer des Erbbaurechtes das Grundstück zum vereinbarten Zweck uneingeschränkt zur Verfügung steht. Aber auch ein Verkauf des Erbbaurechtes ist jederzeit möglich. In diesem Fall muss der Käufer des Erbbaurechtes den mit dem ursprünglichen Erbbaurechtsnehmer geschlossenen Erbbaurechtsvertrag übernehmen und in alle Rechte und Pflichten

des Erbbaurechtsvertrages eintreten. Der einmal geschlossene Erbbaurechtsvertrag ändert sich also durch einen Verkauf grundsätzlich nicht, er wird lediglich an einen anderen Erbbaurechtsnehmer „weitergegeben“. Ein mit einem Grundstückseigentümer geschlossener Erbbaurechtsvertrag muss also nicht zwingend über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes von ein und demselben Erbbaurechtsnehmer erfüllt werden. Im Todesfall des Erbbaurechtsnehmers erlischt das Erbbaurecht im Übrigen nicht, es geht automatisch auf die Erben über.

Was bringt ein Erbbaurecht?

Der größte Vorteil des Erbbaurechtes besteht darin, dass der Erbbaurechtsnehmer das Grundstück, auf dem er sein Gebäude errichten will, nicht kaufen muss. Gerade in aktuellen Zeiten sehr hoher Grundstückspreise sind viele Bauwillige aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage, Grundstück und Haus zu finanzieren. Hier kann das Erbbaurecht den Weg zum ersehnten Eigenheim dennoch öffnen, da das Grundstück nicht gekauft und somit auch nicht finanziert werden muss. Die Kreditbelastung ist beim Erbbaurecht gegenüber einem herkömmlichen Kauf bzw. Neubau also deutlich geringer.

Übrigens:

Unter der Web-Adresse

<https://www.erbbaurechtsverband.de/erbbaurecht/das-erbbau-prinzip/>

gibt es ein Video des Deutschen Erbbaurechtsverbandes, in dem sehr schön erläutert wird, wie ein Erbbaurecht entsteht und funktioniert.

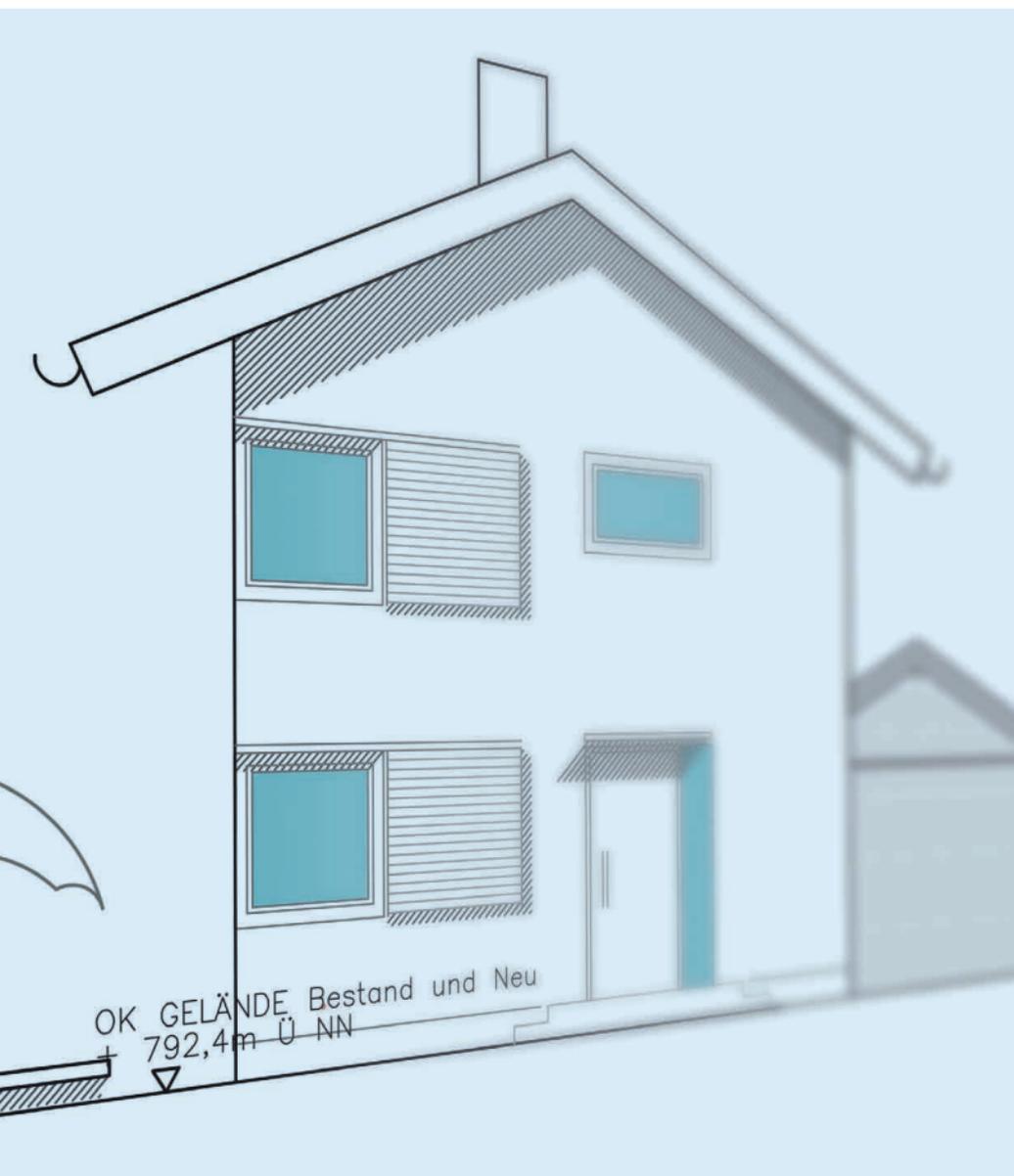
Ihre Ansprechpartner

Für unbebaute und neu zu bebauende Grundstücke:

Erzbischöfliche Finanzkammer
EFK 3.1.2 Grundstücksverkehr
Telefon: 0 89 / 21 37 - 1276
E-Mail: grundstuecksverkehr@eomuc.de

Für Grundstücke mit Gebäudebestand:

Erzbischöfliche Finanzkammer
EFK 3.1.1 Portfolio- und Gebäudemanagement
Telefon: 0 89 / 21 37 - 2001
E-Mail: portfolio@eomuc.de



Vergabeverfahren / Ablauf der Erbbaurechtsvergabe

für

Erbbaurechtsvergabe Grundstück Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf (Gem. Schweitenkirchen)

Das Angebot der Erbbaurechtsvergabe wird öffentlich bekanntgegeben. Um eine gewisse Marktdurchdringung zu erreichen, erfolgt eine kontinuierliche Veröffentlichung des Angebots auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 während des gesamten Veröffentlichungszeitraums, unterstützt durch vereinzelte Inserate in regionalen Medien/Kirchenanzeigen und durch Direktansprache von Marktteilnehmern.

Veröffentlichungszeitraum: Kalenderwoche 32/2025 bis Kalenderwoche 38/2025

Vorläufiger Angebotsabgabe- / Bewerbungsschlussstermin: 28.09.2025

Angebotsvorprüfung und Beratung:

Interessenten erhalten zunächst die hier vorliegende Angebotsinformation und können jederzeit das Grundstück alleine besichtigen.
Gerne stehe ich nach Vereinbarung für Termine vor Ort und für Beratung zur Verfügung.

Eingehende Angebotsprüfung / due diligence Prüfung:

Für eine eingehendere Angebotsprüfung liegen Ergänzungsinformationen abrufbereit (u.a. Erbbaurechtsvertragsentwurf).

Rahmenbedingungen des Vergabeverfahrens:

- Das Grundstück wird ausschließlich im Erbbaurecht vergeben – ein Verkauf im Volleigentum ist ausgeschlossen.
- Bewerber müssen sich mit dem Erbbaurechtsvertragsentwurf, der mit den Ergänzungsinformationen ausgereicht wird, einverstanden erklären.
Es ist keine individuelle Verhandlung möglich.
- Der geforderte laufende Erbbauzins ist als erwartetes Mindestangebot in der Angebotsinformation angegeben.
Erbbaurechtsinteressenten haben unterschiedliche Motive für eine Bewerbung und individuelle Wertzumessungen für den Angebotsgegenstand. Ihr tatsächliches Angebot kann demnach hiervon abweichen.

Vergabeverfahren / Ablauf der Erbbaurechtsvergabe

für

Erbbaurechtsvergabe Grundstück Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf (Gem. Schweitenkirchen)

Angebotsabgabe / Bewerbung

Entscheiden Sie sich für eine Angebotsabgabe bzw. Bewerbung, so ist dafür die Verwendung des Selbstauskunftsf formulars obligatorisch, das den ergänzenden Informationsunterlagen beigelegt ist.

Eine zusätzliche individuelle Bewerbung beizufügen, steht Ihnen selbstverständlich frei.

Dieses Angebot senden Sie bitte in verschlossenem Umschlag per Briefpost ausschließlich an die nachfolgend angegebene Adresse:

Persönlich/Vertraulich

Franz Babic

Immobilien Consulting

„Vergabeverfahren Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf

- nicht öffnen vor dem 30.09.2025“

Meisenweg 5

82110 Germering

Vergabeentscheidung

Die Grundstückseigentümerin behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück im Erbbaurecht vergeben wird.

Vor der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags

Nach Zuschlagserteilung werden erforderlichenfalls noch weitere Unterlagen von den Bewerbern angefordert und vor einer Vertragsbeurkundung geprüft..

Details zum Ablauf erläutere ich Ihnen gerne persönlich.

August 2025

Franz Babic

Immobilien Consulting

Kontakt: E-Mail: frabacon@t-online.de

Belehrung von Verbrauchern über ihr Widerrufsrecht

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

Sie haben sich mit mir in Verbindung gesetzt wegen des von mir auf der Internetplattform ImmobilienScout24 bzw. in einem Printmedium angebotenen

Erbbaurecht am Grundstück Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf.

Mit Zusendung meiner Angebotsinformation gehe ich auf Ihr Interesse ein und damit kommt mit dem Tag der Zusendung ein Maklervertrag zwischen uns zustande.

Der Gesetzgeber räumt Ihnen als Verbraucher 14 Tage Zeit ein, zu überlegen, ob Sie diesen Maklervertrag eingehen oder widerrufen wollen. Grund für dieses Widerrufsrecht ist, dass ich Ihnen dieses Angebot auf einem Fernabsatzweg (hier per Internet-, Zeitungsinserat, Briefpost oder E-Mail) unterbreitet habe (gemäß §§ 312d, 355 BGB) und nicht bei persönlicher Anwesenheit von uns beiden in meinen Geschäftsräumen.

Nachstehend deshalb meine pflichtgemäße Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, ohne Angabe von Gründen, diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich

Franz Babic Immobilien Consulting, Meisenweg 5, 82110 Germering, Fax 089 89427427, E-Mail frabacon@arcor.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluß, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Anmerkung: Der Text dieser Widerrufsbelehrung mag seltsam anmuten. Er ist das gesetzliche Muster für Widerrufsbelehrungen.

Muster Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an

Franz Babic
Immobilien Consulting
Meisenweg 5
82110 Germering

Per Briefpost, Telefax: 089 89427427 oder E-Mail: frabacon@arcor.de

Hiermit widerrufe (n) ich/wir (*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung(*)

Nachweis bzw. Vermittlung :... **Erbbaurecht am Grundstück Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf**

Bestellt am(*)/erhalten am(*): _____

Name des Verbrauchers: _____

Anschrift des/der Verbraucher(s) _____

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen

Wünschen Sie, dass ich vor Ende dieser Ihnen zustehenden 14-tägigen Bedenkzeit bereits tätig werde, setzt das Ihr ausdrückliches Verlangen dessen voraus:

Erklärung des Verbrauchers bei einem Maklervertrag nach dem Fernabsatzgesetz gegenüber dem Makler

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB)

Ja nein

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, das ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

Ja nein

Diese Erklärung ist gerichtet an

Franz Babic
Immobilien Consulting
Meisenweg 5
8210 Germering

Zusendung per Briefpost, Telefax: 089 / 89 427 427 oder E-Mail: frabacon@arcor.de

und betrifft den Maklervertrag über Nachweis und/oder Vermittlung des

Erbbaurecht am Grundstück Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf

angefragt am _____ / Nachweis bzw. Zusendung und damit Vertragsabschluss am _____

Ja nein

Sollte(n) ich/wir (*) später den Vertrag widerrufen, leiste/n ich/wir bei Erbbauberechtigung einen Wertersatz nach § 357 Abs. 1 BGB in Höhe von 1,785 % inklusive MwSt. vom beurkundeten Geschäftswert. Bei Wohnnutzung (= Erbbauzins € / a x 43,50 = Barwert in € + Gebäudeablöse in €), berechnet mit 19 % MwSt.

Name des/der Verbraucher/s (*): _____

Anschrift des/der Verbraucher/s (*): _____

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher/s (*) - nur bei Mitteilung auf Papier

(*) unzutreffendes streichen

Informationen zur Datenverarbeitung von Franz Babic, Immobilien Consulting, 82110 Germering

Grundsätze der Datenverarbeitung bei Franz Babic, Immobilien Consulting, Meisenweg 5, 82110 Germering

Um meine Informationspflichten nach den Art. 12 ff. der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu erfüllen, stelle ich Ihnen nachfolgend gerne meine Informationen zum Datenschutz dar, bzw. informiere Sie über meinen Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten.

1 Wer ist für Datenverarbeitung verantwortlich?

Verantwortlicher im Sinne des Datenschutzrecht ist
Franz Babic, Meisenweg 5, 82110 Germering

Gewerbeerlaubnis vom 26.09.1984 nach § 34 c Gewerbeordnung durch das Landratsamt Fürstentfeldbruck für die Immobilienvermittlung, zudem für Immobilien-Consulting und -Management

2 Welche Daten von Ihnen werden von mir verarbeitet? Und zu welchen Zwecken?

Wenn ich Daten von Ihnen erhalten habe, dann werden diese grundsätzlich nur für die Zwecke verarbeitet, für die ich sie erhalten oder erhoben habe.

Eine Datenverarbeitung zu anderen Zwecken kommt nur dann in Betracht, wenn die insoweit erforderlichen rechtlichen Vorgaben gemäß Art. 6 Abs. 4 DSGVO vorliegen. Etwaige Informationspflichten nach Art. 13 Abs. 3 DSGVO und Art. 14 Abs. 4 DSGVO werde ich in dem Fall selbstverständlich beachten.

3 Auf welcher rechtlichen Grundlage basiert das?

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten ist grundsätzlich – soweit es nicht noch spezifische Rechtsvorschriften gibt – Art. 6 DSGVO. Hier kommen insbesondere folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a) DSGVO)
- Datenverarbeitung zur Erfüllung von Verträgen (Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO)
- Datenverarbeitung auf Basis einer Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO)
- Datenverarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung (Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO)

Wenn personenbezogene Daten auf Grundlage einer **Einwilligung** von Ihnen verarbeitet werden, haben Sie das Recht, die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft mir gegenüber zu **widerrufen**.

Wenn ich Daten auf Basis einer **Interessenabwägung** verarbeite, haben Sie als Betroffene/r das Recht, unter Berücksichtigung der Vorgaben von Art. 21 DSGVO der Verarbeitung der personenbezogenen Daten zu **widersprechen**.

4 Wie lange werden die Daten gespeichert?

Ich verarbeite die Daten, solange dies für den jeweiligen Zweck erforderlich ist.

Soweit gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen – z.B. im Handelsrecht oder Steuerrecht – werden die betreffenden personenbezogenen Daten für die Dauer der Aufbewahrungspflicht gespeichert. Nach Ablauf der Aufbewahrungspflicht wird geprüft, ob eine weitere Erforderlichkeit für die Verarbeitung vorliegt. Liegt eine Erforderlichkeit nicht mehr vor, werden die Daten gelöscht.

Grundsätzlich nehme ich gegen Ende eines Kalenderjahres eine Prüfung von Daten im Hinblick auf das Erfordernis einer weiteren Verarbeitung vor. Aufgrund der Menge der Daten erfolgt diese Prüfung im Hinblick auf spezifische Datenarten oder Zwecke einer Verarbeitung.

Selbstverständlich können Sie jederzeit (s.u.) Auskunft über die bei mir zu Ihrer Person gespeicherten Daten verlangen und im Falle einer nicht bestehenden Erforderlichkeit eine Löschung der Daten oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen.

5 An welche Empfänger werden die Daten weitergegeben?

Eine Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten an Dritte findet grundsätzlich nur statt, wenn dies für die Durchführung des Vertrages mit Ihnen erforderlich ist, die Weitergabe auf Basis einer Interessenabwägung i.S.d. Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO zulässig ist, ich rechtlich zu der Weitergabe verpflichtet bin oder Sie insoweit eine Einwilligung erteilt haben.

6 Wo werden die Daten verarbeitet?

Ihre personenbezogenen Daten werden von mir ausschließlich in Rechenzentren der Bundesrepublik Deutschland verarbeitet.

7 Ihre Rechte als „Betroffene“

Sie haben das Recht auf Auskunft über die von mir zu Ihrer Person verarbeiteten personenbezogenen Daten.

Bei einer Auskunftsanfrage, die nicht schriftlich erfolgt, bitte ich um Verständnis dafür, dass ich dann ggf. Nachweise von Ihnen verlange, die belegen, dass Sie die Person sind, für die Sie sich ausgeben.

Ferner haben Sie ein Recht auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung, soweit Ihnen dies gesetzlich zusteht.

Ferner haben Sie ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Ein Recht auf Datenübertragbarkeit besteht ebenfalls im Rahmen der datenschutzrechtlichen Vorgaben.

Insbesondere haben Sie ein Widerspruchsrecht nach Art. 21 Abs. 1 und 2 DSGVO gegen die Verarbeitung Ihrer Daten im Zusammenhang mit einer Direktwerbung, wenn diese auf Basis einer Interessenabwägung erfolgt.

8 Datenschutzbeauftragter bzw. Ansprechperson

Als Einzelunternehmer beschäftige ich keinen Datenschutzbeauftragten, sondern bin selbst Ansprechperson.

Sie erreichen mich unter folgenden Kontaktmöglichkeiten:

Per Briefpost

Franz Babic
Immobilien Consulting
Meisenweg 5
82110 Germering

Per E-Mail: frabacon@arcor.de

Beschwerderecht

Sie haben das Recht, sich über die Verarbeitung personenbezogener Daten durch mich bei einer Aufsichtsbehörde für den Datenschutz zu beschweren.

Für Bayern wäre das:

Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht

Promenade 27 (Schloss), 91522 Ansbach

E-Mail: poststelle@lda.bayern.de

oder

Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz

Prof. Dr. Thomas Petri

Wagmüllerstraße 18, 80538 München

E-Mail: poststelle@datenschutz-bayern.de

Stand: 01.07.2018