

Objektbeschreibung  
für das Reihenhaus in der

## Hansjakobstraße 26



Freiburger Stadtbau GmbH  
Am Karlsplatz 2  
79098 Freiburg i. Br.

Tel.: 0761 / 2105-238

E-Mail: [vertrieb@fsb-fr.de](mailto:vertrieb@fsb-fr.de)

Internet: <https://www.immobilienfreiburg.de/hansjakobstrasse-26>

# Inhaltsverzeichnis

Lage und Infrastruktur im Stadtteil Haslach .....	1
Vergabekriterien.....	2
Wesentliche Vertragsbedingungen .....	2
Voraussetzungen für eine Bewerbung.....	3
Bedingungen zur Abgabe einer Bewerbung / Geförderter Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm.....	3
Zeitlicher Ablauf .....	4
Besichtigungstermin .....	4
Abgabe einer Bewerbung.....	5
1. Überprüfung der Einkommensgrenzen des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen .....	5
2. Abgabe Ihrer Bewerbung bei der Freiburger Stadtbau GmbH.....	6
Wie geht es weiter? .....	7
1. Antrag für das Z15-Darlehen – falls gewünscht .....	7
2. Zwischenfinanzierung .....	7
3. Abschluss Erbbaurechtsvertrag .....	7
Eckdaten .....	8
Grundriss .....	10
Energieausweis.....	12
Konditionen – Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht .....	13
1. Die Laufzeit des Erbbaurechts .....	13
2. Erbbauzinsen / Ablöse .....	13
2.1 Jährlicher Erbbauzins .....	13
2.2 Sozial begründete, schuldrechtlich vereinbarte Abschläge .....	14
2.3 Anpassung des Erbbauzinses .....	14
2.4 Einmalige Ablöse.....	15
3. Wenn der Erbbauvertrag ausläuft – Entschädigung.....	15
Generelle Haftungshinweise .....	16

## Lage und Infrastruktur im Stadtteil Waldsee

Die Hans-Jakob-Straße gehört zu dem Stadtteil Waldsee. Viele der dortigen Reihenhäuser mit großem Garten stehen heute unter Denkmalschutz. Die Freiburger Stadtbau GmbH veräußert in diesem Gebiet eines dieser Reihenhäuser. Sämtliche Baumaßnahmen an und im Gebäude sind zwingend mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. Hierzu wird auf das Merkblatt zum Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz verwiesen (Anlage 4).

Der Waldsee ist ein homogenes Wohngebiet, das über eine sehr gute Infrastruktur verfügt. Die Straßenbahnlinie 1 verbindet den Ortsteil mit der Innenstadt und anderen Ortsteilen. Freizeiteinrichtungen (wie z.B. Tennisplätze, Freibad) und große Erholungsflächen sind im Waldsee ausreichend vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 1000 m (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelgeschäfte). Versorgungseinrichtungen wie Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule und Gymnasium, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in näherer Umgebung.



## Vergabekriterien

Aufgrund der großen Nachfrage nach dem angebotenen Reihenhaus, ist mit Mehrfachbewerbungen für das Objekt zu rechnen. In diesen Fällen wird eine Auswahl nachfolgenden Vergabekriterium vorgenommen:

**Die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder, pflegebedürftigen Personen oder Personen mit Schwerbehinderung unter Berücksichtigung der Angemessenheit in Bezug auf die Wohnfläche sowie der Einkommensgrenze sind maßgebend.**

Sofern nach o.g. Kriterien weitere Mehrfachbewerbungen vorhanden sind, entscheidet das Los. Entsprechend wird die Reihenfolge der möglichen Nachrücker ermittelt.

## Wesentliche Vertragsbedingungen

Das Gebäude geht an den Käufer über, wie es steht und liegt. Die Freiburger Stadtbau GmbH haftet nicht für verborgene Mängel.



## Voraussetzungen für eine Bewerbung

Wir bitten Sie ausdrücklich, nur dann ein Kaufangebot abzugeben, wenn sämtliche nachfolgende Voraussetzungen für eine Bewerbung tatsächlich vorliegen.

VORAUSSETZUNGEN
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sie haben die Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenze für selbstgenutztes Wohneigentum auf Basis der Anzahl an Haushaltsmitgliedern vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen erhalten. Diese beinhaltet die Einkommensüberprüfung auf Basis der Haushaltsmitglieder. Bitte beachten Sie hierzu Schritt 1 auf Seite 5.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Soweit Sie die maßgeblichen Einkommensgrenzen des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms erfüllen, sind Sie darüber hinaus ein Ehepaar oder eine Lebenspartnerschaft im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes oder eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft (Paar) oder Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen minderjährigen Kind, einer wohnungsrelevant schwerbehinderten oder pflegebedürftigen haushaltsangehörigen Person. Eine entsprechende Bescheinigung (Geburtsurkunde der Kinder, Nachweis über die Pflegestufe oder Schwerbehindertenausweis) ist vorzulegen.</li><li>• Kinder können auch berücksichtigt werden, wenn ihre Geburt in den nächsten sechs Monaten zu erwarten ist oder sie älter als 18 Jahre sind, aber aufgrund einer Behinderung nicht selbst für ihren Lebensunterhalt aufkommen können und im Haushalt des Antragstellers leben.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei Interesse an einem L-Bank Z15 Darlehen sind die entsprechenden Richtlinien und Fördervoraussetzungen aus dem beiliegenden Merkblatt zu beachten (Anlage 1).</li></ul>

## Bedingungen zur Abgabe einer Bewerbung / Geförderter Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm

Das Reihenhaus wird an Haushalte verkauft, die die maßgeblichen Einkommensgrenzen der Eigentumsförderung des Landes Baden-Württemberg erfüllen. Daher muss für den Erwerb des Reihenhauses diese Voraussetzung nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg erfüllt werden.

Das Förderprogramm unterstützt den Erwerb von bestehendem, selbst genutztem Wohnraum in Baden-Württemberg durch zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse. Für die genauen Kriterien ist das beigefügte Merkblatt „Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 Stand 01.10.2024“, Förderung von selbst genutztem Wohneigentum bezogen auf die Stadt Freiburg im Breisgau“ maßgebend (siehe Anlage 2).

## **Zeitlicher Ablauf**

### **Besichtigungstermin**

Wir geben Ihnen die Möglichkeit, das Objekt zu besichtigen und bieten Ihnen – vor Abgabe Ihrer Bewerbung – folgende Termine zur Besichtigung des Hauses an:

**26.11.2024** zwischen **10:00 – 13:00 Uhr**

sowie

**29.11.2024** zwischen **11:00 – 14.00 Uhr**

Eine Anmeldung zur Besichtigung ist nicht notwendig.

Da das Objekt sanierungsbedürftig ist, empfehlen wir Ihnen, im Rahmen der Ermittlung der Finanzierungskosten neben den Erwerbskosten auch notwendige Sanierungskosten zu berücksichtigen. Wir raten Ihnen deshalb, im Zuge Ihrer Bewerbung die Kosten für die individuell vorzunehmenden Sanierungen durch eine fachkundige Person ermitteln zu lassen. Die denkmalbedingten Mehraufwendungen sind dabei zu berücksichtigen.

Soweit Sie die Sanierungen ebenfalls finanzieren möchten, sind die Kosten der vorgesehenen Sanierung im Zuge der Antragstellung (siehe dazu im Folgenden Schritt 1) zu benennen.

Das Betreten des Hauses und Grundstück erfolgt auf eigene Gefahr.

**Bitte beachten Sie, dass nach der Besichtigung zwei Schritte zur Einreichung Ihrer Bewerbung unerlässlich sind:**

## Abgabe einer Bewerbung

### 1. Überprüfung der Einkommensgrenzen des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Sollte sich Ihr Erwerbsinteresse nach den Besichtigungen konkretisiert haben, lassen Sie, vor der Abgabe der Bewerbung bei der Freiburger Stadtbau GmbH, vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) der Stadt Freiburg eine Überprüfung der Einkommensgrenze des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogrammes vornehmen.

Eine Antragstellung beim ALW ist – die Vollständigkeit aller erforderlicher Unterlagen vorausgesetzt –

bis zum **10.01.2025** möglich

Sind die Voraussetzungen hierfür erfüllt, erhalten Sie dort eine entsprechende Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenze auf Basis der Anzahl an Haushaltsmitgliedern (siehe Anlage 3). Diese ist Ihrer Bewerbung bei der Freiburger Stadtbau GmbH beizufügen.

#### **Hinweis:**

Eine Gesamtüberprüfung für ein Z15-Darlehen bei der L-Bank wird ausdrücklich nicht durchgeführt. Eine solche Prüfung wird nach Erhalt des Zuschlags und bei Interesse an einem Z15-Darlehen angeboten, wofür eine fachkundige Ermittlung (Architekt\_in) der Gesamtkosten inkl. notwendigem Sanierungsaufwand zwingend erforderlich ist.

**Das ALW weist ausdrücklich darauf hin, dass die Bestätigungen vorbehaltlich einer späteren Entscheidung der L-Bank über die individuelle Finanzierbarkeit des konkreten Vorhabens und unter Einbeziehung der persönlichen Umstände der Antragstellenden zum Antragszeitpunkt ausgestellt werden.**

**Bewerbungen ohne eine Bestätigung des ALWs sind nicht gültig.**

Für die erste Überprüfung der Voraussetzungen sollten Sie folgende Unterlagen bereithalten:

- Nachweise über die Höhe des Gesamtbruttojahreseinkommens Ihres Haushalts zum Zeitpunkt der Antragstellung (aktuelle Gehaltsnachweise der letzten 12 Monate. Sofern sich Ihr Einkommen innerhalb der nächsten 12 Monate ändert, bitten wir um einen Nachweis des Arbeitgebers über das zukünftige Bruttoeinkommen
- Bei Selbständigen: Steuerlich anerkannter Gewinn laut Steuerbescheid Vorjahr.  
Alternativ: Voraussichtliche Betriebseinnahmen abzüglich voraussichtlicher Betriebsausgaben
- Ihren letzten Steuerbescheid
- Ausweiskopien (Vorder- und Rückseite)
- Ggf. Kopien von Geburtsurkunden der Kinder, Schwerbehindertenausweis, Nachweis über bestehende Schwangerschaft von mindestens drei Monaten (Mutterpass oder ähnlicher Nachweis)

Nähere Informationen und eine eingehende Beratung erhalten Sie beim:

**Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg**  
Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br.

**Um eine Terminvereinbarung  
vorab wird gebeten!**

Wir möchten Sie bitten, mit dem ALW einen Termin für eine **telefonische Überprüfung** der Einkommensgrenze auf Basis der Anzahl an Haushaltsmitgliedern zu vereinbaren.

Die telefonische Erreichbarkeit kann wegen Beratungsgesprächen zeitweise eingeschränkt sein.

**Ansprechpartner:**

Fr. Taubitz            Tel. 0761 / 201 - 5432, E-Mail: [eva.taubitz@stadt.freiburg.de](mailto:eva.taubitz@stadt.freiburg.de)  
Hr. Göppert            Tel. 0761 / 201 - 5435, E-Mail: [marc.goepfert@stadt.freiburg.de](mailto:marc.goepfert@stadt.freiburg.de)

Bitte beachten Sie, dass der vollständige Antrag – gerne per E-Mail nebst o.g. Unterlagen in digitaler oder postalischer Form - zur Überprüfung der Einkommensgrenzen **bis spätestens zum 10.01.2025** beim **Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen** vorliegen muss.

## **2. Abgabe Ihrer Bewerbung bei der Freiburger Stadtbau GmbH**

Falls Sie die Voraussetzungen einer Bewerbung für das Objekt erfüllen, übersenden Sie uns bitte Ihren ausgefüllten [Bewerbungsbogen](#) **und** die [Bestätigung des Amts für Liegenschaften und Wohnungswesen \(ALW\)](#) an die Freiburger Stadtbau GmbH, Am Karlsplatz 2, 79098 Freiburg (z.Hd. Immobilienberatung- und Vertrieb).

**Bitte übersenden Sie keinen einzelnen Bewerbungsbogen, wenn Ihnen noch keine Bestätigung des ALW vorliegt.**

Ihre vollständige Bewerbung muss bis spätestens

**31.01.2025 (Bewerbungsfristende)**

bei der **Freiburger Stadtbau GmbH** vorliegen, ansonsten kann Ihre Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

Die Bewerbungen werden von der Freiburger Stadtbau GmbH nach Ablauf der Abgabefrist ohne Ihre Beteiligung geöffnet.

## Wie geht es weiter?

Die Auswertung der Bewerbungen dauert spätestens bis zum **07.02.2025**. Selbstverständlich sind wir bestrebt, Ihnen im Anschluss direkt eine schriftliche Mitteilung über die Vergabeentscheidung zu geben. Sofern Sie den Zuschlag für das Reihenhaus erhalten sollten, ist das Objekt für Sie reserviert.

Sie haben nun eine Frist von sechs Monaten bis zum **15.08.2025**, um folgende wichtige Schritte zu erledigen:

### 1. **Antrag für das Z15-Darlehen – falls gewünscht**

Innerhalb der sechs Monate müssen die Erwerber\_in den Antrag für das Z15-Darlehen beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (Ansprechpartner s. Seite 6) einreichen.

→ Bestätigung vom ALW erforderlich

Bitte beachten Sie hierzu nachfolgende Hinweise:

*Aufgrund der hohen Nachfrage und begrenzten Subventionsmitteln kann es derzeit zu Verzögerungen kommen. Mögliche Verzögerungen bei der Bewilligung von Anträgen bitten wir zu entschuldigen. Wir prüfen jede einzelne Anfrage und merken sie für eine Zusage vor. Sobald Subventionsmittel zur Verfügung stehen, werden bewilligungsreife Anträge zugesagt. Nach aktuellem Stand ist jedoch von einer Wartezeit von mindestens einem Jahr bis zur Bewilligung auszugehen.*

Quelle: <https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/eigentumsfinanzierung-bw-z-15-darlehen.html>  
- Stand 25.10.2024

### 2. **Zwischenfinanzierung**

Da die Förderzusage des Z15-Darlehens derzeit ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen kann, ist es notwendig, sich parallel dazu um eine Zwischenfinanzierung bei einem alternativen Kreditinstitut zu kümmern. Diese Zwischenfinanzierung überbrückt den Zeitraum bis zur Bewilligung bzw. Auszahlung des Z15-Darlehens.

→ Nachweis ist erforderlich

### 3. **Abschluss Erbbaurechtsvertrag**

Zudem muss der Erwerber sich innerhalb dieser sechs Monate mit dem ALW (Ansprechpartner s. Seite 8) bezüglich der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages und dem Erbbauzins abstimmen. Der Erbbaurechtsvertrag wird dann ebenfalls – wie der Kaufvertrag - notariell beurkundet.

Bitte beachten Sie hierzu nachfolgende Hinweise:

Die Konditionen für die Grundschulden müssen ebenfalls mit den Beteiligten des ALWs abgestimmt werden.

Kaufvoraussetzung ist, dass alle diese Punkte innerhalb der sechsmonatigen Frist erfüllt sind, andernfalls **scheidet Ihre Bewerbung** aus und der nächste ermittelte Bewerber\_in rückt nach. Sämtliche Erwerbsnebenkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Eckdaten

Hansjakobsraße 26

<b>Eigentümer:</b>	Freiburger Stadtbau GmbH
<b>Flst. Nr.:</b>	5422/24
<b>Grundstücksgröße:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Objekt:</b>	Reihenmittelhaus
<b>Baujahr:</b>	1919
<b>Geschossanzahl:</b>	Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss + Keller
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 125,24 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	ca. 167,98 m <sup>2</sup>

Grundstück: Wird im Erbbaurecht an den/die zukünftige/n Hauseigentümer/in des Objektes (Erbbauberechtigte) abgegeben und bleibt im Eigentum der Stadt Freiburg. Ein Erwerb des Erbbaugrundstücks ist aufgrund der gemeinderätlichen Beschlusslage derzeit nicht möglich.

Nähere Informationen zum Erbbaurecht erhalten Sie beim

Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

**Frau Golder, Tel. 0761 / 201-5322** oder vorzugsweise per E-Mail an:

[Miroslava.Golder@stadt.freiburg.de](mailto:Miroslava.Golder@stadt.freiburg.de).

Erbbauzins: Es wird ein jährlicher Erbbauzins von 3% aus dem aktuellen Bodenwert vereinbart. Eine Reduzierung des Erbbauzinses um je 0,5% je kindergeldberechtigtem und im Haushalt lebenden Kind, im Haushalt lebender pflegebedürftiger Person (Nachweis Pflegestufe) und/oder Schwerbehindertem bis auf einen Mindestzinssatz von 1% ist möglich. Je nach gewählter Laufzeit des Erbbaurechts ist darüber hinaus auch ein Abschlag vom Bodenwert möglich. Die Höhe des jährlichen Erbbauzinses ist somit von Ihren persönlichen Umständen abhängig.

## **Ausstattung**

Keller: ja

Dachgeschoss ausgebaut: ja

Warmwasser: Warmwasserboiler

Heizung: Gaszentralheizung,  
Das Badezimmer im UG wird über einen elektrischen Heizlüfter beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Fenster: überwiegend Holzrahmenfenster mit Zweifachverglasung als Dreh-Kipp-Element. Teilweise Fenster erneuert (Kunststofffenster, isolierverglast). Vor den Fenstern befinden sich Holzklappläden.

Garten: ja

Stellplatz/Garage: PKW-Einzelgarage

Besonderheiten: Die Außenwände und Fundamente des sanierungsbedürftigen Reihenhauses wurde in massiver Bauweise (Mauerwerk und Stahlbeton) im Jahr 1919 errichtet. Die Decken sind Holzbalkendecken. Ausdrücklich möchten wir darauf hinweisen, dass das Haus sanierungs- und renovierungsbedürftig ist und den heutigen Ansprüchen an Ausstattung, Energieeffizienz und Barrierefreiheit nicht mehr bzw. nur noch bedingt entspricht.

**Sämtliche Baumaßnahmen am und im Gebäude sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde, Tel. 0761 / 201- 4351 oder – 4340, abzustimmen.**

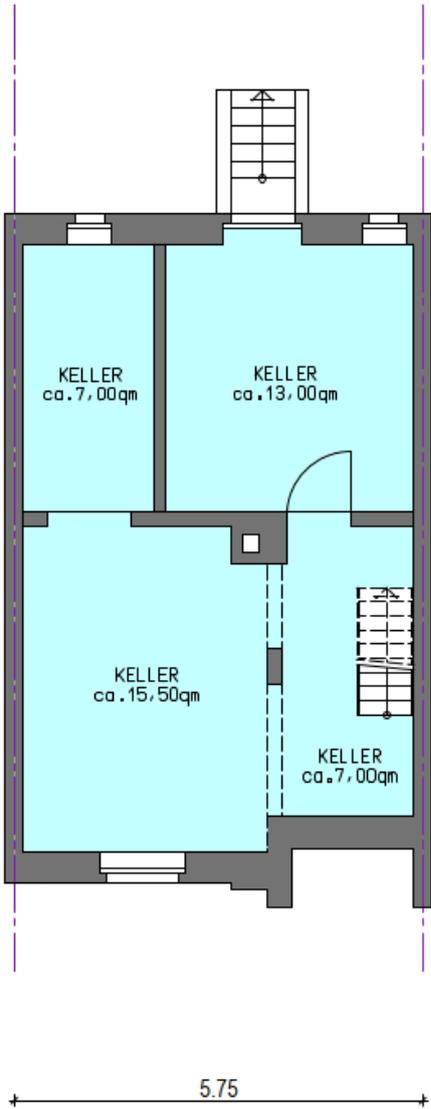
Bitte beachten Sie hierzu die Anlage 4.

**Kaufpreis: 180.000,00 EUR**

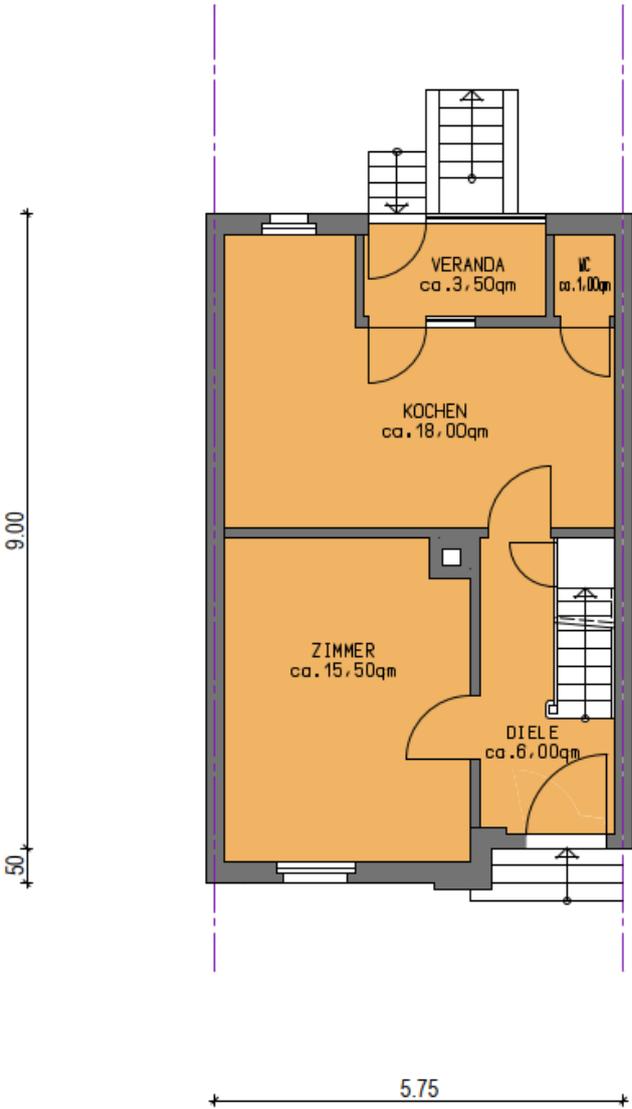
zzgl. Grunderwerbssteuer (5%), Erwerbsnebenkosten und die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen (für das Hausgrundstück und) bzw. die einmalige Ablöse für das Hausgrundstück. Der Verkehrswert (Kaufpreis) wurde von einem unabhängigen Sachverständigen ermittelt.

# Grundriss

Hansjakobstrasse 26

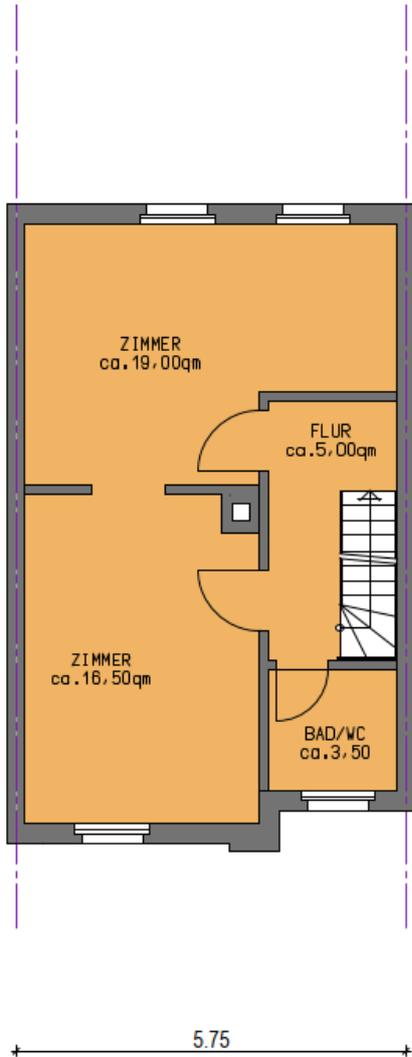


Grundriss Untergeschoss

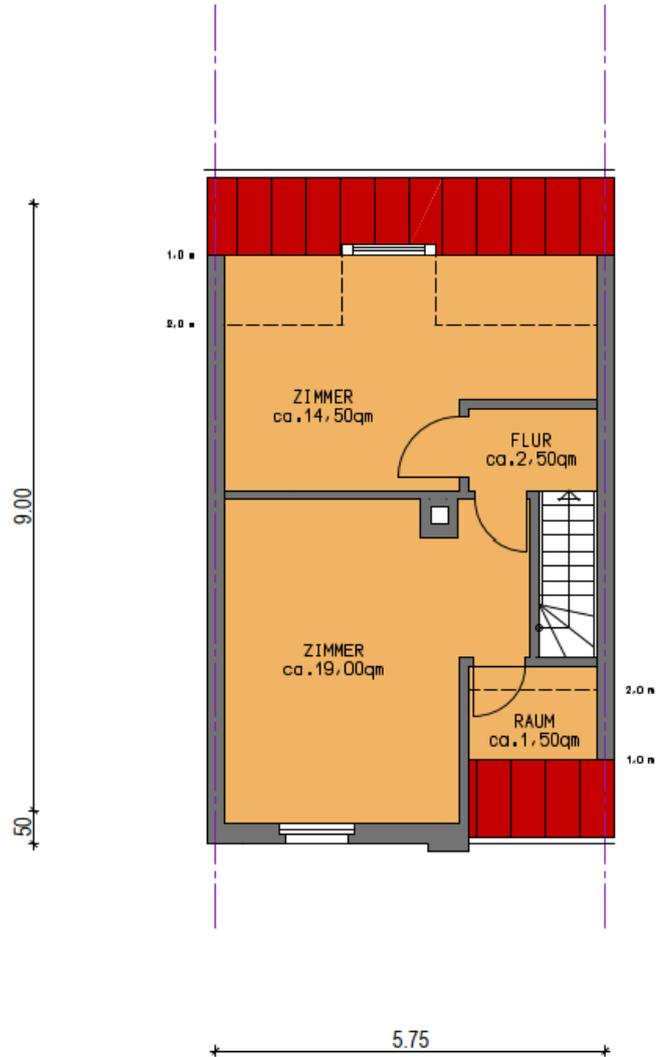


Grundriss Erdgeschoss

# Hansjakobstrasse 26



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Energieausweis

Hansjakobstraße 26

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

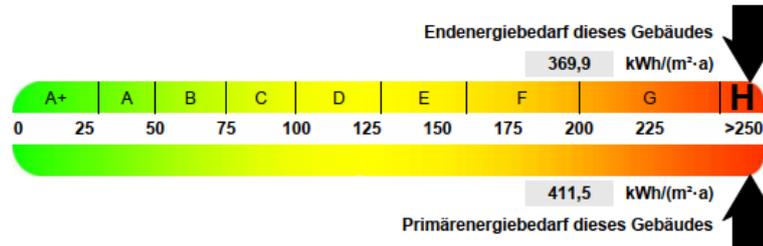
Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2017-001592680

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 94,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 411,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 119,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 1,83 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

369,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

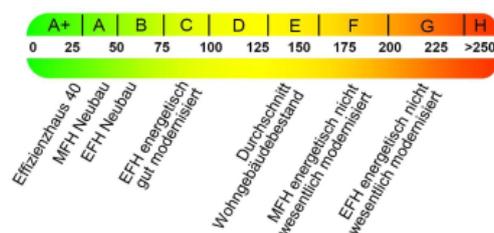
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Konditionen – Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht

Das Grundstück wird ausschließlich im Erbbaurecht vergeben.

Es wird dabei zwischen dem Gebäude, das zu erwerben ist und dem Grundstück, welches im Eigentum der Stadt Freiburg verbleibt und im Erbbaurecht vergeben wird, unterschieden.

### 1. Die Laufzeit des Erbbaurechts

Der Erbbaurechtsvertrag wird über eine Laufzeit von **25, 50 oder 75 Jahren** abgeschlossen.

Sollte zwischenzeitlich ein Verkauf des Gebäudes stattfinden, hat die Stadt Freiburg ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht zum jeweiligen Kaufpreis, bzw. ein Ankaufsrecht zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert.

Vorbehaltlich einer späteren Entscheidung durch die L-Bank (falls Z15-Darlehen gewünscht) möchten wir Sie bereits jetzt darauf hinweisen, dass bei einer neuen Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages von unter 75 Jahren eine Finanzierung durch die L-Bank im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms voraussichtlich ausgeschlossen ist (siehe auch Ziffer 2.1).

### 2. Erbbauzinsen / Ablöse

Für das Erbbaurecht bezahlen Sie an die Stadt Freiburg entweder einen jährlichen Erbbauzins oder eine einmalige Ablöse (Zahlung eines Einmalbetrages vorab, mit der der Erbbauzins für die Gesamtlaufzeit abgegolten wird).

Eine untergeordnete Vermietung (maximal 25 % der Gesamtwohnfläche) ist jeweils zulässig. Hierbei darf die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis des jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Freiburg nicht überschritten werden.

#### 2.1 Jährlicher Erbbauzins

Entscheiden Sie sich für den jährlichen Erbbauzins, zahlen Sie einen Erbbauzins (jeweils halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines Jahres für das zurückliegende Halbjahr) an die Stadt Freiburg. Sie verpflichten sich zur **Eigennutzung über eine Dauer von 30 Jahren bzw. bei einer Laufzeit von 25 Jahren für die gesamte Laufzeit**. Der Regelerbbauzins beträgt 3% aus dem Bodenwert des Erbbaugrundstücks. Der den jeweiligen Berechnungen zugrunde liegende Bodenwert des Grundstücks wurde grundstücksgenau ermittelt und beträgt hier 1.531,00 EUR je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, demnach  $1.531,00 \text{ EUR/m}^2 \times 223 \text{ m}^2 = 341.413,00 \text{ EUR}$ .

Sofern Sie sich für eine kürzere Laufzeit von 25 oder 50 Jahren entscheiden sollten, wird auf Grundlage von 75 Jahre = 100 % für jedes davon nicht in Anspruch genommene Jahr ein Abschlag von 1 % auf den Bodenwert gewährt.

Vertragslaufzeit	Anzusetzender Bodenwert	Höhe der Erbbauzinsen
75 Jahre	100 %	$(1.531,00 \text{ EUR} \times 100\%) \times 223 \text{ m}^2 \times 3\%$ Regelerbbauzins = 10.243,00 EUR jährliche Erbbauzinsen
50 Jahre	75 %	$(1.531,00 \text{ EUR} \times 75\%) \times 223 \text{ m}^2 \times 3\%$ Regelerbbauzins = 7.682,00 EUR jährliche Erbbauzinsen

25 Jahre	50 %	(1.053100 EUR x 50%) x 223 m <sup>2</sup> x 3% Regelerbbauzins = 5.122,00 EUR jährliche Erbbauzinsen
----------	------	--

Die Beträge sind teilweise aufgerundet.

## 2.2 Sozial begründete, schuldrechtlich vereinbarte Abschläge

Bei Erfüllung der maßgeblichen Voraussetzungen ist eine schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinssatzes möglich.

Eine **Reduzierung des Erbbauzinssatzes** um jeweils 0,5%- Punkte ist bei Eigennutzung des Gebäudes und Einhaltung der Einkommensgrenzen („Eigentum“) zzgl. 25% des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms möglich und wird in folgenden Fällen auf Nachweis vorgenommen:

- für jedes im Haushalt lebende, kindergeldberechtigte Kind
- für jede im Haushalt lebende, pflegebedürftige Person (mind. Pflegegrad 1)
- jede im Haushalt lebende, schwerbehinderte Person  
(Grad der Behinderung mindestens 50 % oder gleichgestellt).

Der Erbbauzins kann maximal bis auf einen **Mindestzinssatz von 1 %** pro Jahr reduziert werden. Bei Wegfall der Voraussetzungen für die schuldrechtliche Ermäßigung, z. B. bei Auszug einer der o. g. Personen aus Ihrem Haushalt, entfällt ab diesem Zeitpunkt auch die aus diesem Grund gewährte Ermäßigung. Umgekehrt können Sie auch noch während der Laufzeit des Erbbaurechts eine (weitere) Ermäßigung erhalten, z. B. durch die Geburt eines Kindes. Wenn Sie während der Laufzeit des Erbbaurechts die Kriterien für eine Ermäßigung erfüllt haben, zahlen Sie nach Wegfall sämtlicher Ermäßigungsgründe einen dann gültigen Erbbauzins von **höchstens 2,75 %** (Familienbonus) pro Jahr (anstelle von 3 %), solange Sie das Gebäude weiterhin selbst nutzen.

		Anfänglicher Erbbauzins in €					
Grundst ück	Grundstücks- wert in €	1,0% p.a.	1,5% p.a.	2,0% p.a.	2,5% p.a.	2,75% p.a.	3,0% p.a.
Flst. Nr. 5422/24	341.413,00 €	3.415,00 €	5.122,00 €	6.829,00 €	8.536,00 €	9.389,00 €	10.243,00 €

Mögliche Erbbauzinsszahlungen je nach Abschlag (bei einer Laufzeit über 75 Jahre), Beträge sind aufgerundet

**Der zu zahlende Erbbauzins ist somit abhängig von Ihren persönlichen familiären Verhältnissen.**

## 2.3 Anpassung des Erbbauzinses

Der Erbbauzins verändert sich automatisch alle drei Jahre entsprechend der jeweiligen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinne von §9a Erbbaurechtsgesetz. Die Anpassung erfolgt entsprechend des errechneten Mittelwertes aus der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) und des Index der durchschnittlichen Bruttoverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen) in

Deutschland. Die Indizes werden vom Statistischen Bundesamt ermittelt und veröffentlicht.

#### Beispielrechnung

Die nachfolgende Berechnung dient der Veranschaulichung des Zustandekommens des Erbbauzinses. Hierbei wird lediglich eine Betrachtung des Erbbauzinses dargestellt, losgelöst von dem Erwerb des Gebäudes oder möglichen Sanierungs- und Finanzierungskosten.

Im Beispiel erwirbt ein Ehepaar mit drei kindergeldberechtigten Kindern das Reihemittelhaus und entscheidet sich für eine Laufzeit von 75 Jahren. Im Haushalt leben keine pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Personen. Die Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogramms werden erfüllt. In diesem Fall hält der Haushalt unter anderem die nach Landeswohnraumförderungsprogramm gültige Einkommensgrenze von nicht mehr als **93.500,00 EUR** jährlich ein.

Der Erbbauzins reduziert sich aufgrund der drei Kinder um jeweils 0,5% von 3% auf **1,5%**. Daraus ergibt sich ein Erbbauzins von anfänglich **5.122,00 EUR**. Ab dem vierten Jahr wird dieser gemäß den in Ziffer 2.3 dargestellten Regelungen angepasst.

#### **2.4 Einmalige Ablöse**

Anstatt einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen, haben sie die Möglichkeit, soweit dies im Rahmen Ihrer individuellen Finanzierung leistbar ist, die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses durch eine Einmalzahlung für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts abzulösen.

Die Ablöse beträgt **100% des Bodenwerts** bei Vertragsabschluss und **dauerhafter Eigennutzung** des Gebäudes. Der Bodenwert und damit die Ablöse beträgt **341.413,00 EUR** bei einer von Ihnen gewählten Laufzeit von 75 Jahren. Sollten Sie sich für eine Laufzeit von 50 Jahren entscheiden, beträgt die Ablöse 75% des Bodenwerts und bei einer Laufzeit von 25 Jahren 50% vom Bodenwert.

Voraussichtlich ist eine Finanzierung der Ablöse durch die L-Bank nicht möglich.

Wenn Sie sich für die einmalige Ablöse der Erbbauzinsen entscheiden, müssen Sie nach Zahlung des Einmalbetrags für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts keine laufenden Erbbauzinsen mehr bezahlen. Sie sind damit auch nicht von der Anpassung des Erbbauzinses nach § 9a des Erbbaurechtsgesetzes betroffen.

### **3. Wenn der Erbbauvertrag ausläuft – Entschädigung**

Läuft der Erbbauvertrag aus und wird nicht weiter verlängert, geht Ihr Gebäude in das Eigentum der Stadt Freiburg über. Sie erhalten in diesem Fall für Ihr Gebäude eine Entschädigung. Die Entschädigung beträgt 90% des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Rücknahme, welcher vom Gutachterausschuss der Stadt Freiburg ermittelt wird.

## **Generelle Haftungshinweise**

Alle Angaben und Darstellungen in dieser Objektbeschreibung wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand Oktober 2024 dar. Sie beruhen zu einem erheblichen Teil auf Angaben und Darstellungen Dritter. Insoweit besteht keinerlei Haftung der Stadt für Irrtümer oder Fehler Dritter. Sämtliche Angaben und Darstellungen in dieser Objektbeschreibung sind unverbindlich. Rechtlich relevante Erwartungen über die Beschaffenheit bzw. den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Freiburger Stadtbau GmbH für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in dieser Objektbeschreibung. Die Freiburger Stadtbau GmbH behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in der Objektbeschreibung ausdrücklich vor. Aus der Objektbeschreibung kann zudem keinerlei Anspruch auf Verkauf des Reihenhauses mit den in der Objektbeschreibung genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.