

Wohnerbaurechte

der Stadt Frankfurt am Main



Informationen zu Erbbaurechten für Wohngebäude auf
Grundstücken der Stadt Frankfurt am Main

Stand: Januar 2023

Impressum

Informationsbroschüre Wohnerbbaurechte Stadt Frankfurt am Main

Herausgeber

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Amt für Bau und Immobilien
Solmsstraße 27-37
60486 Frankfurt am Main

Autoren: Heike Arnold, Ronald Szirbek, Jochen Strack
Erscheinungsdatum Dezember 2021 – Stand Januar 2023

© Amt für Bau und Immobilien, Stadt Frankfurt am Main, 2023

Inhalt

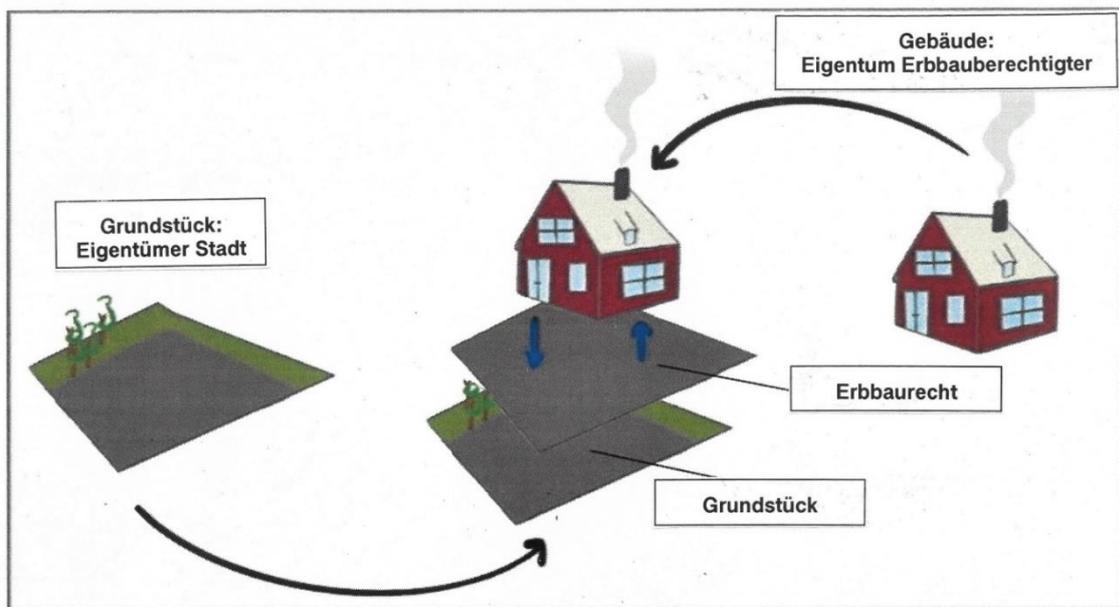
1	Grundlagen	4
	Allgemeine Informationen zu Erbbaurechten Stadtverordnetenbeschluss § 4520 vom 29.08.2019 zur Magistratsvorlage M 84 vom 22.04.2016	
2	Erbbauzins	7
3	Siedlungsgebiete	8
	Erbbauzins Siedlungsgebiete	
4	Belastung von Erbbaurechten	9
	Grundlagen Bestellung von Grundschulden	
5	Kosten und Steuern	11
6	Erbfall	12
7	Verkaufen und Verschenken	12
8	Ablauf / Verlängerung	13
9	Um- und Anbauten	14
10	Familienermäßigung	14
11	Weitere Informationen	16

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen zu Erbbaurechten

Ein Grundsatz des deutschen Zivilrechts sieht vor, dass das Eigentum an einem Gebäude nicht vom Eigentum an dem Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet ist, getrennt werden kann. § 94 BGB legt fest, dass zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen gehören. Damit sind insbesondere Gebäude als Eigentum des Grundstückseigentümers/der Grundstückseigentümerin anzusehen. Erbbaurechte stellen eine Ausnahme von diesem Grundsatz dar.

Die Rechtsgrundlage zur Bestellung eines Erbbaurechts gibt es seit über 100 Jahren. Erbbaurechte eröffnen die Möglichkeit, Eigentümer/in eines Gebäudes zu werden, ohne gleichzeitig Eigentümer/in des Grundstücks sein zu müssen. Hierzu räumt der Eigentümer/die Eigentümerin eines Grundstücks – als Erbbaurechtsausgeber/in – dem Erbbauberechtigten/der Erbbauberechtigten ein Recht zur Nutzung des Grundstücks für die Bebauung mit einem Gebäude ein. Dieses für den vereinbarten Zeitraum verbindliche Nutzungsrecht wird im Grundbuch eingetragen. Die errichteten Gebäude stehen dann im Eigentum des/der Erbbauberechtigten. Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages werden dem/der Erbbauberechtigten auch „eigentümerähnliche Rechte“ am Grundstück eingeräumt. Für das Erbbaurecht wird ein separates Grundbuchblatt (Erbbaurechtsgrundbuch) angelegt, das im Bestandsverzeichnis den Erbbauberechtigten/die Erbbauberechtigten als Eigentümer/in ausweist. Die rechtlichen Grundlagen sind im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) umfassend geregelt.



Erbbaurechte trennen das Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum der aufstehenden Gebäude.

Ein Erbbaurechtsvertrag kann auf beliebige Dauer abgeschlossen werden, in der Regel je nach Nutzungszweck für 40 bis 99 Jahre. Der Vertrag kann vor Ablauf der Erbbaurechtszeit beliebig oft einvernehmlich verlängert oder erneuert, aber nicht einseitig gekündigt werden. Der/Die Erbbauberechtigte entrichtet für das Grundstück keinen Kaufpreis, sondern verzinst dessen Wert über die Laufzeit. Die Last der Rückzahlung bzw. Tilgung, die bei einem Bankdarlehen zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises entstehen würde, fällt somit für den Erbbauberechtigten/die Erbbauberechtigte nicht an. Als Verzinsung des Grundstückswertes zahlt der/die Erbbauberechtigte regelmäßig den sogenannten Erbbauzins für die Nutzung des Grundstücks. Dieser wird bei aktuellen Verträgen turnusmäßig alle 5 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes angepasst. Durch diese Anpassung wird der Erbbauzins den sich stetig ändernden Wirtschaftsverhältnissen angepasst, Bodenwertsteigerungen bleiben für die Laufzeit des Erbbaurechts indes unberücksichtigt.

Erbbaurechte für Mehrfamilienhäuser können grundsätzlich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Teileigentumseinheiten (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht) aufgeteilt werden. Die Stadt Frankfurt am Main hat sich jedoch zum Ziel gesetzt, die Aufteilung in Wohneigentum soweit möglich zu verhindern und stimmt daher entsprechenden Anfragen von Erbbauberechtigten regelmäßig nicht zu.

Der/Die Erbbauberechtigte ist als Eigentümer/in des aufstehenden Gebäudes auch zu dessen Vermietung berechtigt, ihm/ihr stehen dann sämtliche Mieteinnahmen zu. Er/Sie kann das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht verkaufen, beleihen, vererben oder auch verschenken. Der hierfür erforderliche Vertrag muss, wie alle Grundstücksgeschäfte, vor einem Notar/einer Notarin beurkundet werden.

Mit Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechts erlischt das Erbbaurecht automatisch, wenn es nicht zuvor verlängert wurde. Für das aufstehende Gebäude steht dem/der Erbbauberechtigten die vertraglich vereinbarte Entschädigung zu. Sie muss bei Wohngebäuden mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes (entspricht im Wesentlichen dem Verkehrswert) betragen.

Lediglich bei groben Vertragsverletzungen während der Laufzeit des Erbbaurechts, kann der Erbbaurechtsausgeber/die Erbbaurechtsausgeberin die Rückübertragung (Heimfall) des Erbbaurechts verlangen. Auch in diesem Fall steht dem/der Erbbauberechtigten bei Wohngebäuden eine Entschädigung für sein/ihr Gebäude zu.

Ein Erbbaurecht kann zeitlich vor und nach der Bebauung des Grundstücks begründet werden. Wird das Erbbaurecht auf einem bereits bebauten Grundstück bestellt, wird der/die Erbbauberechtigte Eigentümer/in der aufstehenden Gebäude. In diesem Fall ist für den Erwerb der Gebäude ein Kaufpreis an den Erbbaurechtsausgeber/die Erbbaurechtsausgeberin zu zahlen.

Stadtverordnetenbeschluss § 4520 vom 29.08.2019 zur Magistratsvorlage M 84 vom 22.04.2016

Die Stadt Frankfurt am Main ist Ausgeberin von über 5.000 eigenen Erbbaurechten und verwaltet für die gemeinnützige Stiftung Allgemeiner Almosenkasten zusätzlich rund 600 weitere Erbbaurechte. Davon sind rund 80 % Wohnerbbaurechte.

Die grundlegenden vertraglichen Inhalte von städtischen Erbbaurechten und die Bemessung der Höhe des Erbbauzinses sind im Stadtverordnetenbeschluss § 4520 vom 29.08.2019 zur Magistratsvorlage M 84 vom 22.04.2016 geregelt und können auf der Internetseite des *ParlamentsInformationSystems* der Stadt Frankfurt am Main eingesehen werden.



The screenshot shows the PARLIS (ParlamentsInformationSystem) interface for the City of Frankfurt am Main. The header includes the PARLIS logo and the system name. A navigation bar shows the current page is 'Dokumentanzeige'. A sidebar on the left lists various document categories like 'Suche in allem', 'Dokumente', 'Tagesordnungen', etc. The main content area displays the document title 'Beschlussausfertigung § 4520 zur Vorlage M 84 2016' and its details: 'Dokumentart: Beschlussausfertigung', 'Gremium: Stadtverordnetenversammlung', and 'Datum: 29.08.2019'. Below this, a table shows the document's position in the assembly agenda: 'Stadt Frankfurt am Main' on '29.08.2019' at '§ 4520', 'Beschlussausfertigung' from the '35. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019'.

Direktlink:

[PARLIS - Beschlussausfertigung § 4520 zur Vorlage M 84 2016 \(frankfurt.de\)](https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?NUMMER=4520&JAHR=2019&DOKUMENTTYP=BESC&FORMFL_OB=Sortfeld&FORM_SO=Absteigend&FORM_C=und&?1?1?)

Browser:

https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?NUMMER=4520&JAHR=2019&DOKUMENTTYP=BESC&FORMFL_OB=Sortfeld&FORM_SO=Absteigend&FORM_C=und&?1?1?

QR-Code:



Die Vorgaben dieses Stadtverordnetenbeschlusses und eventuell künftig nachfolgender Beschlüsse haben keinen Einfluss auf die Inhalte und Vereinbarungen bereits abgeschlossener Erbbaurechtsverträge, deren Vertragsinhalte unverändert weiter gelten.

Die im Stadtverordnetenbeschluss dargestellten Konditionen kommen ausschließlich bei Neuabschlüssen und Nachtragsverträgen zur Anwendung.

Bei der Verwaltung der Erbbaurechte des Allgemeinen Almosenkastens sind die Stiftungsstatuten einzuhalten. Diese können in einzelnen Punkten abweichen, es besteht beispielsweise keine Möglichkeit einer Familienermäßigung.

2 Erbbauzins

Derzeit wird bei Neuabschlüssen oder Verlängerungen von Wohnerbbaurechten der Erbbauzins grundsätzlich in Höhe von 2,5% des aktuellen Boden(richt)wertes festgesetzt. Dieser wird regelmäßig vom Vermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main ausgewiesen und ist im Internet unter <https://geoinfo.frankfurt.de> abrufbar.

Hierbei ist zu beachten, dass der ausgewiesene Boden(richt)wert sehr häufig auf den konkreten Einzelfall angepasst werden muss. Weist die Richtwertkarte einen Wert aus, der nicht der geplanten Nutzung des Grundstücks entspricht, muss der Wert angepasst und vergleichbare Werte herangezogen werden. Dies ist häufig der Fall, wenn der Bodenrichtwert auf eine Ein- und Zweifamilienhausnutzung abstellt, der/die Erbbauberechtigte aber ein Mehrfamilienhaus plant und damit im Vergleich zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus eine sehr viel höhere Wertschöpfung erzielen wird.

In Zweifelsfällen wird dem Erbbauzins ein Wertgutachten der kommunalen Wertermittlung zugrunde gelegt.

Für große Grundstücke (über 465 m²) mit geringer baulicher Ausnutzung (Ein- oder Zweifamilienhäuser) wird bei der Berechnung des Erbbauzinses die sogenannte Splittingregelung angewandt. Das Grundstück wird fiktiv in einen Baulandanteil von 465 m² und einen Gartenlandanteil (Restfläche) aufgeteilt. Hierbei werden für den Gartenlandanteil lediglich 10% des vollen Erbbauzinses je Quadratmeter berechnet.

3 Siedlungsgebiete

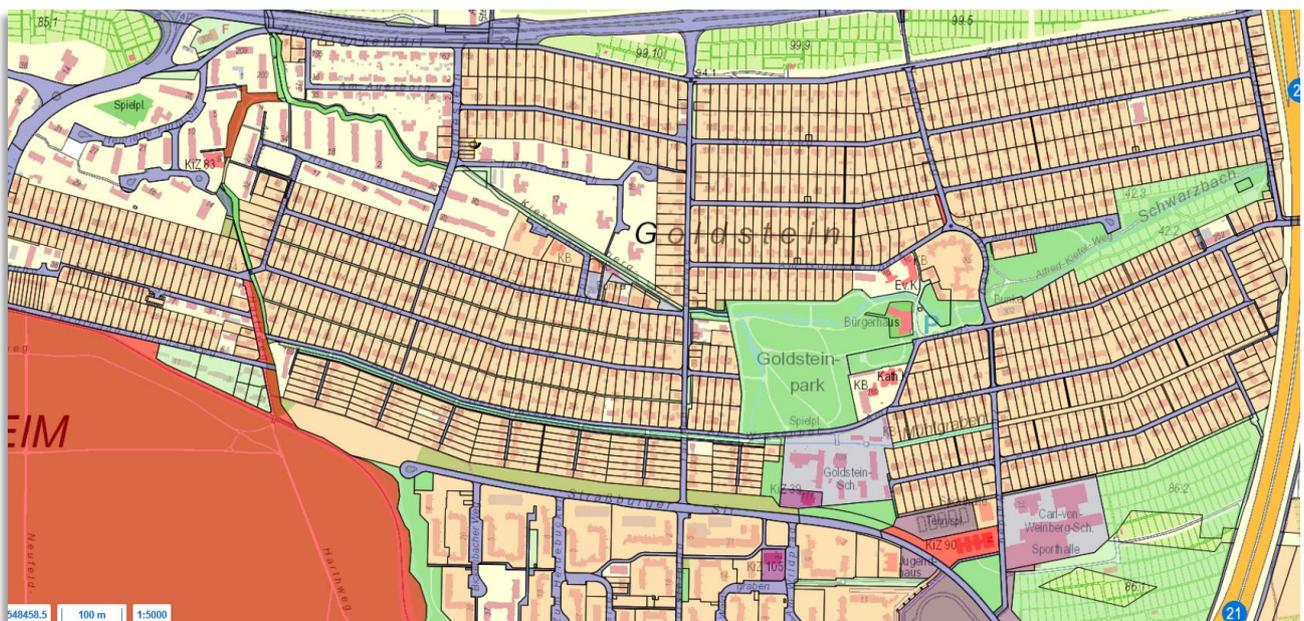
Eine weitere Ausnahmeregelung bei der Berechnung des Erbbauzinses besteht für sogenannte geschlossene „Siedlungsgebiete“, die im Stadtverordnetenbeschluss § 4520 vom 29.08.2019 räumlich definiert sind.

In diesen Siedlungsgebieten wird bei Erbbaurechtsverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht die Verzinsung von 2,5% des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt, sondern ein fest definierter Erbbauzins.

Gewerblich oder gemischt genutzte Erbbaurechte sowie eine Bebauung mit Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind hiervon ausgeschlossen.

Als geschlossene Siedlungen gelten gemäß Stadtverordnetenbeschluss folgende Bereiche:

- Goldsteinsiedlung (Gemarkung Schwanheim)
- Lindenhagsiedlung (Gemarkung Nied)
- Friedenausiedlung (Gemarkung Sindlingen)
- Niedwaldsiedlung (Gemarkung Griesheim)
- Niddatalsiedlung (Gemarkung Praunheim)
- Bizonale Siedlung (Gemarkung Griesheim)
- Siedlung Hohensteiner/Insterburger Straße (Gemarkung Bockenheim)



Auszug aus GIS (Geoinformationssystem) der Stadt Frankfurt am Main: Goldsteinsiedlung

Erbbauzins Siedlungsgebiete

Der Erbbauzins in diesen Gebieten beträgt derzeit 8,00 €/m², unabhängig vom jeweiligen Bodenrichtwert. Dieser Ausgangswert wird regelmäßig alle 5 Jahre anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst. Die nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2028.

Bei einer Nutzung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern wird zusätzlich für Grundstücke mit mehr als 465 m² die in Punkt 2 dargestellte Splittingregelung angewandt.

Für jede weitere Wohneinheit, die vorhanden ist oder gebildet wird, erhöht sich der Erbbauzins für den fiktiven Baulandanteil (465 m²) um 25% – derzeit 930,00 €.

Weitere Rabattierungen sind nicht möglich.

Ab 5 Wohneinheiten und bei gewerblich oder gemischt genutzten Erbbaurechten ist der stadtübliche Erbbauzins gemäß Punkt 2 in Ansatz zu bringen.

4 Belastung von Erbbaurechten

Grundlagen

Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast ist die Zustimmung des Erbbaurechtsausgebers/der Erbbaurechtsausgeberin erforderlich.

Gemäß Erbbaurechtsgesetz muss die Belastung eines Erbbaurechts mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar sein.

Davon ist dann auszugehen, wenn die Belastung weniger als 60% des Immobilienwertes – ohne Grundstücksanteil – beträgt und das gesicherte Darlehen der Kaufpreisfinanzierung oder der Finanzierung von Investitionen (Um- und Anbau, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) in das Erbbaurecht dient. Eine Belastung des Erbbaurechts zugunsten Dritter oder zur Absicherung sonstiger Forderungen, die nicht mit dem Erwerb oder entsprechenden Investitionen im Zusammenhang stehen, ist ausgeschlossen.

Liegen dem Erbbaurechtsvertrag aktuelle Konditionen und eine ausreichende Restlaufzeit zugrunde, ist nach Prüfung des Einzelfalles die Zustimmung zu einer Belastung bis maximal 80% des Immobilienwertes – ohne Grundstücksanteil – möglich.

Da die Rechte zugunsten der Stadt Frankfurt am Main (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) im Erbbaugrundbuch grundsätzlich vorrangig eingetragen sind, wird auf Wunsch des Darlehensgebers/der Darlehensgeberin zur Absicherung eine sogenannte Stillhalteerklärung abgegeben.

Das Erbbaurechtsgesetz schreibt weiter vor, dass die planmäßige Tilgung eines Darlehens spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts enden muss. Sollte die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages nicht mehr ausreichen, um den gesetzlichen Erfordernissen eines Tilgungsplanes gerecht zu werden, bietet die Stadt Frankfurt am Main dem/der Erbbauberechtigten in der Regel die Verlängerung der Erbbaulaufzeit an. Der dafür erforderliche Nachtragsvertrag wird dann zu jeweils aktuellen Konditionen abgeschlossen.

Bestellung von Grundschulden

Sollen Belastungen außerhalb der Kaufpreisfinanzierung vorgenommen werden, dann muss der Zweck der Belastung mitgeteilt werden. Sind wertsteigernde Maßnahmen des Erbbaurechts geplant, so sind diese durch Vorlage entsprechender Plan- bzw. Kostenunterlagen zu erläutern.

In allen Fällen sind der dazugehörige Tilgungsplan und die Sicherungszweckerklärung (SZE) der Gläubigerbank einzureichen.

Die Darlehensverträge werden durch die Darlehensgeber/innen oft standardmäßig mit einer sogenannten „weiten“ SZE ausgestattet. Hierbei wird das Erbbaurecht als Sicherheit für (teilweise mehrere Gläubiger und) **alle gegenwärtigen und künftigen** Ansprüche aus der **gesamten** Geschäftsverbindung eingesetzt. Eine Belastung darf aber nur für die Zwecke des Erbbaurechts erfolgen und nicht für andere Verpflichtungen, die der/die Erbbauberechtigte gegenüber dem Gläubiger/der Gläubigerin oder Dritten hat. Aus diesem Grund wird eine „weite“ SZE grundsätzlich abgelehnt. Die Stadt Frankfurt am Main stimmt lediglich einer „engen“ SZE zu, die das Erbbaurecht für einen Gläubiger/eine Gläubigerin und eine Forderung als Sicherheit bestimmt.

Zustimmungen für Grundschuldbestellungen werden ausschließlich für Buchgrundschulden erteilt, eine - auch für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene - Umwandlung in Briefgrundschulden muss ausgeschlossen sein.

Die Grundschuldbestellung muss zudem folgenden Passus beinhalten:

Zur Eintragung der Grundschuld im Erbbaugrundbuch bedarf es der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers. Hinsichtlich der zu Lasten des Erbbaurechts einzutragenden Grundschuld soll sowohl eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB als auch eine Rückgewährsvormerkung gemäß § 883 BGB zur Eintragung bewilligt werden.

*Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Erbbauberechtigte als jetziger und künftiger Inhaber des Erbbaurechts gegenüber dem jeweiligen Erbbaurechtsgeber, die vorstehend bestellte Grundschuld löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem belasteten Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung des Lösungsanspruchs wird die Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB für den jeweiligen Erbbaurechtsgeber im Erbbaugrundbuch **bewilligt** und **beantragt**.*

*Weiter tritt der Erbbauberechtigte seine bestehenden Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung der vorstehend bestellten Grundschuld an den Erbbaurechtsgeber ab. Zur Eintragung dieses Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung der Grundschuld wird die Eintragung einer Rückgewährsvormerkung gemäß § 883 BGB für den jeweiligen Erbbaurechtsgeber im Erbbaugrundbuch **bewilligt** und **beantragt**.*

5 Kosten und Steuern

Das Erbbaurecht ist ein sogenanntes „grundstücksgleiches“ Recht. Der/Die Erbbauberechtigte hat die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Grundstückseigentümer/eine Grundstückseigentümerin.

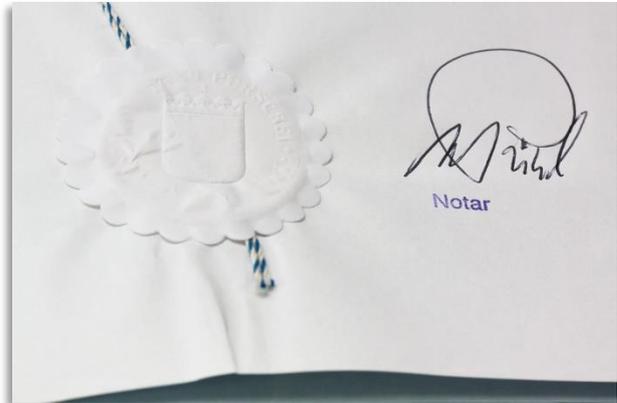
Erbbaurechtsverträge sind beurkundungspflichtig. Es fällt sowohl bei der Neubestellung als auch bei der Verlängerung von Erbbaurechten Grunderwerbsteuer an.

Alle Kosten, Steuern, Grundbesitzabgaben, öffentliche Lasten sowie Gerichts-, Notar- und Erwerbskosten etc., die im Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück stehen, sind von dem/der Erbbauberechtigten zu tragen. Nähere Auskünfte erteilen die jeweils erhebenden Stellen.

6 Erbfall

Das Erbbaurecht ist ein vererbbares Recht. Die Erben treten mit Annahme des Erbes in die Rechte und Pflichten des Erbbauvertrages ein, der unverändert fortbesteht.

Das Erbbaurecht wird nach Vorlage des Erbscheins oder des Testaments im Erbbaugrundbuch umgeschrieben. Die Umschreibung ist von den Erben beim Grundbuchamt zu veranlassen.



Notarielle Beglaubigung

7 Verkaufen und Verschenken

Der/Die Erbbauberechtigte kann sein/ihr Erbbaurecht frei veräußern oder verschenken. Er/Sie kann es auch in vorweggenommener Erbfolge übertragen.

Kauf-, Übertragungs- und Schenkungsverträge müssen beurkundet werden. Sie werden von den Vertragspartnern/innen ohne Mitwirkung der Stadt Frankfurt am Main vor einem Notar/einer Notarin geschlossen. Im Vertrag muss vereinbart werden, dass der Käufer/Übernehmer/die Käuferin/Übernehmerin in alle Rechte und Pflichten des jeweiligen Erbbauvertrages und seiner Nachtragsverträge eintritt und sich seinerseits/ihrerseits wiederum verpflichtet, alle eventuellen Rechtsnachfolger/Rechtsnachfolgerinnen auch entsprechend zu binden.

Zu allen Vertragsformen, die die Übertragung des Erbbaurechts betreffen, ist die Zustimmung der Stadt Frankfurt am Main als Erbbaurechtsausgeberin erforderlich. Für jeden Verkaufsfall hat die Stadt Frankfurt am Main ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht. Der/Die beurkundende Notar/Notarin wird nach Abschluss des Vertrages die Zustimmung zur Übertragung und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt Frankfurt am Main einholen.

Ungeachtet dessen wird der Verkauf von Erbbaurechten zum Anlass genommen, die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages einer Prüfung zu unterziehen. Liegt ein

Erbbaurechtsvertrag mit aktuellen Konditionen vor, kann der Erwerber/die Erwerberin den bestehenden Vertrag übernehmen, anderenfalls wird dem Erwerber/der Erwerberin der Abschluss eines Nachtragsvertrages mit aktuellen Konditionen angeboten.

Erben erster Ordnung (§ 1924 BGB) können das Erbbaurecht durch Schenkung oder Veräußerung ohne Änderung des Erbbaurechtsvertrages übernehmen.

8 Ablauf/Verlängerungen

Üblicherweise wird den Erbbauberechtigten vom Amt für Bau und Immobilien rund 2 Jahre vor Ablauf der Erbbauzeit die Verlängerung des Erbbaurechts angeboten. Auf Wunsch der Erbbauberechtigten kann auch schon vorher eine Verlängerung vereinbart werden. In jedem Fall ist ein notarieller Nachtragsvertrag abzuschließen, mit dem Wohnerbbaurechte in der Regel für weitere 60 bis 99 Jahre verlängert werden können.

In Siedlungsgebieten werden die Erbbaurechte auf eine einheitliche Ablaufzeit verlängert, unabhängig davon, wann der Verlängerungsvertrag abgeschlossen wird. Derzeit werden Verträge beispielsweise in der Goldsteinsiedlung bis zum 31.12.2111 und in der Niedwaldsiedlung bis zum 31.12.2113 verlängert.

Nachtragsverträge werden stets zu den Konditionen der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Magistratsvorgaben angeboten und abgeschlossen.

Zur regelmäßigen Anpassung des Erbbauzinses wird derzeit eine Wertsicherungsklausel in die Verträge aufgenommen, die den Kaufkraftschwund automatisch ausgleicht. Der Erbbauzins wird somit alle 5 Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI) erhöht oder gegebenenfalls vermindert.

9 Um- und Anbauten

Gemäß den Bestimmungen der Erbbaurechtsverträge, ist für bauliche Veränderungen, neben der öffentlich-rechtlichen Genehmigung durch die Bauaufsicht, auch die privatrechtliche Genehmigung des Erbbaurechtausgebers/der Erbbaurechtausgeberin einzuholen. Alle Änderungen und Ergänzungen an den Bauten sind anzuzeigen; die Genehmigung kann auch unter Bedingungen erteilt werden.

Ob Um- oder Anbaumaßnahmen zu einer Änderung des Erbbaurechtsvertrages führen, wird durch das Amt für Bau und Immobilien der Stadt Frankfurt am Main geprüft. Wird durch die Baumaßnahme eine höhere Ausnutzung erzielt (z. B. zusätzliche Wohneinheiten), ist in der Regel die Anpassung des Erbbauzinses an die erhöhte Ausnutzung notwendig.

Eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist ausgeschlossen.

Ein Nachtragsvertrag zur Verlängerung und die Anpassung der Konditionen wird auch dann erforderlich, wenn der/die Erbbauberechtigte für die Baumaßnahme ein Darlehen benötigt und die Restlaufzeit des Erbbaurechts für die ordnungsgemäße Tilgung nicht mehr ausreicht.

10 Familienermäßigung

Mit den Beschlüssen zu den Magistratsvorlagen M 56 aus dem Jahr 2000 und M 129 aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Frankfurt am Main das „Startprogramm für junge Familien“ beschlossen.

Dieses Programm soll es Familien mit Kindern erleichtern, durch eine zeitlich befristete Reduzierung des Erbbauzinses eigenes Wohneigentum bilden zu können.

Diese Ermäßigung ist kein Vertragsbestandteil und wird außerhalb des Erbbaurechtsvertrags vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main unmittelbar gewährt.

Gemäß den Richtlinien des „Startprogramms für junge Familien“ wird der vertraglich vereinbarte Erbbauzins für jedes **im Haushalt** des/der Erbbauberechtigten lebende Kind, für das der/die Erbbauberechtigte kindergeldberechtigt ist, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt. Die Ermäßigung wird für maximal vier Kinder gewährt, kann also bis zu 80 % betragen.



Die Sonderkonditionen gelten entsprechend des Beschlusstextes für Wohnerbbaurechte unter folgenden Voraussetzungen:

- Der Erbbauzins ist auf den Mindestanfangswert von jährlich **12,75 €/m²** festgelegt.
- Die Immobilie wird von dem/der Erbbauberechtigten und der Familie **selbst bewohnt**.
- Es gibt **keine Wohnraumvermietung** (im Ganzen oder teilweise).
- Der/Die Erbbauberechtigte und die Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, im Haushalt lebende Kinder) **besitzen kein weiteres Wohneigentum**.

Zur Feststellung, ob die Kriterien für die Ermäßigung des Erbbauzinses erfüllt werden, ist die Vorlage der folgenden Unterlagen beim Amt für Bau und Immobilien erforderlich:

- Verbindliche schriftliche Erklärung des/der Erbbauberechtigten, dass die oben genannten Voraussetzungen gegeben sind.
- Geburtsurkunde des Kindes/der Kinder.
- **Jährlicher** Nachweis der Kindergeldberechtigung für jedes in seinem/ihrem Haushalt lebende Kind (Kindergeldbescheinigung oder aktueller Kontoauszug, aus dem sich die Kindergeldzahlung ergibt).

Die Erbbauzinsermäßigung wird gewährt, so lange die oben genannten Voraussetzungen vorliegen und nachgewiesen werden. Änderungen sind dem Amt für Bau und Immobilien der Stadt Frankfurt am Main unaufgefordert mitzuteilen. Ein Widerruf bleibt vorbehalten für den Fall, dass die Richtlinien des „Startprogramms für junge Familien“ durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zukünftig aufgehoben werden.

11 Weitere Informationen

Alle hier aufgeführten und weiterführenden Informationen können künftig auch auf der Internetseite der Stadt Frankfurt am Main eingesehen werden.

The screenshot shows the official website of the City of Frankfurt am Main. At the top, the city logo and name 'STADT FRANKFURT AM MAIN' are displayed. Below this is a navigation bar with links for 'SERVICE & RATHAUS', 'FRANKFURT THEMEN', and 'FRANKFURT ENTDECKEN & ERLEBEN', along with a search icon. A prominent banner for 'CORONAVIRUS AKTUELL' with a green virus icon and the text 'Informationen zum Thema Coronavirus SARS-CoV-2 auf einen Blick' is visible. Below the banner is a breadcrumb trail: 'HOME / SERVICE & RATHAUS / VERWALTUNG / ÄMTER UND INSTITUTIONEN / AMT FÜR BAU UND IMMOBILIEN'. The main content area is titled 'ÄMTER UND INSTITUTIONEN' and 'Amt für Bau und Immobilien'. It provides contact information: 'Gutleutstraße 7-11, 60329 Frankfurt am Main', 'E-Mail: info.amt25@stadt-frankfurt.de', and 'Internet: https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-bau-und-immobilien/ueber-uns'. A dropdown menu 'Über das Amt' is shown. On the right, a dark sidebar contains a menu for 'Amt für Bau und Immobilien' with options for 'Über uns' and 'Dienstleistungen / Aufgaben'. Below the sidebar is a section for 'Auskünfte' with a link to 'Amtsgericht Frankfurt am Main'.

Direktlink:
[Amt für Bau und Immobilien | Stadt Frankfurt am Main](https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-bau-und-immobilien)

Browser:
<https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-bau-und-immobilien>

QR-Code:



Eigene Notizen

Abbildungsverzeichnis

Deckblatt

Foto Neue Altstadt DomRömer Frankfurt am Main, städtisches Erbbaurecht,
© DomRömer GmbH / Uwe Dettmar, München, 06/2018

Seite 3

Darstellung Erbbaurecht, © Amt für Bau und Immobilien, Frankfurt am Main, 01/2021

Seite 7

Lageplan Goldsteinsiedlung, Auszug GIS der Stadt Frankfurt am Main,
© Amt für Bau und Immobilien, Frankfurt am Main, 09/2020

Seite 10

Symbolfoto Erbfall, <https://pixabay.com/de/photos/urkunde-bayern-notar-beglaubigung-866100/>
»Freie kommerzielle Nutzung, Kein Bildnachweis nötig«, 07/2015

Seite 12

Symbolfoto Familie, <https://www.pexels.com/de-de/foto/draussen-familie-kind-liebe-173666/>
»Kostenlose Nutzung, Keine Namensnennung erforderlich«, 09/2016

Wohnerbbaurechte

der Stadt Frankfurt am Main

Informationen zu Erbbaurechten für Wohngebäude auf
Grundstücken der Stadt Frankfurt am Main