

**Auswertung Angebote Q 14 - Bewertungsmatrix**

**A. Bewertung Kaufpreis bzw. Erbbauzins und Laufzeit (max. 500 Punkte)**

Mindestgebot		- €			
Bewerber	Kaufpreis-angebot	Erbbauzins-angebot	Laufzeit-gebot	Zinssatz bez. auf Angebot	
					<b>Mindest-gebot</b>
1	- €	- €	0 J		%
2	- €	- €	0 J		%
3	- €	- €	0 J		%
<b>Max.</b>	- €	- €			0.00%
<b>Min.</b>	- €	- €			0.00%

Auswertung Kaufpreis			
max. Punkte	450		
Anteil i.V.z. Höchst-gebot	Punkte Kauf-preis	Sonder-punkte	Punkte ges.
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0

Auswertung Erbbauzins u. Laufzeit: max. Punkte						450 P
ErbZins	80%	360 P	Laufzeit	20%	90 P	
Anteil i.V.z. Höchstgebot	Punkte Erbbauzins	Laufzeit	Laufzeit > od. < 50J	Punkte Laufzeit	Sonder-punkte	Gesamt-punkte ErbR
	0	0		0	0	0
	0	0		0	0	0
	0	0		0	0	0
	0	0		0	0	0
<b>Max.</b>		0		0		0
<b>Min.</b>		0		0		0

**Erläuterungen**

**Kaufpreis (maximale Punktzahl 500):**  
450 Punkte werden für den Kaufpreis vergeben. 50 Punkte können als Sonderpunkte (Bonus) vergeben werden (z.B. stimmiges Konzept, sonstige Besonderheiten). Das höchste Gebot wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (450) gewertet. Die übrigen Gebote werden im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot erhält auch 30% weniger Punkte.

**Erbbaurechtsangebot (maximale Punktzahl 500):**  
Bewertet wird die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit des Erbbaurechts (zusammen 450 Punkte). Auch hier können 50 Sonderpunkte berücksichtigt werden. Der Erbbauzins wird mit 80 % (max. 360 Punkte) gewichtet, die Laufzeit mit 20 % (max. 90 Punkte). Der gebotene Erbbauzinsbetrag/Jahr wird ins Verhältnis zum Mindestkaufpreisgebot gesetzt (= Verzinsung des Bodenwertes). Der höchste Zinssatz wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (360 Punkte) gewertet. Die übrigen Gebote werden jeweils im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot erhält auch 30% weniger Punkte. Eine Laufzeit von 100 Jahren wird mit der max. Punktzahl von 90 Punkten bewertet. Eine Laufzeit von weniger als 100 Jahren wird mit einem Abschlag von 4,5 Punkten je Jahr versehen. Angebote über 100 Jahren werden ausgeschlossen und Angebote unter 80 Jahren erhalten 0 Punkte.

**B. Bewertung Konzept der Planung (max. 500 Punkte)**

Bewerber	Städtebau (50%) - 250 Punkte				Wohnungspolitische Kriterien (25%) - 125 Punkte	Nachhaltigkeit (15%) - 75 Punkte		Besondere Konzepte (10%) - 50 Punkte	erreichte Punkte
	Einhaltung Planrecht <sup>1</sup> max. 50 Punkte	Städtebauliche Qualität / Gebäudekonzept <sup>2</sup> max. 100 Punkte	Freiraumkonzept u. Fassadenbegrünung <sup>3</sup> max. 50 Punkte	Nutzungskonzept <sup>4</sup> max. 50 Punkte	Wohnungsmix <sup>5</sup> max.125 Punkte	Ökologie und Klimaschutz <sup>6</sup> max. 40 Punkte	Mobilitätskonzept <sup>7</sup> max. 35 Punkte	max. 50 Punkte <sup>8</sup>	
1									
2									
3									

**C. Gesamtauswertung**

**Auswertung Kaufpreis und Konzept**

Bewerber	Punkte Kaufpreis	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
1	0		0	
2	0		0	
3	0		0	

**Auswertung Erbbauzins und Konzept**

Bewerber	Punkte ErbR	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
1	0	0	0	
2	0	0	0	
3	0	0	0	

**Erläuterung zu den Konzeptkriterien**

<b><sup>1</sup> Einhaltung Planrecht</b>	50 Punkte	<b><sup>2</sup> Städtebauliches Qualität / Gebäudekonzept:</b> _ Qualität der Bebauungsstruktur und der Raumbildung _ Gliederung des Baukörpers (Kleinteiligkeit) _ Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur _ Zusammenspiel Stadtraum-Gebäude _ Architektursprache	100 Punkte	<b><sup>3</sup> Freiraumkonzept und Fassadenbegründung</b> _ Freiraumangebote _ Nutzungsangepasste Gestaltung _ Konzeptqualität der Außenanlagen	50 Punkte
<b><sup>4</sup> Nutzungskonzept:</b> (Unterstützung der Vielfalt und Mischung im NeckarPark): _ EG-Zone: Nutzungen zum Quartierspark _ Gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Ansätze zur Förderung einer Gemeinschaft) _ Mehrwert für den NeckarPark	50 Punkte	<b><sup>5</sup> Wohnungsmix:</b> _ Unterschiedliche Wohnungsgrößen _ Gute und kompakte Grundrisse _ Wohnflächenverbrauch pro Kopf _ Anzahl der Wohnungen _ Besondere Konzepte (Zielgruppen (Familien, Singles,...), flexible Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit, ...)	125 Punkte	<b><sup>6</sup> Ökologie und Klimaschutz:</b> _ Ressourcensparende Materialien _ Zusätzliche Massnahmen (z.B. Regenwasser-management) _ Energiekonzept / Verbesserter energetischer Standard	40 Punkte
<b><sup>7</sup> Mobilitätskonzept:</b> _ Integration des Mobilitätskonzepts _ Zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen	35 Punkte	<b><sup>8</sup> Besondere Konzepte:</b> z.B. Integrative Wohnformen, Wohngruppenmodell, ...	50 Punkte		



**Punkte nach Konzept der Planung (max. 500 Punkte)**

Bew.	Einhaltung Planrecht <sup>1</sup> max. 80 Punkte	Gebäudekonzept <sup>2</sup> max. 150 Punkte	Mobilitätskonzept <sup>3</sup> max. 50 Punkte	Freiraumkonzept <sup>4</sup> max. 50 Punkte	Nutzungskonzept <sup>5</sup> max. 120 Punkte	besondere Konzepte <sup>6</sup> max. 50 Punkte	besondere Bemerkungen	erreichte Punkte	Rang nach Konzept
1									
2									
3									
4									
5									
6									

**1**  
**Einhaltung Planrecht**  
 GRZ = 0,8, GR = 1.140 m<sup>2</sup>  
 (Ausschlusskriterium)  
 BGF = m<sup>2</sup>  
 GR/BGF ermittelt durch 61  
 GBH:  
 \_Benzstr. 239,5 müNN  
 80 Punkte

**2**  
**Gebäudekonzept**  
 \_Gliederung des Baukörpers  
 \_Massstäbliche und angemessene Gebäudekubatur  
 \_Fassadengestaltung / Architektursprache  
 \_Zusammenspiel Stadtraum - Gebäude  
 \_Image und Innovation  
 150 Punkte

**3**  
**Mobilitätskonzept**  
 \_Integration des Mobilitätskonzepts  
 \_Zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen  
 50 Punkte

**4**  
**Freiraumkonzept und Fassadenbegründung**  
 (Attraktive Freiraumangebote, Nutzungsangepasste  
 Freiflächengestaltung, Konzeptqualität der  
 Aussenanlagen)  
 50 Punkte

**5**  
**Nutzungskonzept**  
 (Unterstützung der Vielfalt und Mischung im NeckarPark):  
 \_Nutzungsmix  
 \_Nutzungsaufteilung  
 \_soziale Konzepte (Gemeinschaftlich nutzbare Flächen, ...)  
 \_Qualität der Arbeitsplätze EG Zone:  
 \_zur Benzstr.  
 120 Punkte

**6**  
**Besondere Konzepte / Nachhaltigkeitskonzepte**  
 (Ökologie und Klimaschutz)  
 \_Ressourcensparende Materialien  
 \_Zusätzliche Maßnahmen Regenwassermanagement  
 \_Energiekonzept / Verbessertes energetischer Standard  
 50 Punkte

**Gesamtauswertung**

**Kaufpreis und Konzept der Planung**

Bew.	Punkte nach Kaufpreis	Punkte nach Konzept/Planung	Gesamtpunkte	Rang
1				
2				
3				
4				
5				
6				

**Gesamtauswertung**

**Erbaurecht und Konzept der Planung**

Bew.	Punkte nach Erbaurecht	Punkte nach Konzept/Planung	Gesamtpunkte	Rang
1				
2				
3				
4				
5				
6				

**Auswertung Angebote Q 14**

**Mindestgebot 3,703,000 €**

Bew.	Kaufpreis-angebot	Erbbauzins-angebot	Laufzeit-gebot	Zinssatz bez. auf	
				Angebot	Mindest-gebot
Nr. 1	3,703,000 €	129,605 €	50	3.50%	3.50%
Nr. 2	3,800,000 €	76,000 €	60	2.00%	2.05%
Nr. 3	4,000,000 €	60,000 €	70	1.50%	1.62%
Nr. 4	4,000,000 €	60,000 €	100	1.50%	1.62%
Nr. 5	3,800,000 €	114,000 €	70	3.00%	3.08%
Nr. 6	4,200,000 €	105,000 €	40	2.50%	2.84%

<b>Max.</b>	<b>4,200,000 €</b>	129,605 €		3.50%
<b>Min.</b>	<b>3,703,000 €</b>	60,000 €		1.62%

Diff. 497,000 € 69,605 €

Auswertung Kaufpreis				
max. Punkte	450			
Anteil i.V.z. Höchst-gebot	Punkte Kaufpreis	Sonderpunkte	Punkte ges.	Rang
		50		
88.2%	397	1	398	6
90.5%	407	2	409	4
95.2%	429	1	430	3
95.2%	429	2	431	2
90.5%	407	1	408	5
100.0%	450	2	452	1

Auswertung Erbbauzins u. Laufzeit: max. Punkte 450 P							
ErbZins	80%	360 P	Laufzeit	20%	90 P	bei 50 J	
Anteil i.V.z. Höchst-gebot	Punkte Erbbauzins	Laufzeit	Laufzeit >< 50J od. 50J	Punkte Laufzeit	Sonderpunkte	Gesamtpunkte ErbR	Rang
					50		
100%	360	50	50	90	1	451	1
59%	211	60	10	45	2	258	4
46%	167	70	20	90	1	258	4
46%	167	100	0	0	2	169	6
88%	317	70	20	90	1	408	2
81%	292	40	10	45	2	339	3

Max.				70		451
Min.				30		169

**Kaufpreis (maximale Punktzahl 500):**

450 Punkte werden für den Kaufpreis vergeben. 50 Punkte können als Sonderpunkte (Bonus) vergeben werden (z.B. stimmiges Gesamtkonzept für 2 Bauplätze, sonstige Besonderheiten). Das höchste Gebot wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (450) gewertet. Die übrigen Gebote werden im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot erhält auch 30% weniger Punkte.

**Erbbaurechtsangebot (maximale Punktzahl 500):**

Bewertet wird die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit des Erbbaurechts (zusammen 450 Punkte). Auch hier können 50 Sonderpunkte berücksichtigt werden. Der Erbbauzins wird mit 80% (max. 360 Punkte) gewichtet, die Laufzeit mit 20% (max. 90 Punkte). Der gebotene Erbbauzinsbetrag/Jahr wird ins Verhältnis zum Mindestkaufpreisgebot gesetzt (= Verzinsung des Bodenwertes). Der höchste Zinssatz wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (360 Punkte) gewichtet. Die übrigen Gebote werden jeweils im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot erhält auch 30% weniger Punkte. Eine Laufzeit von 100 Jahren wird mit der max. Punktzahl von 90 bewertet. Eine Laufzeit von weniger als 100 Jahren wird mit einem Abschlag von 4,5 Punkten je Jahr versehen. Angebote unter 80 Jahren werden mit 0 Punkten bewertet. Wird dennoch eine Laufzeit von mehr als 70 Jahren angeboten, ist die Notwendigkeit zu erläutern.

**Auswertung Kaufpreis**

Bew. Er	Punkte Kaufpreis	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
Nr. 1	397	400	797	6
Nr. 2	407	400	807	4
Nr. 3	429	400	829	2
Nr. 4	429	400	829	2
Nr. 5	407	400	807	4
Nr. 6	450	400	850	1

**Auswertung Erbbaurecht**

Bew.	Punkte ErbR	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
Nr. 1	451	400	851	1
Nr. 2	258	400	658	4
Nr. 3	258	400	658	4
Nr. 4	169	400	569	6
Nr. 5	408	400	808	2
Nr. 6	339	400	739	3

**Auswertung Angebote Q 16ff**

**Mindestgebot 3,703,000 €**

Bew.	Kaufpreis-angebot	Erbbauzins-angebot	Laufzeit-gebot	Zinssatz bez. auf	
				Angebot	Mindestgebot
Nr. 1	3,703,000 €	129,605 €	60	3.50%	3.50%
Nr. 2	3,800,000 €	76,000 €	50	2.00%	2.05%
Nr. 3	4,000,000 €	60,000 €	60	1.50%	1.62%
Nr. 4	4,000,000 €	60,000 €	100	1.50%	1.62%
Nr. 5	3,800,000 €	114,000 €	70	3.00%	3.08%
Nr. 6	4,200,000 €	105,000 €	80	2.50%	2.84%

<b>Max.</b>	<b>4,200,000 €</b>	129,605 €		3.50%
<b>Min.</b>	<b>3,703,000 €</b>	60,000 €		1.62%

Diff. 497,000 € 69,605 €

Auswertung Kaufpreis				
max. Punkte	450			
Anteil i.V.z. Höchstgebot	Punkte Kaufpreis	Sonderpunkte	Punkte ges.	Rang
		50		
88.2%	397	1	398	6
90.5%	407	2	409	4
95.2%	429	1	430	3
95.2%	429	2	431	2
90.5%	407	1	408	5
100.0%	450	2	452	1

	450
	397

Auswertung Erbbauzins u. Laufzeit: max. Punkte 450 P							
ErbZins	80%	360 P	Laufzeit	20%	90 P		
Anteil i.V.z. Höchstgebot	Punkte Erbbauzins	Laufzeit	Anteil i.V.z. Höchstgebot	Punkte Laufzeit	Sonderpunkte	Gesamtpunkte ErbR	Rang
					50		
100%	360	60	60%	54	1	415	1
59%	211	50	50%	45	2	258	5
46%	167	60	60%	54	1	222	6
46%	167	100	100%	90	2	259	4
88%	317	70	70%	63	1	381	2
81%	292	80	80%	72	2	366	3

Max.	100	90	415
Min.	50	45	222

**Kaufpreis (maximale Punktzahl 500):**  
 450 Punkte werden für den Kaufpreis vergeben. 50 Punkte können als Sonderpunkte (Bonus) vergeben werden.  
 Das höchste Gebot wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (450) gewertet.  
 Die übrigen Gebote werden im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot erhält auch 30% weniger Punkte.

**Erbbaurechtsangebot (maximale Punktzahl 500):**  
 Bewertet wird die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit des Erbbaurechts (zusammen 450 Punkte). Auch hier werden die Sonderpunkte berücksichtigt.  
 Der Erbbauzins wird mit 80% (360 Punkte) gewichtet, die Laufzeit mit 20% (90 Punkte).  
 Der gebotene Erbbauzinsbetrag/Jahr wird ins Verhältnis zum Mindestkaufgebot gesetzt (= Verzinsung des Bodenwertes).  
 Der höchste Zinssatz wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (360 Punkte) gewertet.  
 Die höchste Laufzeit (max. aber 100 Jahre) wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (90 Punkte) gewertet.  
 Eine Laufzeit von weniger als 50 Jahren wird mit 0 Punkten bewertet.  
 Die übrigen Gebote werden jeweils im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot (Laufzeit) erhält auch 30% weniger Punkte.

**Auswertung Kaufpreis**

Bew.	Punkte Kaufpreis	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
Nr. 1	397	400	797	6
Nr. 2	407	400	807	4
Nr. 3	429	400	829	2
Nr. 4	429	400	829	2
Nr. 5	407	400	807	4
Nr. 6	450	400	850	1

**Auswertung Erbbaurecht**

Punkte ErbR	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
415	400	815	1
258	400	658	5
222	400	622	6
259	400	659	4
381	400	781	2
366	400	766	3

**Auswertung Angebote Q 16ff**

**Mindestgebot 3,703,000 €**

Bew.	Kaufpreis-angebot	Erbbauzins-angebot	Laufzeit-gebot	Zinssatz bez. auf	
				Angebot	Mindest-gebot
Nr. 1	3,703,000 €	129,605 €	60	3.50%	3.50%
Nr. 2	3,800,000 €	76,000 €	50	2.00%	2.05%
Nr. 3	4,000,000 €	60,000 €	60	1.50%	1.62%
Nr. 4	4,000,000 €	60,000 €	100	1.50%	1.62%
Nr. 5	3,800,000 €	114,000 €	70	3.00%	3.08%
Nr. 6	4,200,000 €	105,000 €	80	2.50%	2.84%

<b>Max.</b>	<b>4,200,000 €</b>	129,605 €		3.50%
<b>Min.</b>	<b>3,703,000 €</b>	60,000 €		1.62%

Diff. 497,000 € 69,605 €

Auswertung Kaufpreis				
max. Punkte	450			
Anteil i.V.z. Höchst-gebot	Punkte Kaufpreis	Sonderpunkte	Punkte ges.	Rang
		50		
88.2%	397	1	398	6
90.5%	407	2	409	4
95.2%	429	1	430	3
95.2%	429	2	431	2
90.5%	407	1	408	5
100.0%	450	2	452	1

450
397

Auswertung Erbbauzins u. Laufzeit: max. Punkte 450 P							
ErbZins	80%	360 P	Laufzeit	20%	90 P		
Anteil i.V.z. Höchst-gebot	Punkte Erbbauzins	Laufzeit	Anteil i.V.z. Höchst-gebot	Punkte Laufzeit	Sonderpunkte	Gesamtpunkte ErbR	Rang
					50		
100%	360	60	60%	54	1	415	1
59%	211	50	50%	45	2	258	5
46%	167	60	60%	54	1	222	6
46%	167	100	100%	90	2	259	4
88%	317	70	70%	63	1	381	2
81%	292	80	80%	72	2	366	3

Max.	100	90	415
Min.	50	45	222

**Kaufpreis (maximale Punktzahl 500):**  
 450 Punkte werden für den Kaufpreis vergeben. 50 Punkte können als Sonderpunkte (Bonus) vergeben werden (z.B. Stimmiges Gesamtkonzept für zwei oder 3 Bauplätze, örtlicher Betrieb ohne Zukunftsperspektive am aktuellen Standort, sonstige Besonderheiten)  
 Das höchste Gebot wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (450) gewertet.  
 Die übrigen Gebote werden im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot erhält auch 30% weniger Punkte.

**Erbbaurechtsangebot (maximale Punktzahl 500):**  
 Bewertet wird die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit des Erbbaurechts (zusammen 450 Punkte). Auch hier werden die Sonderpunkte berücksichtigt.  
 Der Erbbauzins wird mit 80% (360 Punkte) gewichtet, die Laufzeit mit 20% (90 Punkte).  
 Der gebotene Erbbauzinsbetrag/Jahr wird ins Verhältnis zum Mindestkaufgebot gesetzt (= Verzinsung des Bodenwertes). Der höchstse Zinssatz wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (360 Punkte) gewertet.  
 Die höchste Laufzeit (max. aber 100 Jahre) wird mit 100 % und der höchsten Punktzahl (90 Punkte) gewertet. Eine Laufzeit von weniger als 50 Jahren wird mit 0 Punkten bewertet.  
 Die übrigen Gebote werden jeweils im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet, d.h. ein um 30 % niedrigeres Angebot (Laufzeit) erhält auch 30% weniger Punkte.

**Auswertung Kaufpreis**

Bew. Er	Punkte Kaufpreis	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
Nr. 1	397	400	797	6
Nr. 2	407	400	807	4
Nr. 3	429	400	829	2
Nr. 4	429	400	829	2
Nr. 5	407	400	807	4
Nr. 6	450	400	850	1

**Auswertung Erbbaurecht**

Punkte ErbR	Punkte Konzept	Gesamtpunkte	Rang
415	400	815	1
258	400	658	5
222	400	622	6
259	400	659	4
381	400	781	2
366	400	766	3

#### 1.6.4 Laufzeit von Erbbaurechten

Das Erbbaurecht an einem Grundstück wird üblicherweise für eine festgelegte Laufzeit, eine Auffassung, ein Erbbaurecht habe immer eine Laufzeit von 99 Jahren, muss werden. Die Ursache für diese „übliche“ Laufzeitbegrenzung liegt im „Allgemeines Landrecht“ (ALR) von 1794, das eine „Ersitzung fremden Eigentums“ durch Verjährung nach mehr Jahren vorsah.<sup>1</sup>

Für die Festlegung der **Dauer** der Laufzeit von Erbbaurechten bestehen keine gesetzlichen Vorgaben, es ist jedoch als vertragsgemäßer Inhalt im Erbbaurechtsvertrag zu benennen. Der Erbbaurechtsvertrag liegt insofern ein weiterer Gestaltungsspielraum vor, der allerdings durch die Dauer des aufstehenden Gebäudes sowie die Beleihbarkeit mit bestimmt wird.

Der **Anfangszeitpunkt** des Erbbaurechts kann vereinbart werden, er darf je nach Vereinbarung liegen, da das Erbbaurecht erst mit der Eintragung entsteht. Sofern kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist, liegt der Anfangszeitpunkt mit dem Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch.

Der **Endzeitpunkt** des Erbbaurechts kann vereinbart werden, jedoch besteht auch ein „ewiges Erbbaurecht.“<sup>2</sup> Wenn der Endzeitpunkt angegeben ist, muss er bestimmbar (z.B. „99 Jahre seit Eintragung im Grundbuch“) sein.

Zulässig ist ferner die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums als Laufzeit, die vereinbarte Anzahl an Jahren verlängert, wenn nicht ein Vertragsteil dieser Vereinbarung (z.B. einem Mietvertrag). Unzulässig sind Vereinbarungen mit einem ungewissen Endzeitpunkt (z.B. dem Untergang des Bauwerks). In Erbbaurechtsverträgen für wohnungswirtschaftlich genutzte Grundstücke sind Laufzeiten zwischen 50 und 198 Jahren bestellt, für gewerblich genutzte Erbbaurechte zwischen 50 und 75 Jahren.

Hinweis:

Für Gesamtlaufzeiten des Erbbaurechtsvertrags unter 30 Jahren bestand bis zum 31.12.2016 das Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg). Nach dem Preisklauselgesetz (PaPkg) ist ein Preisverbot (§ 1 PaPkg). Das Genehmigungsverfahren ist für Verträge vorgeschrieben, die Parteien sind daher für die Einhaltung der Klausel selbst verantwortlich. Preisverbot in Erbbaurechtsbestellungsverträgen und Erbbauzinsreallasten ist zulässig.

Die durchschnittlichen Laufzeiten als Ergebnis einer früheren Umfrage des IFR in der Bundesrepublik Deutschland ergeben sich wie folgt:<sup>5</sup>

#### **Tabelle 2: Durchschnittliche Laufzeiten als Ergebnis einer früheren Umfrage in der Bundesrepublik Deutschland**

##### **Durchschnittliche Laufzeit von Erbbaurechten**

**Einfamilienhausgrundstücke 99**

**Mietwohngrundstücke 99**

**Gewerblich genutzte Grundstücke 50-75**

**sonstige Grundstücke 50-75**

Eine auflösende Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) beim Erbbaurecht, z.B. bei Nichteintragung im Grundbuch (§ 1 Abs. 4 Satz 1 ErbbauRG). Dadurch soll der Bestand des Erbbaurechts für die Dauer des Erbbaurechts die Beleihbarkeit genommen.<sup>6</sup> Auch ist ein gesetzliches Erbbaurecht im Grundbuch unzulässig. Selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist die Kündigung des Erbbaurechtsvertrags wegen § 873 Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Da ein Widerruf des Erbbaurechtsvertrags wegen § 873 Abs. 2 BGB ausgeschlossen ist (§ 1 Abs. 4 Satz 1 ErbbauRG), wurde zum Schutz der Immobilien meist über einen sehr langen Zeitraum dem Erbbauberechtigten die Nutzung eingeräumt.





gte und vorab bestimmte Laufzeit bestellt. Die	70
in den Bereich der Vorurteile verwiesen	69
meinen Landrecht für die Preußischen Staaten“	68
bei einem Besitz über den Zeitraum von 100 und	67
re gesetzlichen Regelungen, die Laufzeit selbst	66
. Aufgrund des Fehlens zeitlicher Regelungen im	65
auch durch die Rentabilität (zur Errichtung) des	64
doch zeitlich nicht vor der Grundbucheintragung	63
fangszeitpunkt vereinbart ist, beginnt die	62
nt dazu keine Verpflichtung. Denkbar ist daher	61
ss er exakt bestimmt (z.B. „31.12.2070“) oder	60
t, der sich automatisch um eine vorher fest	59
Verlängerung widerspricht (ähnlich wie bei	58
1 Endtermin (z.B. der Tod des	57
s). <sup>3</sup>	56
e werden i. Allg. Verträge mit Laufzeiten	55
: z.B. auch mit kurzer Laufzeit von 25 oder 30	54
	53
s 2007 das Genehmigungserfordernis nach dem	52
z (PrKIG) vom 7.9.2007 <sup>4</sup> gilt das	51
: mit Laufzeiten unter 30 Jahren nicht mehr	<b>50</b>
st verantwortlich. Gemäß § 4 PrKIG sind	49
n mit einer Laufzeit von mindestens 30 Jahren	48
Deutschen Städtetages in 73 Städten der	47
<b>ge des Deutschen Städtetages in 73 Städten der</b>	46
	45
	44
	43
	42
	41
	40
	39
lichtzahlung des Erbbauzinses, ist unzulässig (§ 1	38
: gesamte Laufzeit gesichert werden; ansonsten	37
hes Rücktrittsrecht nach Eintragung des	36
n Grundes besteht keine Kündigungsmöglichkeit,	35
rbbaurecht nicht anwendbar sind. <sup>7</sup>	34
eidet sowie die Vereinbarung einer auflösenden	33
ze des Grundstückseigentümers, der seine	32
n zur Verfügung stellt, der „Heimfall“	31
	30



0	0	
1	4.5	
2	9	
3	13.5	
4	18	
5	22.5	
6	27	
7	31.5	
8	36	
9	40.5	
10	45	
11	49.5	
12	54	
13	58.5	
14	63	
15	67.5	
16	72	
17	76.5	
18	81	
19	85.5	
<b>20</b>	<b>90</b>	4.5
19	0	
18	81	
17	76.5	
16	72	
15	67.5	
14	63	
13	58.5	
12	54	
11	49.5	
10	45	
9	40.5	
8	36	
7	31.5	
6	27	
5	22.5	
4	18	
3	13.5	
2	9	
1	4.5	
0	0	