

1. Bebauung und Nutzung

Bei unbebauten Grundstücken muss innerhalb von zwei Jahren ab Beurkundung mit dem Bau begonnen werden. Das Wohnhaus muss innerhalb von vier Jahren nach Beurkundung bezugsfertig sein und vom Erbbaurechtsnehmer beziehungsweise Käufer* bezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken muss das Wohnhaus innerhalb von vier Jahren nach Beurkundung bezugsfertig sein und vom Erbbaurechtsnehmer beziehungsweise Käufer bezogen werden.

Hat der Erbbauberechtigte diese Bauverpflichtung trotz schriftlicher Mahnung nicht erfüllt, so ist die Stadt Leipzig als Grundstückseigentümerin berechtigt, eine angemessene Vertragsstrafe bis zur Höhe des zweifachen Jahresbetrags des vereinbarten Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassung zu verlangen. Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung nicht, kommt es zu einer Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Kaufpreises.

2. Selbstnutzung

Der Erbbaurechtsnehmer beziehungsweise Käufer hat das Wohnhaus nach Bezug zehn Jahre zu bewohnen. Die Selbstnutzung kann für maximal zwei Jahre unterbrochen werden. Die Mindestselbstnutzungsdauer verlängert sich um die Zeit, in welcher das Wohneigentum nicht selbst genutzt wurde. Wenn in dem Gebäude zwei selbständige Wohnungen geschaffen werden, haben der Erbbaurechtsnehmer, der Käufer beziehungsweise die Angehörigen jeweils die größere, d. h. die Hauptwohnung, zehn Jahre selbst zu bewohnen.

Hat der Erbbauberechtigte diese Selbstnutzungsverpflichtung trotz schriftlicher Mahnung nicht erfüllt, so ist die Stadt Leipzig als Grundstückseigentümerin berechtigt, eine angemessene Vertragsstrafe bis zur Höhe des zweifachen Jahresbetrages des vereinbarten Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassung zu verlangen. Erfüllt der Käufer die Selbstnutzungsverpflichtung nicht, kommt es zu einer Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises.

3. Besondere Vertragsstrafen

In Bezug auf die sozialen Kriterien wird für einzelne Fälle von Abweichungen beziehungsweise Verstößen in der Regel eine Vertragsstrafe in folgender Höhe fällig:

- Abweichung der Angabe zur Anzahl und dem Alter der Kinder: einmalig 15.000 €
- Abweichung der Angaben zu vorliegenden Behinderungen: einmalig 20.000 €

*im Sinne der Lesbarkeit dieses Dokuments wird auf die Aufzählung der weiblichen Form verzichtet.
„Erbbaurechtsnehmer“ meint immer auch Erbbaurechtsnehmerinnen. Ebenso umfasst „Käufer“ stets auch Käuferinnen.

4. Heimfall und Rückabwicklung des Kaufvertrages

Bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und Nichteinhaltung der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen kann die Stadt Leipzig als Grundstückseigentümerin das Grundstück vorzeitig zurückfordern (Heimfall). Dies trifft ebenso bei Abschluss eines Kaufvertrages zu (Rückabwicklung). Den Heimfall beziehungsweise die Rückabwicklung Rückübertragung behält sich die Stadt Leipzig in den folgend aufgeführten Fällen vor:

- a) Der Baubeginn erfolgt nicht innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung beziehungsweise ist das Wohngebäude nicht innerhalb von vier Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechts- oder Kaufvertrags bezugsfertig.
- b) Der Erbbaurechtsnehmer bzw. Käufer legt nicht spätestens nach vier Jahren ab Beurkundung die erweiterte Meldebescheinigung über den Einzug in das auf dem Grundstück bereits bestehende beziehungsweise geschaffene Wohnhaus vor.
- c) Es erfolgt eine Weiter- bzw. Untervermietung oder die Veräußerung der von dem Erbbaurechtsnehmer beziehungsweise Käufer selbst zu nutzenden Wohnung ohne Zustimmung durch die Stadt Leipzig. Sofern außergewöhnliche Umstände es erfordern oder rechtfertigen, kann die Stadt in besonderen Fällen eine Ausnahme genehmigen.
- d) In der Bewerbung beziehungsweise in schriftlichen Stellungnahmen werden unvollständige oder unrichtige Angaben gemacht. Die Einrede des Nichtwissens wird dabei ausgeschlossen, d. h. jeder Interessent und jede Interessentin eines Baugrundstückes hat sich vor Abgabe der jeweiligen Erklärungen von deren Richtigkeit und Wahrheitsgehalt zu überzeugen. Unvorhergesehene Abweichungen vom eingereichten Vorhaben sind der Stadt Leipzig unverzüglich anzuzeigen.

Der Heimfall erfolgt unter Vergütung von zwei Dritteln des zur Zeit der Übertragung des Rechts bestehenden Verkehrswertes. Zur entsprechenden Absicherung werden die Heimfallregeln als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts im Grundbuch eingetragen.

5. Allgemeines

Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, ein bestimmtes Baugrundstück von der Stadt Leipzig zu erhalten. Die Stadt ist bestrebt, möglichst vielen Personen, welche die Kriterien erfüllen, ein geeignetes Baugrundstück zur Eigennutzung bereitzustellen.

*im Sinne der Lesbarkeit dieses Dokuments wird auf die Aufzählung der weiblichen Form verzichtet.
„Erbbaurechtsnehmer“ meint immer auch Erbbaurechtsnehmerinnen. Ebenso umfasst „Käufer“ stets auch Käuferinnen.