



## Altomünster bei München

Bauvorhaben kurz vor Fertigstellung

### Traumlage direkt am Feldrand

Im Neubaugebiet Am Klosteracker im idyllisch gelegenen Altomünster bauen wir für Sie 17 familiäre, massiv gebaute Doppelhäuser. Genießen Sie modernes Wohnen durch unsere durchdachten Grundrisse in den Haustypen „Swing“ und „Jazz“.

### Projekthighlights

- **Naturnahes Doppelhaus – städtischer Komfort:** Fußbodenheizung, voll ausgestattetes Designbad, 2 Außenstellplätze inkl. Carport, buchbares Möbelkonzept, Kellerraum inkludiert
- **Nachhaltiges Energiekonzept:** KfW55-Standard, Wärmepumpe und Photovoltaik, E-Mobilität am Stellplatz, kontrollierte Wohnraumlüftung
- **Tolle Lage mit guter Anbindung:** Schulen, Kindergärten, Nahversorgung, Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss fußläufig, Augsburg und München in ca. 35 Minuten erreichbar
- **Abschreibung:** Bis zu 5 % auf Neubauten

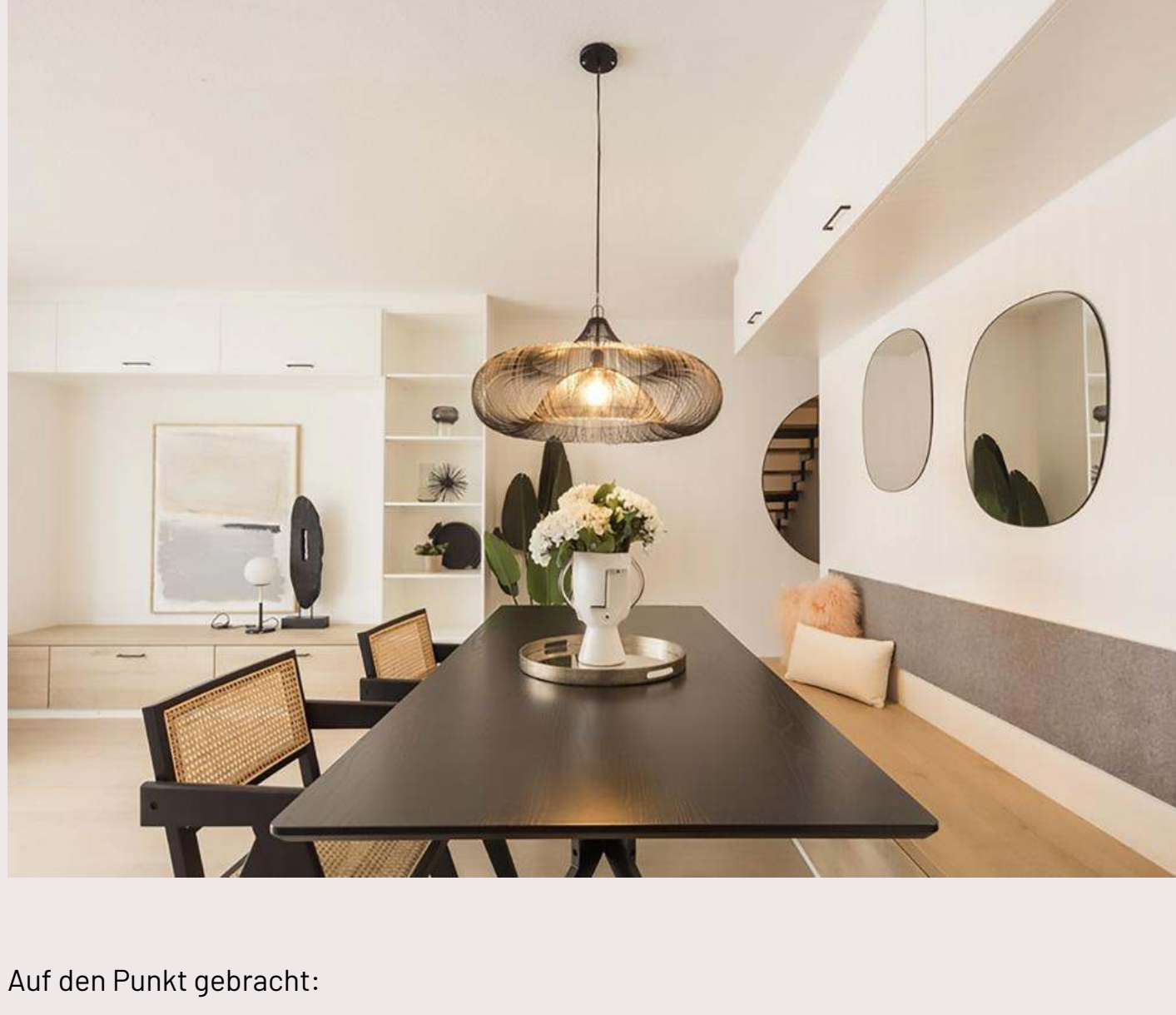
Genießen Sie schon bald in Ihrem großzügigen Garten die Aussicht ins Grüne. Hier ist Entspannung garantiert. Dank des nachhaltigen Energiekonzepts mit Photovoltaik und Wärmepumpe sowie Vorrichtungen für E-Mobilität profitieren Sie von niedrigen Energiepreisen und schonen zugleich die Umwelt.

Ihr neues Zuhause eignet sich perfekt für modernes Arbeiten im Home Office. Es erwartet Sie eine hervorragende Infrastruktur, schnelles Internet und für Ihre Bürotage eine ideale Anbindung an die Autobahn. Jedes unserer Neubauhäuser verfügt über zwei Außenstellplätze direkt vor der Haustüre, darunter ein Stellplatz mit stilvollem Carport, für den ganz besonderen Komfort.

### Haustyp SWING mit Satteldach

Mit dem Swing wird Ihr Wohnraum wahr. 6 Zimmer bieten viel Platz für Ihre ganze Familie. Zusätzlich zu den 2-3 Kinderzimmern ist sogar für das Homeoffice noch genug Raum. Und jetzt stellen Sie sich vor, wie Sie nach getaner Arbeit gemeinsam im Garten entspannen.

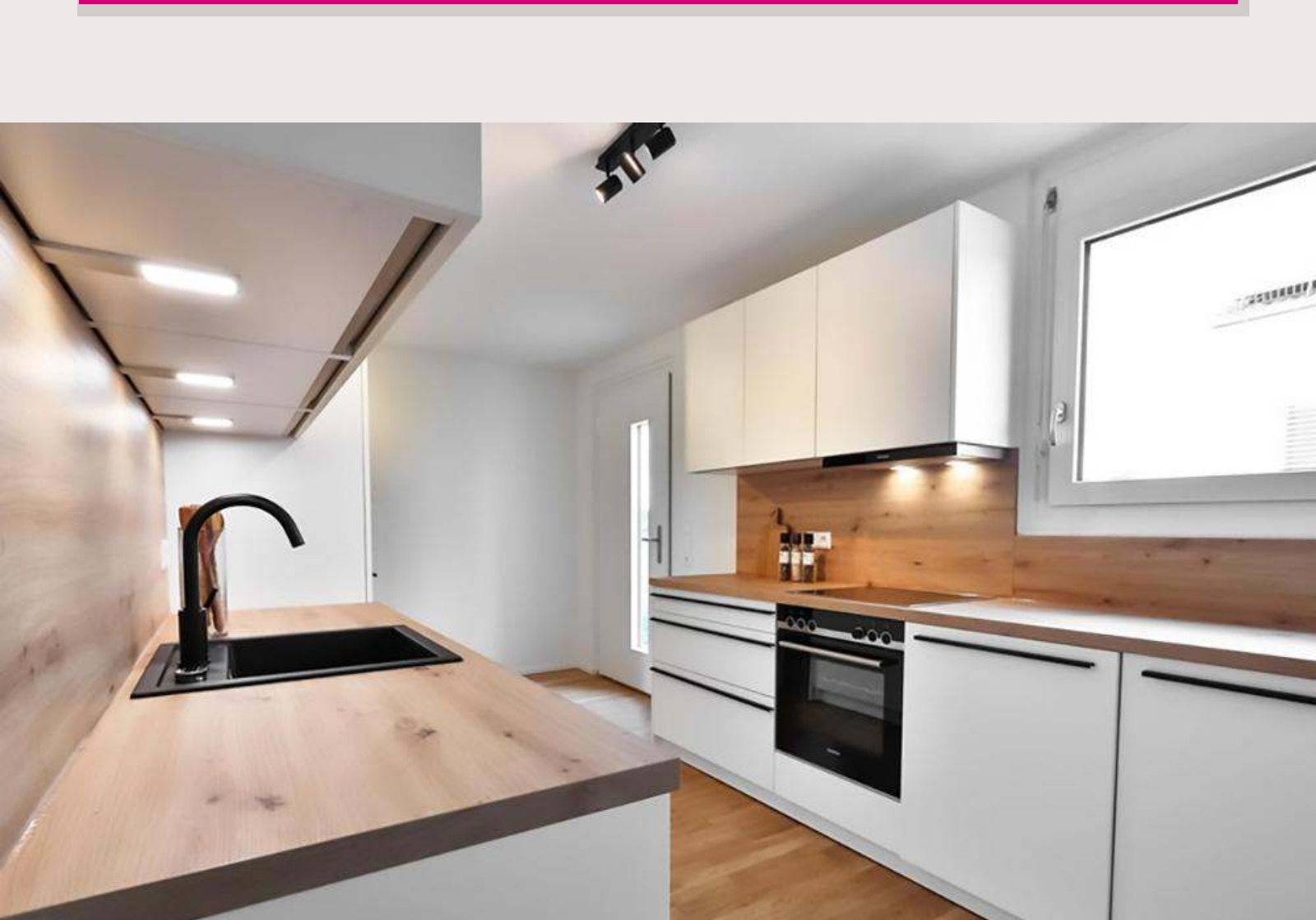
Buchen Sie einfach unser Möbel-Designkonzept dazu, wenn Sie Lust auf passgenau designte Einbaumöbel haben.



Auf den Punkt gebracht:

- Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich
- Schöner Garten mit Terrasse
- Dachgeschoss mit Galerie
- Voll ausgestattetes und möbliertes Designbad mit Tageslicht
- Stellplatz/-plätze, auf Wunsch mit Wallbox
- Gäste-WC im EG
- Nachhaltige Energieversorgung
- Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Hauseigener Keller oder Kellerabteil
- Hauswirtschaftsraum im EG

[Virtueller Rundgang](#)



## Erbbauerecht

### So funktioniert das Erbbauerecht

Die Grundstücke beim Projekt in Altomünster werden im Erbbauerecht vergeben.

Unter einem Erbbauerecht versteht man das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und für einen fest bestimmten Zeitraum zu belassen. Als Gegenleistung für die Überlassung des Grundstücks erhält der Grundstückseigentümer ein Entgelt – den Erbbauzins.

Anders ausgedrückt: Der Erbbauerechtsnehmer leiht sich vom Grundstückseigentümer für einen sehr langen Zeitraum ein Grundstück, um darauf ein Gebäude zu errichten.

**Vorteile des Erbbauerechts auf einen Blick:**

- Das Grundstück muss nicht gekauft und somit auch nicht finanziert werden
- Freie Entscheidung über die Nutzung des Gebäudes (Eigennutzer statt Mieter)
- Erbbauerecht kann veräußert und vererbt werden

**Wir beantworten alle Fragen zum Erbbauerecht**

- **Wer ist Grundstückseigentümer/Erbbauerechtsgeber?**  
Grundstückseigentümer und somit Erbbauerechtsgeber bei unserem Projekt in Altomünster ist die Erzdiözese München und Freising. Diese ist somit Ihr Vertragspartner während der Laufzeit des Erbbauerechts. Auf der Homepage der Erzdiözese erhalten Sie weitere Informationen ([www.erzbistum-muenchen.de](http://www.erzbistum-muenchen.de)).
- **Welche Laufzeit hat der Erbbauerechtsvertrag?**  
Beim Projekt in Altomünster wurde die Laufzeit des Erbbauerechts mit 75 Jahren vereinbart
- **Was ist der Erbbauzins?**  
Der Erbbauzins ist der Betrag, den der Erbbauerechtsnehmer an den Erbbauerechtsgeber für die Nutzung des Grundstücks bezahlt. Dieser wird im Erbbauerechtsvertrag vereinbart. Auf Grund der langen Vertragslaufzeit wird in der Regel im Erbbauerechtsvertrag eine Wertsicherung des Erbbauzinses (als Ausgleich zur Geldentwertung – Kaufkraftausgleich) vereinbart.
- **Kann man den Zahlungsrhythmus verändern?**  
Üblicherweise ist der Erbbauzins jährlich im Voraus zu leisten. In der Regel stimmt der Erbbauerechtsgeber einer Umstellung auf monatliche, viertel- oder halbjährliche Zahlungsweise zu, wobei hier jede Anfrage individuell geprüft wird.
- **Wer ist für Versicherung und Verkehrssicherungspflicht verantwortlich?**  
Für die Versicherungen eines Gebäudes sowie für die Verkehrssicherungspflicht ist der Erbbauerechtsnehmer verantwortlich. Neben diesen gesetzlichen Regelungen ist der jeweilige individuell vereinbarte Erbbauerechtsvertrag mit seinen Regelungen maßgeblich.
- **Was ist bei baulichen Veränderungen zu beachten?**  
Bauliche Veränderungen (z.B. Flächenerweiterung) und Abweichungen vom Vertragszweck (z.B. Nutzungsänderung) erfordern in der Regel eine vorherige Zustimmung durch den Erbbauerechtsgeber. Im Vorfeld ist daher ein Eingabeplan für die vorgesehenen baulichen Veränderungen beim Grundstückseigentümer einzureichen.
- **Kann ein Erbbauerecht verkauft oder vererbt werden?**  
Ja. Als sogenanntes grundstücksgleiches Recht kann der Erbbauerechtsnehmer das Erbbauerecht sowohl verkaufen als auch vererben oder verschenken.
- **Kann ein Erbbauerecht vorzeitig verlängert werden?**  
Eine vorzeitige Verlängerung von Erbbauerechtsverträgen wird individuell vom Erbbauerechtsgeber geprüft.
- **Was geschieht, wenn ein Erbbauerechtsvertrag zeitlich abläuft?**  
Mit Zeitablauf des Erbbauerechts geht das Bauwerk in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Dieser hat an den Erbbauerechtsnehmer grundsätzlich eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Eine vorzeitige Rücknahme des Erbbauerechts ist in der Regel nicht möglich.
- **Kann das Erbbauerecht mit einer Grundschuld belastet werden?**  
Ja. Im Rahmen eines Verkaufs des Erbbauerechts stimmt die Erzdiözese München und Freising in der Regel einer Gesamtbelastung des Erbbauerechts bis zu 100% der Kaufpreissumme zu. Soll eine Belastung des Erbbauerechts nicht im Zusammenhang einer Veräußerung erfolgen, wird die Zustimmung in der Regel erteilt, soweit die Belastungen mit den gesetzlichen Vorgaben und dem geltenden Recht vereinbar sind.