

Zentrale Eckpunkte¹ für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Stadt Leipzig im Rahmen des Konzeptverfahrens für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig

(Stand 25.02.2021)

Vorkaufsrecht:

- Gegenseitiges Vorkaufsrecht für Erbbaurechtsnehmer und dem Erbbaurechtsgeber (sowohl Erbbaurecht als auch Grundstück) im Falle des Verkaufs
- Einholung der Zustimmung der Stadt Leipzig durch den Erbbaurechtsnehmer bei Veräußerung des Erbbaurechtes

Erbbaurecht (Dauer etc.):

- Beginn Erbbaurecht mit der Eintragung im Grundbuch
- Ende des Erbbaurechtes nach 110 Jahren
- Stundung des Erbbauzinses in den ersten drei Jahren, danach ratierliche Rückzahlung
-

Bau und Unterhaltungsverpflichtungen:

- Innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren sind die baulichen Anlagen gemäß Konzept zu errichten und anschließend dauerhaft zu erhalten

Versicherungs- und Wiederherstellungspflicht:

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung der auf dem Erbbaugrundstück befindlichen und zu errichtenden Bauwerke zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden
- Verpflichtung zur Wiederherstellung bei Zerstörung (z.B. Brand)

Lastentragung

- Tragung aller einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kaminkehrerkosten durch den Erbbauberechtigten ab Besitzübergang.
- Übernahme der Kosten für erforderliche Einmessungen von Bauwerken durch den Erbbauberechtigten

¹ Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie gibt wichtige inhaltliche Eckpunkte wieder, die beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zu berücksichtigen sind.

Vergütung bei Heimfall und Entschädigung bei Zeitablauf

- Vergütung bei Heimfall in voller Höhe des „gemeinen Wertes“ des Erbbaurechtes
- Entschädigung bei Zeitablauf in voller Höhe des „gemeinen Wertes“ des Bauwerkes
- Anrechnung der Belastungen des Erbbaurechtes mit der zur Tilgung erforderlichen Summe auf die Vergütung bzw. Entschädigung – jeweils mit Nebenleistungen –, unabhängig davon, ob der Erbbauberechtigte für die Forderungen persönlich haftet
- Verrechnung der Forderungen der Grundstückseigentümerin gegen den Erbbauberechtigten

Erbbauzins:

- Benennung der Summe des jährlichen Erbbauzinses und Sicherung durch eine Reallast im Erbbaugrundbuch

Anpassung des Erbbauzinses:

- Anpassung des Erbbauzinses bei einer Verringerung oder Erhöhung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland aller 3 Jahre ab Beurkundung

Zustimmung zur Belastung zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts:

- Mögliche Belastung des Erbbaurechts bis zu 100% d. der für die Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen fremdfinanzierten Investitionskosten

Haftung als Gesamtschuldner:

- Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.