Zentrale Eckpunkte[1] für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages im Rahmen des Konzeptverfahrens für die Gebäude Tübinger Straße 6,8 und 10

(Stand: 04.02.2025)

Vorkaufsrecht:

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

Erbbaurecht (Dauer etc.):

- Beginn Erbbaurecht mit der Eintragung im Grundbuch
- Ende des Erbbaurechtes nach 80 Jahren, eine Verlängerungsoption ist einmalig um 10 Jahre möglich.
- Der Erbbauberechtigte darf das Erbbaurecht nicht in Wohnungserbbaurechte aufteilen.

Bau und Unterhaltungsverpflichtungen:

- Innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren sind die baulichen Anlagen gemäß Konzept zu errichten bzw. zu sanieren und anschließend dauerhaft entsprechend dem Konzept zu erhalten.
- Der Erbbauberechtigte darf die Grundstücke nicht anders nutzen, als dies in seinem Konzept vorgesehen ist. Eine einklagbare Verpflichtung zur Umsetzung des Konzepts wird hierdurch nicht begründet. Es können aber Sanktionen ausgelöst werden (Heimfall, ggfs. Vertragsstrafen; siehe unten)

Versicherungs- und Wiederherstellungspflicht:

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

Lastentragung:

- Gesamte Bewirtschaftung der Gebäude Tübinger Straße 6,8 und 10, dabei ist die Kostenübernahme der Betriebskostenverordnung inbegriffen.
- Der/Die Erbbauberechtigte muss Versorgungsleistungen (Strom, Wasser, Gas, Öl, etc.) direkt auf eigene Rechnung vom Versorger beziehen.
- 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.

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

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Durchführung einer Bauvermessung. Die Bauvermessung muss der Stadt Herrenberg im Anschluss zur Verfügung gestellt werden.
- Übernahme der Kosten für erforderliche Einmessungen von neuen Bauwerken durch den Erbbauberechtigten.
- Tragung der Kosten für die notarielle Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages und den Vollzug im Grundbuch durch den Erbbauberechtigten.

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
- Ab Besitzübergabe bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des Erbbauzinses zu bezahlen.

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% der für die Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen fremdfinanzierten Investitionskosten

Haftung als Gesamtschuldner:

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

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