

Neubestellung Erbbaurecht Gewerbe	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen ohne Förderung	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen mit Förderung gem. Vergabe- und Förderrichtlinie für stadteigene Wohnbaugrundstücke
--------------------------------------	----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Betroffene Fläche für das ER	gleich	gleich
Dauer: 40 - 60 Jahre	Dauer: 70 Jahre	Dauer: 70 Jahre
Errichtung von Bauwerken und Nutzungszweck: <ul style="list-style-type: none"> • Berechtigung und Verpflichtung auf dem ER-Grundstück ein best. Bauwerk/bauliche Anlage zu errichten • Zustimmungserfordernis bei „Baulichen Veränderungen“ 	gleich	gleich
Bauverpflichtung: <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung des zu bauenden Objekts • Festlegung der spätesten Fertigstellung • Festlegung der (Mindest-) Bausumme 	gleich	gleich
Verpflichtung zum Nachweis der Baukosten binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Bauwerks/der baulichen Anlagen	gleich	gleich
kein Veräußerungsverbot	kein Veräußerungsverbot	Verpflichtung , das zu errichtende Gebäude für 15 Jahre selbst zu bewohnen und nicht zu veräußern (gilt nicht für Übertragung an Ehegatten / Lebenspartner oder Kinder)
Instandhaltungsverpflichtung Erhaltung des Bauwerkes und des Grundstückes in ordnungsgemäßem und zweckentsprechendem Zustand und Vornahme hierzu erforderlicher Instandsetzungen und Erneuerungen	gleich	gleich
Versicherungsverpflichtung Wohngebäudeversicherung und ggf. Elementarschadenversicherung sofern angezeigt; Verpflichtung bei Eintritt des Versicherungsfalles die Bauwerke innerhalb von 3 Jahren wiederaufzubauen	gleich	gleich

Neubestellung Erbbaurecht Gewerbe	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen ohne Förderung	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen mit Förderung gem. Vergabe- und Förderrichtlinie für stadteigene Wohnbaugrundstücke
<p>Übergang Besitz, Nutzen und Lasten, Gewährleistung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme aller öffentlich- und privatrechtlicher Rechte und Pflichten; Tragung sämtlicher aus dem Erbbaurecht entstehenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten • Ausschluss aller Ansprüche wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand • keine Haftung für Eignung des Grundstücks für beabsichtigte Bauwerke 	gleich	gleich
<p>Besichtigungsrecht</p>	gleich	gleich
<p>Zustimmungserfordernis und Belastungszustimmung bei Veräußerung und Belastung mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Nutzungsrechte und sonstigen dinglichen Rechten. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass nur Belastungsaufnahmen zulässig sind, die innerhalb der ersten 5 Jahre nach Beurkundung 80% der tatsächlichen Baukosten (= Gesamtherstellungskosten) nicht übersteigen. Bei späterer Belastung 80 % des gemeinen Wertes des Bauwerks/der baulichen Anlagen</p>	gleich	gleich
<p>Wegfertigungspflicht Verpflichtung Belastungen des ER mit Ausnahme der Reallast für den Erbbauzins und des Vorkaufsrechts 10 Jahre vor Ablauf wegzufertigen und zur Löschung zu bringen, um die Lastenfreiheit bei Zeitablauf des ER sicherzustellen.</p>	gleich	gleich

Neubestellung Erbbaurecht Gewerbe	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen ohne Förderung	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen mit Förderung gem. Vergabe- und Förderrichtlinie für städteigene Wohnbaugrundstücke
<p>Erbbauzins und Anpassungsklausel Höhe: 4,0 – 4,5 % in Abhängigkeit von der Laufzeit 40 Jahre: 4,0 % p. a. 50 Jahre: 4,25 % p. a. 60 Jahre: 4,5 % p. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eintragung als wertgesicherte Gleitklausel • Zahlungsweise: vierteljährlich im Voraus • Wertsicherungsvereinbarung: Anpassung alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex 	<p>Höhe: 3 % p. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eintragung als wertgesicherte Gleitklausel • Zahlungsweise: vierteljährlich im Voraus • Wertsicherungsvereinbarung: Anpassung alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex 	<p>Höhe: 1,8 % p. a. (siehe Vergabe- und Förderrichtlinie für städteigene Wohnbaugrundstücke)</p> <p>Basis für die Berechnung des Erbbauzinses ist der entsprechend der Richtlinie potentiell berechnete geförderte, reduzierte Kaufpreis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eintragung als wertgesicherte Gleitklausel • Zahlungsweise: vierteljährlich im Voraus • Wertsicherungsvereinbarung: Anpassung alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex
<p>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle</p>	<p>gleich</p>	<p>gleich</p>
<p>Vertragsstrafe Bei Nichteinhaltung einer der Bestimmungen des Vertrages kann der Grundstückseigentümer eine Vertragsstrafe bis zum 3-fachen des jährlichen Erbbauzinses fordern. Wiederholte Forderung ist möglich.</p>	<p>gleich</p>	<p>gleich</p>

Sonderfall
Genossenschaften oder Dritte, die ein langfristig angelegtes und gesetzlich oder vertraglich abgesichertes Konzept (bezahlbares Wohnen, Vergabe an benachteiligte Personen, Zwecke der Wohlfahrtspflege oder sonst. gemeinnützige Ziele) verfolgen:

Höhe: 2,4 % p. a.

evtl. in Verbindung mit best. Auflagen (z.B. keine Aufteilung in Wohnungserbbaurechte)

Neubestellung Erbbaurecht Gewerbe	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen ohne Förderung	Neubestellung Erbbaurecht Wohnen mit Förderung gem. Vergabe- und Förderrichtlinie für stadteigene Wohnbaugrundstücke
Heimfall Bei Nichteinhaltung von <ul style="list-style-type: none"> • Bau-, Instandhaltungs-, Versicherungsverpflichtung • Übernahme von Lasten und Abgaben • Verzug der Zahlung des Erbbauzinses i. H. v. zwei Jahresraten • Insolvenz, etc. Entschädigung 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ baulichen Anlagen	gleich	gleich
Erlöschen des ER durch Zeitablauf Entschädigung 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerks/der baulichen Anlagen	gleich	gleich
Zwangsvollstreckungsunterwerfung	gleich	gleich
kein Erwerbsrecht	kein Erwerbsrecht	kein Erwerbsrecht