

Überblick über die wesentlichen Vertragsinhalte

Zur Regelung des Verhältnisses zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Markt Oberstdorf wird nach der Zuschlagserteilung eines Grundstückes ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Hierzu verabschiedete der Marktgemeinderat einen Mustervertrag.

Für die bessere Verständlichkeit und Abschätzung der Vertragsinhalte wird im Folgenden ein kurzer Überblick über die wichtigsten Inhalte gegeben. Der Markt Oberstdorf weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei nur um eine Zusammenfassung ausgewählter Inhalte handelt, die zwingend Vertragsbestandteil werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Mustererbbaurechtsvertrag findet einen Konsens zwischen den öffentlich-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Karweidach und den privatrechtlichen Normierungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Dauer des Erbbaurechts:

Das Erbbaurecht wird für 60 Jahre abgeschlossen. Es ist keine Verlängerungsoption über diesen Zeitraum hinaus vorgesehen.

Höhe des Erbbauzinses:

Die Grundstücke werden zu einem Erbbauzins in Höhe von 3,00 % vergeben, basierend auf einem Grundstückspreis von 300,00 €/m².

Da der vereinbarte Erbbauzins währungssicher sein soll behält sich der Markt Oberstdorf eine entsprechende Anpassung vor. Diese fällt an, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf Basis 2015 – 100) gegenüber dem Monat der Beurkundung um mehr als 10 % erhöht oder ermäßigt.

Nutzungsberechtigte:

Die Nutzung ist beschränkt auf einen Betrieb, welcher durch den Erbbauberechtigten selbst und/oder durch dessen Familienangehörigen im Sinne von § 15 der Abgabenordnung geführt wird. Zulässig ist auch das Betreiben durch eine juristische Person oder Personengesellschaft, an der der Erbbauberechtigte und/oder dessen Familienangehörige im Sinne von § 15 der Abgabenordnung mehrheitlich beteiligt sind.

Für andere Firmenkongstellationen behält sich der Markt Oberstdorf vor, eine geeignete Formulierung im Erbbaurechtsvertrag zuzulassen. Sollte dies erforderlich sein, ist der Markt Oberstdorf anzusprechen.

Bauverpflichtung:

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich das Bauwerk innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung betriebsfertig zu errichten.

Wiederaufbau:

Sollte das Bauwerk durch Brand oder durch sonstige Einwirkungen jeglicher Art beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so muss es in angemessener Frist wiederhergestellt werden.

Lasten und Abgaben:

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Grundstücks und des Erbbaurechts. Die Erschließungskosten werden gemäß Satzung berechnet.

Veräußerung und Belastung:

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Eigentümers zur Veräußerung (von Teilen) des Erbbaurechts. Des Weiteren bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Marktes Oberstdorf zur Belastung des Erbbaurechts oder eines Teils davon mit z.B. einer Hypothek.

Heimfall:

Der Erbbauberechtigte ist auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den Markt Oberstdorf oder auf einen oder mehrere von diesem zu benennende Dritte zu übertragen, insbesondere wenn

- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen in Rückstand ist,
- der Erbbauberechtigte gegen die Nutzungsabrede, Bau- und Unterhaltung, Versicherung, Wiederaufbau, Lasten, Abgaben und Verkehrssicherungspflicht verstößt.
- der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Bauerrichtung ohne schriftliche Zustimmung des Eigentümers veräußert oder

Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf:

Macht der Markt Oberstdorf von seinem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht infolge Zeitablaufs, so wird der Markt Oberstdorf eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes des Bauwerk samt Anlagen zum Zeitpunkt des Eintritts bzw. des Erlöschens zu bezahlen.

Verkehrssicherungspflicht, Haftpflichtversicherung

Der Erbbauberechtigte haftet ab Zeitpunkt der Übergabe für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstück einschließlich seines etwaigen Aufwuchses.

Vorkaufsrecht:

Der Erbbauberechtigte räumt dem Eigentümer des Erbbaurechtsgrundstücks das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht ein.