

Hinweise zum Verkauf des Objektes und zum Erbbaurecht

Der Mindestkaufpreis für die baulichen Anlagen wird mit **300.000,00 EUR** angegeben.

Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf **4 %** des Bodenwertes. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich liegt zum Stichtag 01.01.2026 bei 210,00 EUR/m², somit ermittelt sich der Bodenwert für die Grundstücksgröße von 1.502 m² zu insgesamt 315.420,00 EUR.

Bei 4 % jährlichem Erbbauzins wird dieser auf **12.616,80 EUR** festgesetzt.

Den Zuschlag zum Neuabschluss eines Erbbaurechtsvertrages erhält, wer das höchste Kaufpreisangebot für das zukünftige Erbbaurecht abgibt und folgende Kriterien erfüllt:

- a. Die Einreichung eines Konzeptes mit vollumfänglicher Angabe der geplanten Sanierungsmaßnahmen; das Konzept muss ferner geeignet sein abzuschätzen, ob das Vorhaben der Vorgabe zum Erhalt des die Kulturlandschaft prägenden Gebäudes entspricht.
- b. Die Vorlage einer Kostenaufstellung der geplanten Maßnahmen nebst vorgesehener Nutzung zur Prüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit (Sicherstellung des nachhaltigen Erzielens des Erbbauzinses) nebst Finanzierungsnachweis/Bankbürgschaft.
- c. Die Darstellung des zeitlichen Ablaufs der Sanierung und der Inbetriebnahme.

Für die grundbuchliche Beschaffung der ersten Rangstelle für das Erbbaurecht sind Rangrücktritte Dritter für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Diese im Grundbuch erforderlichen Eintragungen können ggfs. zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechtes noch nicht abschließend erfolgt sein bzw. vorliegen. Auf diesen Umstand wird besonders hingewiesen, damit dieser notwendige zeitliche Aufwand für die Bestellung des Erbbaurechtes bei der Abgabe eines Angebotes bekannt ist und entsprechend berücksichtigt wird.

Der Kauf-/ Erbbaurechtsvertrag wird somit unter eine aufschiebende Bedingung gestellt. Für den Fall, dass die zur Erreichung der notwendigen ersten Rangstelle erforderlichen Erklärungen der Dienstbarkeitsberechtigten nicht spätestens 2 Jahre nach der notariellen Beurkundung in grundbuchtauglicher Form beigebracht werden können, sind beide Parteien zum Rücktritt vom Kauf- und Erbbaurechtsvertrag berechtigt.

Grundsätzlich gehen alle mit der Rangbeschaffung einhergehenden Kosten zu Lasten der Grundstückseigentümerin.

Regelungen im Erbbaurechtsvertrag:

Die Wertsicherung des Erbbauzinses erfolgt durch die Koppelung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Der Schwellenwert für eine Anpassung beträgt 10 Prozent.

Im Übrigen gilt § 9 a des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung sinngemäß.

Die Entschädigung des Erbbaurechtes bei Heimfall oder im Falle des Ablaufs des Erbbaurechtes wird in Höhe von 2/3 des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils des Verkehrswertes beschränkt.

Die Beleihung des Erbbaurechtsgrundbuches darf regelmäßig bis zu maximal 80 % des Wertes des Erbbaurechtes erfolgen.

Es wird die Sanierungsobliegenheit innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren nach der Erbbaurechtsbestellung – Eigentumsumschreibung im Grundbuch – vereinbart.

Für den Fall der ungenehmigten Fremdnutzung oder bei Nichterfüllung von vereinbarten Auflagen (bspw. Sanierungsobliegenheit) wird vereinbart, den Erbbauzins zu erhöhen oder Sonderzahlungen zu leisten.

Es wird ein Vorkaufsrecht für die Stadt Krefeld für alle künftigen Verkaufsfälle vorgemerkt.

Aufgrund des erheblichen Instandhaltungs- und Sanierungsstaus ist für das Objekt mit erhöhten Aufwänden und Kosten für die Instandsetzungserfordernisse und Umbaumaßnahmen zu rechnen. Infolgedessen könnte aus Gründen der Beleihbarkeit sowie zur Sicherstellung einer längerfristigen Erhaltung des Großhüttenhof-Ensembles eine Laufzeit des Erbbaurechtes von bis zu 80 Jahre möglich sein.