

Ausschreibungsgrundlagen

Objekt Birkenallee 31	
Grundstücksdaten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstück 145 • Grundstücksgröße: 1.016m² • Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes
B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“	<ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Wohngebiet, <u>keine</u> Ferienwohnungen • nur Einzelhäuser zulässig • Offene Bauweise • GRZ 0,25 <ul style="list-style-type: none"> ○ maximal bebaubare Fläche: 254 m² • GFZ bei zwei Vollgeschossen: 508 m² • maximale Traufhöhe: 5,0 m • maximale Oberkante: 8,5 m • nach Waldumwandlung ist die benachbarte Fläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt
Erbbaurechtskonditionen	<ul style="list-style-type: none"> • Laufzeit: z.B. 80 Jahre • Erbbauzinssatz beträgt z.B. 2-3 % des Grundstücksverkehrswertes • Reallast kann jährlich entrichtet werden oder kapitalisiert als Einmalbetrag • bei laufenden Erbbauzinszahlungen erfolgt eine Erbbauzinsanpassung gemäß Verbraucherpreisindex (z.B. 5 %) <ul style="list-style-type: none"> ➔ Zeitraum Erhöhungsverlangen (z.B. 3 Jahren nach Vertragsabschluss oder z.B. 3 Jahre nach der letzten Erbbauzinsanpassung) • Entschädigung bei Zeitablauf gemäß Verkehrswertgutachten für die Immobilie • Zeitpunkt für Neuverhandlung (z.B. fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrages) • Bei Weiterveräußerung des Erbbaurechts sind sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erbbaurechtsnehmer weiterzugeben und vorher die Zustimmung des Erbbaurechtsnehmers zum Weiterverkauf einzuholen • Vorkaufsrecht für die Gemeinde Graal-Müritz • Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ über die gesamte Laufzeit <ul style="list-style-type: none"> ➔ nur Mieter mit mittleren Einkommen und langfristige Bindung des Mietpreises ➔ Startbetrag Nettokaltmiete z.B. 7,50 €/m² ➔ Erhöhung: (z.B. in Anlehnung an die WoBauSozRL M-V) erstmals ab dem vierten Jahr nach Bezugsfertigkeit und dann folgend innerhalb von jeweils 2 Jahren in Höhe von 0,25 €/m²

	<p>→ geschlossene Mietverträge sind der Gemeinde Graal-Müritz auf Verlangen vorzulegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss § 30 WEG sog. Wohnungserbbaurechte • Heimfallrecht
Anforderungen Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhaus • Errichtung eines Wohnbauvorhabens mit z.B. mind. 350 m² Wohnfläche • ausschließlich 2- <u>und</u> 3-RWE • Mindestanzahl an Wohnungen: z.B. 6
Besonderheit	<p>Waldumwandlungsfrist beachten! Baubeginn spätestens Oktober 2023</p>

Zusammenfassung:

Entscheidungen müssen getroffen werden hinsichtlich

- Laufzeit Erbbaurecht
- Erbbauzinssatz
 - laufender oder kapitalisierter Erbbauzins
 - ggfs. Festlegung Zeitraum Erhöhungsverlangen inkl. Prozentsatz
- Zeitraum Neuverhandlung
- Nettokaltmiete
 - Festlegung Zeitraum und Höhe möglicher Mieterhöhungen
- Mindestgröße des Wohngebäudes
- Mindestanzahl an Wohnungen

Im Vorfeld muss ein **Verkehrswertgutachten** in Auftrag gegeben werden.

Die **Kosten zur Herstellung des Baurechtes** von insgesamt 41.093,81 € sollten hierbei Berücksichtigung finden.

Die **Kosten des Vollzuges der Waldumwandlung** (die Vermessung, Rodung des Areals und ggfs. Umsetzung von Fledermauskästen) sollten ebenfalls vom Erbbauberechtigten getragen werden.

Vor Ausschreibung muss ein **Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages** in Auftrag gegeben werden.

Vorbereitend muss eine **Bewertungsmatrix** erarbeitet werden.