

(Erbbaurechtsvertrag mit Bauverpflichtung)

Erbbaurechtsvertrag

Urkundenrolle Nummer Rfür das Jahr 2020

Verhandelt zu Leipzig, am

Vor mir

Notar mit Amtssitz in Leipzig

erschienen heute

1. Herr/Frau, geboren am , geschäftsansässig Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsmacht (ohne Übernahme einer persönlichen Haftung) für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

mit dem Sitz in Leipzig, Geschäftsanschrift: Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der Nummer HRB 1776;

mit dem Versprechen, ohne hierfür eine Gewähr zu übernehmen, eine Genehmigung dieser Urkunde herbeizuführen.

2. Herr/Frau , geboren am , geschäftsansässig ,

hier handelnd im eigenen Namen/hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als

Hiermit bescheinige ich in meiner Eigenschaft als Notar aufgrund eines mir vorliegenden Handelsregisterauszuges des Amtsgerichts von zu dem Aktenzeichen HR vom , dass Herr/Frau als Geschäftsführer/in allein/gemeinsam zur Vertretung der Gesellschaft mit Sitz in berechtigt ist/sind.

Der Erschienenene/ die Erschienenene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienenene/die Erschienenene zu 2. weist sich durch Vorlage mit Lichtbild versehener amtlicher Ausweispapiere aus.

Die vollmachtlos vertretene Gesellschaft zu 1. wird nachstehend „die Grundstückseigentümerin“, der Erschienenene zu 2. wird nachstehend „der Erbbauberechtigte“ genannt.

Der Notar erläutert das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz. Die Erschienenen verneinen die Frage des Notars, ob eine solche Vorbefassung vorliegt.

Der amtierende Notar hat die Beteiligten auf § 17 Abs. 2 a Nr. 2 Beurkundungsgesetz hingewiesen. Der Erbbauberechtigte bestätigt hiermit, dass ihm mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Vertragstext zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung stand und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunde einschließlich juristischer und steuerlicher Beratung zu beschäftigen.

Präambel

Die Baugruppe ... als Erbbauberechtigte hat erfolgreich an der Ausschreibung „Bereitstellung eines Grundstückes im Walter-Albrecht-Weg im Konzeptverfahren“ der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH als Grundstückseigentümerin in Kooperation mit der Stadt Leipzig teilgenommen.

Anmerkung: Hier müssen Ausführungen zur konkreten Konzeptvergabe erfolgen (Ausschreibung, Zuschlag, Nutzung des Bestandsgebäudes, Nutzung des optionalen Anbaus, Inhalt des Konzeptes, gegebenenfalls Vorgaben der Stadt Leipzig etc.)

Die Erbbauberechtigte erhält das Recht auf dem nachgenannten Erbbaugrundstück neben dem Bestandsgebäude einen Ergänzungsbau nach Maßgabe dieses Erbbaurechtsvertrages zu errichten.

I. Grundbuchinhalt

1. Als Eigentümer des im Grundbuch von Mockau des Grundbuchamtes Leipzig,
Blatt Nr. 3942 verzeichneten Grundstücks
Gemarkung: Mockau
Flurstück: 1440/3
Wirtschaftsart und Lage:
groß: 2.620 qm (insgesamt),
gelegen in Leipzig,
ist in Abteilung I des Grundbuches als Eigentümerin eingetragen:

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig

2. Das vorbezeichnete Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:
Abteilung II Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer Mockau, Flurstück 1440/2
3. Das Grundstück ist bebaut mit drei Wohnhäusern
4. Der Notar hat am das Grundbuch eingesehen und dessen Inhalt mit den Erschienenen erörtert.

II. Erbbaurechtsbestellung

Die Erschienene zu 1. bestellt hiermit auf dem in Ziffer I. beschriebenen Grundbesitz – im nachfolgenden als „Erbbaugrundstück“ bezeichnet – zugunsten des Erschienenen zu 2. ein Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Erbbaugrundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang des Erbbaurechts ergeben sich aus Ziffer III § 1 Absatz 1 und § 1 Absatz 2 des Vertrages. Für dieses Erbbaurecht gelten neben den Bestimmungen des Gesetzes über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 in seiner jetzt gültigen Fassung folgende vertragliche Bestimmungen, die zum Teil zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts gehören:

III. Vertragsgemäßer Inhalt des Erbbaurechtes

Als dinglicher – vertragsgemäßer – Inhalt des Erbbaurechtes werden die folgenden Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Verwendung des Bauwerks

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf eigene Kosten auf dem in Ziffer I beschriebenen Grundbesitz ein Ein-/Mehrfamilienhaus ausschließlich für Wohnzwecke / für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke zu haben.

Die Unterlagen zur Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 der HOAI) für die Sanierung des Bestandsgebäudes und zur Errichtung des Ergänzungsgebäudes (für Wohn- und Gewerbebezwecke) haben den Inhalten des in der Präambel beschriebenen Konzeptes zu entsprechen, welches im Ausschreibungsverfahren „Bereitstellung eines Grundstückes im Walter-Albrecht-Weg im Konzeptverfahren“ vom Erbbauberechtigten eingereicht worden ist. Vor Einreichung der Genehmigungsplanung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde ist diese durch die Grundstückseigentümerin zur Überprüfung der Konzeptentsprechung vorzulegen. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die Prüfung durch das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (Stadt Leipzig) vornehmen zu lassen.

(2) Mindestens ... % der Flächen sind zu Wohnzwecken zu nutzen. Nur maximal ... % der zu vermietenden Flächen dürfen gewerblich genutzt werden.

Anmerkung: Angaben entsprechend Konzept

(3) Die zu Wohnzwecken genutzten Flächen sind zu 70 % durch den Erbbauberechtigten (bei einer GmbH durch die Gesellschafter oder bei einem Verein die Mitglieder) selbst zu nutzen.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

§ 2 Unterhaltungspflicht für Bestandsbauten

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in § 1 genannten Bauwerke und baulichen Anlagen des Bestandsgebäudes technisch einwandfrei, unter Verwendung normgerechter Baustoffe und unter Einhaltung der einschlägigen bei Bauerrichtung geltenden DIN-Vorschriften

sowie nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörden innerhalb von 4 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu sanieren.

(2) Der Erbbauberechtigte hat die vorhandenen Bauwerke und baulichen Anlagen nebst Zubehör und Außenanlagen stets in gutem Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.

(3) Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

(4) Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen des Bestandsgebäudes dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgebrochen oder wesentlich geändert werden.

§ 3 Bau- und Unterhaltungspflicht für den Ergänzungsbau

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in § 1 genannten Bauwerke und baulichen Anlagen technisch einwandfrei, unter Verwendung normgerechter Baustoffe und unter Einhaltung der einschlägigen bei Bauerrichtung geltenden DIN-Vorschriften sowie nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörden innerhalb von 4 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten.

(2) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke und baulichen Anlagen nebst Zubehör und Außenanlagen stets in gutem, ihrem Zweck entsprechenden Zustand zu erhalten und anfallende Reparaturen und Erneuerungen jeweils auf eigene Kosten vorzunehmen.

(3) Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen – schuldhaft oder nicht - trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die Arbeiten für Rechnung des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. Der Anspruch der Erbbauberechtigten auf Erfüllung gegen den Erbbauberechtigten wird hierdurch nicht berührt.

(4) Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen des Ergänzungsbaus dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgebrochen oder wesentlich geändert werden.

§ 4 Beginn und Dauer des Erbbaurechts

(1) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tag der Eintragung im Grundbuch und endet 99 Jahre seit dem Tag der Eintragung.

(2) Nach Ablauf des Erbbaurechtes hat der Erbbauberechtigte oder sein Rechtsnachfolger das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes unter den Voraussetzungen nach § 31 des Erbbaurechtsgesetzes. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen dieses Vertrages grob verstoßen hat, wenn er insbesondere seiner Instandhaltungs- und Erneuerungspflicht nicht oder nicht genügend nachgekommen ist.

§ 5 Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung

(1) Der Erbbauberechtigte ist auf seine Kosten verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke nebst Zubehör und Nebenanlagen zum frühest möglichen Zeitpunkt zum vollen Wert bei einer leistungsfähigen und konzessionierten europäischen Versicherungsgesellschaft gegen Feuer-, Sturm-, Heizöl- und Wasserschäden in Form einer Neuwertversicherung zu versichern. Die Versicherungen sind während der gesamten Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten und der Grundstückseigentümerin sind jeweils auf Verlangen Nachweise hierüber vorzulegen.

(2) Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen. Kommt der Erbbauberechtigte mit den Prämienzahlungen in Verzug, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, zur Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes die Versicherungsprämien anstelle des Erbbauberechtigten vorschussweise zu zahlen. Der Erbbauberechtigte hat die geleisteten Beträge nebst gesetzlicher Verzugszinsen (§ 288 BGB) zu erstatten.

(3) Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Bauwerks hat der Erbbauberechtigte dieses binnen längstens zwei Jahren wiederherzustellen.

(4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalles die Bauwerke innerhalb von vier Jahren im vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- und sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei vollständigen Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind,

ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unter-
versicherung zu vertreten hat.

§ 6 Lastentragung

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und etwaiger gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller etwaiger behördlicher Auflagen zu sorgen.

(2) Zum Zeitpunkt der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages bereits durch Bescheid angeforderte und fällige Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Sächsischen Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden Gemeindesatzungen sowie Kosten für Anschlüsse der Ver.- und Entsorgungsträger trägt die Grundstückseigentümerin. Sollte vor Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch der Grundstückseigentümerin ein Beitragsbescheid zu Lasten der Grundstückseigentümerin ergehen, wird diese denselben unverzüglich an den Erbbauberechtigten weiterleiten. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme des Bescheides den Betrag zu entrichten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, welcher der Grundstückseigentümerin hierdurch womöglich entsteht.

§ 7 Zustimmung zur Belastung und Veräußerung

(1) Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin

- zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon; dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren, das aus dem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin eingetragen worden ist,
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

(2) Die Grundstückseigentümerin wird ihre Zustimmung zu einer ganz oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts erteilen, wenn der Erwerber in alle Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag in vollem Umfang eintritt; § 7 Abs. 1 des ErbbauRG bleibt unberührt.

§ 8 Besichtigungsrecht

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine im Auftrag der Grundstückseigentümerin vorgenommene Untersuchung des baulichen Zustandes des Bauwerks einmal im Jahr zu dulden. Die Grundstückseigentümerin ist zu jeder angemessenen Zeit nach Rücksprache mit dem Erbbauberechtigten berechtigt, das Erbbaugrundstück und das Bauwerk zu besichtigen und ihre vertragsgemäße Verwendung zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

§ 9 Änderungen am Bauwerk

Der Erbbauberechtigte darf das Bauwerk ohne schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümerin weder ganz oder teilweise abbrechen noch wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen, städtebaulichen oder zwingenden wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechts dienen, kann die Grundstückseigentümerin ihre Einwilligung nicht versagen.

§ 10 Heimfall

(1) Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts an sich zu verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den unter Ziffer III. §§ 1, 2, 3, , 5, 6, 8 und Ziffer VII. (Haftpflichtversicherung) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Mahnung zuwiderläuft;
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand ist;
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, der Erbbauberechtigte selbst die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes ganz oder teilweise angeordnet wird;

- e) der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Versicherung nach der Zivilprozessordnung abgegeben hat;
- f) wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert;
- h) wenn der Erbbauberechtigte den Verwendungszweck des Erbbaurechts entgegen Ziffer IX. ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers ändert.

In diesen Fällen verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, den Erbbauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes davon zu verständigen, dass und aus welchem Grund er von seinem Heimfallanspruch Gebrauch machen will. Der Erbbauberechtigte hat dann eine Frist von drei Monaten, innerhalb derer er nachweisen kann, dass die Voraussetzungen für den Heimfallanspruch nicht mehr bestehen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist tritt der Heimfallanspruch rückwirkend in Kraft.

(2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Grundstückseigentümerin über die Stellung eines Antrags nach § 10 Absatz 1 lit. c) oder eine Anordnung nach § 10 Absatz 1 lit. d) unverzüglich zu informieren.

(3) Vor Entstehung des Erbbaurechtes steht der Grundstückseigentümerin das Heimfallrecht als Recht zum Rücktritt vom Vertrag zu. In dem in Ziffer III. § 10 Absatz 1 lit. b) beschriebenen Fall steht der Grundstückseigentümerin das Recht zum Rücktritt schon zu, wenn das anteilig für das Jahr ... sofort fällige Entgelt nicht innerhalb von vier Wochen nach Fälligkeit bei der Grundstückseigentümerin eingegangen ist und in den in Ziffer III. § 10 lit. c) und lit. d) beschriebenen Fällen mit Stellung des Antrags oder Erlass der Anordnung. Das Erbbaugrundstück ist nach Ausübung des Rücktrittsrechtes frei von sämtlichen Lasten und frei von durch den Erbbauberechtigten etwa abgeschlossenen Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen herauszugeben. Tritt die Grundstückseigentümerin vom Erbbaurechtsvertrag zurück, so erhält der Erbbauberechtigte keine Entschädigung.

§ 10 Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall

(1) Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall ist dem Erbbauberechtigten durch die Grundstückseigentümerin eine Entschädigung zu zahlen und zwar in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes, den das zum Erbbaurecht gehörende Bauwerk zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechtes hat.

(2) Kommt es über die Höhe der Entschädigungssumme zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so ist der Verkehrswert des Bauwerks endgültig durch ein Gutachten, welches vom Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Leipzig gefertigt wird, zu ermitteln. Falls der Gutachterausschuss zu diesem Zeitpunkt nicht mehr existieren sollte, entscheidet die Einrichtung, die an seine Stelle getreten ist. Die Beteiligten unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Gutachtens als billiger Bestimmung des Betrages gemäß § 315 BGB und vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute. Einwendungen gegen das Gutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in analoger Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung des Schiedsspruchs) vorbehalten.

Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

Die sich auf der Grundlage des Verkehrswertes ergebende Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln ist innerhalb von vier Wochen nach Einigung der Beteiligten über die Höhe der Entschädigung zu zahlen. In Ermangelung einer Einigung ist die Entschädigung innerhalb von vier Wochen nach Feststellung des Verkehrswertes durch den Gutachterausschuss zu zahlen.

(3) Sofern die Grundstückseigentümerin gemäß § 33 ErbbauRG Lasten übernimmt, werden diese auf die Vergütung angerechnet. Sollten die übernommenen Lasten die Vergütung übersteigen, so hat der Erbbauberechtigte die übersteigenden Beträge der Grundstückseigentümerin gegenüber auszugleichen.

IV. Erbbauzins und Anpassung des Erbbauzinses

(1) Der Erbbauzins beträgt jährlich EUR (in Worten: EURO). Er beruht auf einer Verzinsung von % des Grundstückswertes von EUR.

(2) Der Erbbauzins ist in zwei gleichen Teilbeträgen jeweils nachschüssig am 30.06 und 31.12. eines Jahres kostenfrei an die Grundstückseigentümerin des Erbbaurechtes auf deren Konto bei der

Sparkasse Leipzig

IBAN:

BIC:

unter Angabe des Zahlungsgrundes Erbbauzins Grundstück

zu zahlen.

(3) Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu zahlen. Die Pflicht zur Zahlung beginnt im Übrigen mit dem Tag der Besitzübergabe des Erbbaugrundstücks gemäß Ziffer V.

(4) Der Erbbauzins samt Wertsicherungsklausel ist im Erbbaugrundbuch durch Eintragung einer Reallast nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches dinglich zu sichern. Die Sicherung erfolgt zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Eintragung des Erbbauzinses im Erbbaugrundbuch wird bewilligt und beantragt.

(5) *Wertsicherungsklausel:* Bezüglich des Erbbauzinses sind die Vertragsparteien darüber einig, dass der Erbbauzins wertbeständig sein soll.

Als Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass er sich ab Vertragsabschluss nach Ablauf von jeweils drei Jahren zum Beginn eines Kalenderjahres – erstmals am – in demselben Verhältnis ändert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) im gleichen Zeitraum ändert.

Mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart:

Soweit der genannte Index künftig nicht mehr zur Verfügung stehen sollte und auch durch Umrechnung nicht mehr mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden kann, tritt ersatzweise ein ihm möglichst nahekommender Index oder ein anderer vergleichbarer Anpassungsmaßstab an seine Stelle.

§ 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

Der Notar hat über die Bedeutung und Tragweite des § 9 a ErbbauRG und die dazu ergangene Rechtsprechung belehrt.

Der Notar belehrte darüber, dass für die Wirksamkeit dieser Wertsicherungsklausel eine Genehmigung des zuständigen Bundesamtes für Wirtschaft nicht erforderlich ist.

(6) Nach einer etwaigen Neufestsetzung des Erbbauzinses kann jeder Teil jederzeit verlangen, dass der geänderte Erbbauzins in einem notariellen Nachtrag niedergelegt und im Grundbuch eingetragen und die Zwangsvollstreckungsunterwerfung – auch in das persönliche Vermögen des Erbbauberechtigten – erklärt wird. Die hierfür anfallenden Kosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

(7) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird ferner vereinbart,

- a) dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt;
- b) dass der jeweilige Erbbauberechtigte dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht mit der Reallast im Rang vorgehender Grundschulden und/oder Hypotheken bis zu einem Betrag von € ... nebst % Zinsen jährlich ab Eintragung des vorbehaltenen Rechts und einmaligen Nebenleistungen bis zu % des jeweiligen Grundpfandrechtsbetrages im Erbbaugrundbuch zu belasten.

(8) Diese vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten Form als Reallast an erster Stelle am Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers bestellt (§ 9 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz), was wiederum bewilligt und beantragt wird. Vorgehen dürfen nur Grundpfandrechte gemäß Ziffer VIII. und solche Rechte, deren vorrangiger Eintragung die Grundstückseigentümerin zugestimmt hat.

V. Besitzübergang

Die Besitzübergabe des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten erfolgt mit dem Ende des Monats, in welchem die Nachgenehmigung dieses Vertrages durch die Grundstückseigentümerin erfolgt. Vom gleichen Tag an gehen Nutzungen, Lasten, Abgaben und Steuern, Haftung, Verkehrssicherungspflicht, Gefahr sowie die Reinigungs- und Streupflichten – und zwar sowohl bezüglich des Grundstücks als auch bezüglich des Erbbaurechts – auf den Erbbauberechtigten über.

VI. Haftung der Grundstückseigentümerin

(1) Die Grundstückseigentümerin haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Der Grundstückseigentümerin ist nichts von einer Baulast am Erbbaugrundstück bekannt. Der Notar wies darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

(2) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Gewähr für die Eignung und Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten, insbesondere die Tragfähigkeit von Grund und Boden. Die Einholung der Genehmigung der Baubehörde ist Sache

des Erbbauberechtigten. Die Grundstückseigentümerin haftet auch nicht für das genaue Flächenmaß, die Beschaffenheit von Grund und Boden. Der Erbbauberechtigte hatte vor Abschluss dieses Vertrages die Gelegenheit, das Erbbaugrundstück eingehend zu besichtigen und zu untersuchen. Das Erbbaugrundstück wird übernommen, wie es steht und liegt.

(3) Sofern Baulasten, nachbarrechtliche Beschränkungen oder im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten für Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz bestehen, werden diese von dem Erbbauberechtigten übernommen.

(4) Der Grundstückseigentümerin sind Ansprüche auf Rückübertragung des Erbbaugrundstücks gemäß Vermögensgesetz nicht bekannt. Bei Bestehen etwaiger Restitutionsansprüchen kann der Erbbauberechtigte keine Rechte wegen eines Mangels geltend machen.

(5) Die vorgenannten Haftungsausschlüsse und –beschränkungen gelten nicht für die Haftung der Grundstückseigentümerin für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Grundstückseigentümerin oder ihre gesetzlichen Vertreter oder ihre Erfüllungsgehilfen die Pflichtverletzung oder vorsätzliche Falschauskunft zu vertreten haben, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin oder ihrer gesetzlichen Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.

VII. Haftung des Erbbauberechtigten

(1) Der Erbbauberechtigte haftet der Grundstückseigentümerin für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme des Erbbaugrundstücks, durch unzureichende Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung des Bauwerks. Der Erbbauberechtigte haftet der Grundstückseigentümerin ferner für alle Schäden, die durch den Erbbauberechtigten, dessen Leute, Familienmitglieder, Besucher oder Mieter verursacht werden, es sei denn, dass weder ihm noch den Vorgenannten ein Verschulden trifft.

(2) Zur Abdeckung dieser Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer dieses Erbbaurechtsvertrages aufrechtzuerhalten. Im Zweifel ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach,

so kann die Grundstückseigentümerin zu Lasten des Erbbauberechtigten für die Versicherung sorgen.

VIII. Belastungszustimmung

(1) Der Grundstückseigentümer erteilt schon jetzt seine Zustimmung zur einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe von bis zu € ...nebst ... % jährlich ab Eintragung des vorbehaltenen Rechts und einmaligen Nebenleistungen bis zu ... % des jeweiligen Grundpfandrechtsbetrages. Eine entsprechende Vorrangeinräumung wurde bereits zum dinglichen Inhalt des Erbbauzinses gemacht (vergleiche Ziffer IV. Absatz 7); im Übrigen bleibt das Zustimmungserfordernis gemäß Ziffer III. § 7 unberührt. Bei Beendigung des Erbbaurechts müssen sämtliche Belastungen in Abteilung III gelöscht werden.

(2) Außerdem werden die Ansprüche des Erbbauberechtigten gegenüber den Kreditgebern an die Grundstückseigentümerin abgetreten, die darauf beruhen, dass die Grundpfandrechte nicht oder nicht mehr valuiert sind. Die Grundstückseigentümerin nimmt vorstehende Abtretung an.

IX. Zustimmung zur Änderung des Verwendungszwecks

Die Vertragsteile vereinbaren, dass eine Änderung des in § 1 (Abschnitt III.) vereinbarten Verwendungszwecks der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin bedarf.

X. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Bestellung des Erbbaurechts gemäß Ziffer II. dieser Urkunde bewilligt die Grundstückseigentümerin und beantragen die Vertragsteile die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung gemäß § 883 BGB am Erbbaugrundstück zu dem in Ziffer II. angegebenen Erwerbsverhältnis an nächst offener Rangstelle. Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt bereits heute die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an der vereinbarten Rangstelle.

XI. Mehrere Erbbauberechtigte

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gesamtschuldnerisch. Sämtliche Rechte stehen ihnen als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB zu.

XII. Vorkaufsrechte

(1) Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an ein dem Erbbauberechtigten verbundenes Unternehmen. Im Falle des Verkaufs des Erbbaurechts an ein dem Erbbauberechtigten verbundenes Unternehmen ist die Grundstückseigentümerin verpflichtet, nach Vorlage der Ausfertigung des notariellen Kaufvertrages unverzüglich den Verzicht auf das Vorkaufsrecht in grundbuchmäßiger Form zu erklären. Besteht ein Anspruch auf Erteilung der Vorkaufsverzichtserklärung, kann der jeweilige Grundstückseigentümer ein Zurückbehaltungsrecht oder ein Leistungsverweigerungsrecht gegenüber diesem nicht geltend machen.

(2) Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an ein mit der Grundstückseigentümerin verbundenes Unternehmen. Im Falle des Verkaufs des Erbbaugrundstücks an ein mit der Grundstückseigentümerin verbundenes Unternehmen ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, nach Vorlage der Ausfertigung des notariellen Kaufvertrages unverzüglich den Verzicht auf das Vorkaufsrecht in grundbuchmäßiger Form zu erklären. Besteht ein Anspruch auf Erteilung der Vorkaufsverzichtserklärung, kann der jeweilige Erbbauberechtigte ein Zurückbehaltungsrecht oder ein Leistungsverweigerungsrecht gegenüber diesem nicht geltend machen.

(3) Das Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten erlischt mit dem Erbbaurecht bzw. mit der Geltendmachung des Heimfallsanspruchs durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Für diese Fälle erklärt der jeweilige Erbbauberechtigte bereits jetzt, dass er das Vorkaufsrecht aufgibt.

XIII. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen aller in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zur Leistung bestimmter Geldbeträge (Erbbauzinsreallast, Erbbauzinsraten, Nutzungsentschädigungen jeweils in ihrer wertgesicherten Form) sowie wegen seiner Verpflichtung zur Errichtung des Bauwerks, Unterhaltung und Versicherung des Erbbaugrundstücks und des Bauwerks der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, sich

jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weiteren Nachweis erteilen zu lassen. Eine Umkehr der Beweislast für den Fall der Vollstreckungsgegenklage ist hiermit nicht verbunden.

(2) Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß Ziffer IV. dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auch wegen des Erhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

XIV. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach Ziffer III § 7 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

XV. Grundbucheklärungen

(1) Die Erschienenen sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts zugunsten der Erschienenen zu 2. und die nachfolgenden Rechte einig. Sie bewilligen und beantragen in das Grundbuch einzutragen:

- a) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und vertraglichen Inhalt an erster Rangstelle;
- b) im Rang danach das in Ziffer XI. vereinbarte Vorkaufsrecht.

(2) Sie bewilligen und beantragen für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:

- a) die wertgesicherte Reallast für den Erbbauzins gemäß Ziffer IV. zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers samt Rangvorbehalt;
- b) im Rang danach das in Ziffer XI. vereinbarte Vorkaufsrecht.

XVI. Kosten, Steuern

Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche mit dieser Urkunde zusammenhängenden Kosten und die des Grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Grunderwerbssteuer.

Er trägt auch alle weiteren in der Folgezeit mit der Durchführung und Änderung dieses Vertrages zusammenhängenden Kosten.

Der Erbbauberechtigte hat auch die gegebenenfalls mit der Grundbuchlichen Bildung des erbaubelasteten Grundstücks und die mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Vermessungs-, Abmarkungskosten sowie alle sonstigen mit der Errichtung des Erbbaugebäudes zusammenhängenden Kosten zu tragen. Soweit die Grundstückseigentümerin insoweit bereits in Vorlage getreten ist, sind dieser die Kosten unverzüglich gegen Nachweis zu erstatten.

XVII. Grundbuchvollzug

Der Notar wird ermächtigt,

- a) für den Grundbuchvollzug ergänzende Erklärungen abzugeben, insbesondere welche Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages dinglichen oder schuldrechtlichen Inhalts sind;
- b) Vollzugsanträge zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern oder erneut zu stellen;
- c) den Antrag auf Eintragung der Vormerkung zur Sicherung der Verschaffung des Erbbaurechts sofort beim Grundbuchamt zu stellen sowie den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts zu stellen;
- d) alle erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen ggf. durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift oder Anzeige einzuholen und entgegenzunehmen;
- e) für den Vollzug der Urkunde und die Eintragung des Erbbaurechts zu sorgen.

Jede Genehmigung und Negativerklärung soll mit Eingang bei dem Notar allen Beteiligten als mitgeteilt und zugegangen gelten und rechtswirksam sein. Teilweiser Vollzug ist zulässig.

XVIII. Notarielle Hinweise und Belehrungen

Die Beteiligten wurden vom Notar unter anderem darauf hingewiesen, dass

- a) das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle beantragt werden kann;

- b) das Erbbaurecht erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht und dass hierzu das Vorliegen einer finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist,
- c) alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und alle nicht beurkundeten Nebenabreden nichtig sind und unter Umständen zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen;
- d) dass für die Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind,
- e) die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar sowie für die Grunderwerbssteuer gesamtschuldnerisch haften;
- f) dass die Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bestehen bleibt,
- g) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht vom Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung des Erfordernisses der Schriftform.

XIX. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise eine neue Regelung zu treffen, die dem beabsichtigten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Vertragslücken. Sollte eine Bestimmung, die zum Inhalt des Erbbaurechts bestimmt ist, dinglich nicht getroffen werden können, gilt sie als schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien.

XX. Grundbucheintragungen, Vollmacht

(1) Die Beteiligten erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Notariatsangestellten

- 1.
- 2.
- 3.

sämtlich dienstansässig: _____, Vollmacht, und zwar jeder einzeln, alle zur sinngemäßen Durchführung dieses Vertrages etwa erforderlich werdenden Erklärungen unter der Verantwortung des amtierenden Notars abzugeben. Die Vollmacht schließt die Vertretung der Vollmachtgeber bei der Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages ein, soweit dies aus materi-

ellen und formellen Gründen erforderlich oder zweckmäßig ist, und berechtigt auch zur Vornahme von Löschungen und Rangbestimmungen. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht nicht beschränkt. Im Innenverhältnis werden die Bevollmächtigten angewiesen, von der Vollmacht nur Gebrauch zu machen, wenn dies zur Durchführung des Vertrages erforderlich ist oder von den Beteiligten erwünscht wird. Bei den in dieser Urkunde erteilten Durchführungsvollmachten handelt es sich um Treuhandvollmachten, die jederzeit widerrufen werden können. Sie erlöschen ein Jahr nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch der Grundstückseigentümerin. Eine eigene Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen. Von den Vollmachten darf nur der amtierende Notar oder dessen Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden, die für die treuhänderische Ausübung einzustehen haben. Im Innenverhältnis darf von den Vollmachten nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Beteiligten zuvor der konkreten Benutzung im Einzelfall schriftlich zugestimmt haben. Im Außenverhältnis gilt diese Vollmacht unbeschränkt. Über den Umfang der vorstehenden Vollmachten ist belehrt worden.

(2) Bei allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen von Gläubigern und Berechtigten wird dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Die Beteiligten erteilen dem Notar ihre Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten, insbesondere Adresse, Geburtsdatum und – ort, Beruf, Bankverbindung sowie Eintragungen im Grundbuch und Handelsregister.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt, und eigenmächtig unterschrieben: