

SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 008/2018	vom	18.12.2017	Hauptamt	
Sitzung des	VA	GR		
am	17.01.2018	21.02.2018		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	(V)			
Entscheidung (E)		(E)		

**TAGESORDNUNGSPUNKT:**

**Mustervertrag Erbpacht**

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt den in der Anlage beigefügten Mustervertrag für die Erbpacht.
2. Die in der Vorlage dargestellten Ziffern 1 – 11 sind sinngemäß in den jeweiligen Erbaurechtsvertrag aufzunehmen und in den Bauplatz-Richtlinien unter Ziffer 1.3.2 abzuändern.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im BUA / AFSV
- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss  
wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

## **Darstellung des Sachverhalts:**

In seiner Sitzung am 22.11.2017 legten die Mitglieder des Verwaltungsausschusses Rahmenbedingungen für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im Wege der Erbpacht fest. Auf dieser Grundlage wurde Herr Notar Reisser gebeten, einen Mustervertrag für die Erbpacht zu entwerfen. Folgende Punkte wurden dafür vom Verwaltungsausschuss am 22.11.2017 festgelegt:

### 1. Anpassung des Erbbauzinses

Der Pachtzins soll alle fünf Jahre angepasst werden und sich am Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex orientieren.

### 2. Erster Zinssatz bei Vertragsbeginn

Bei Vertragsbeginn soll folgender Zinssatz zur Anwendung kommen:  
Basiskredit für Kommunen (nicht für Private) in Höhe von 100.000,-- € bei fünf jähriger Laufzeit.

### 3. Mindestzinssatz / Zinssatzobergrenze

Herr Reisser wird beim Zinssatz einen Vorschlag mit variabler Obergrenze entwerfen. Diese könnte sich am Lohnniveau orientieren. Der Mindestzinssatz soll 2 % betragen.

### 4. Grundstückserwerb durch den Erbbaurechtsnehmer

Dem Erbbaurechtsnehmer soll keine Möglichkeit eingeräumt werden, das Baugrundstück zu erwerben.

### 5. Heimfall

Grundlage für die Übernahme des Gebäudes durch die Gemeinde soll ein Wertgutachten des Gutachterausschusses der Gemeinde Kusterdingen sein. Die Anerkennung muss im Erbbaurechtsvertrag vom Erbpachtnehmer zugesichert werden.

### 6. Gewerbegrundstücke

Gewerbegrundstücke sollen derzeit grundsätzlich nicht im Wege der Erbpacht vergeben werden.

### 7. Veräußerung des Erbbaurechts

Grundsätzlich soll ein Weiterverkauf des Erbbaurechts möglich sein. Eine Regelung hierfür soll analog zu den Bauplatzrichtlinien ausgearbeitet werden (Mindestwohndauer von mindestens 15 Jahren, gestaffelte Nachzahlungsverpflichtung, usw.).

### 8. Höhe der Erstattung beim Heimfall

Bei der Rückgabe des Gebäudes ist der Mindestwert bei 2/3 des Verkehrswertes gesetzlich vorgeschrieben. Man verständigt sich darauf, dass in dem Vertragsmuster 85 % des Verkehrswertes vorgesehen werden.

9. Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten

In den Entwurf des Erbbaurechtsvertrages soll ein Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten aufgenommen werden.

10. Vertragsdauer

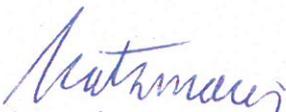
Die Vertragsdauer soll auf 99 Jahre festgelegt werden. Eine Verlängerung für die voraussichtliche Reststandzeit des Gebäudes soll hierbei in Aussicht gestellt werden.

11. Vorkaufsrecht durch die Gemeinde

In den Entwurf soll ein Passus aufgenommen werden, dass die Gemeinde ein Vorkaufsrecht erhält, wenn das Gebäude veräußert wird.

Als Anlage zur Sitzungsvorlage 008/2018 wird der Erbbaurechtsvertragsentwurf sowie eine Erbbauzinsberechnung beigelegt.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass sie der Gemeinderat beauftragt, die Richtlinie für die Vergabe gemeindeeigener Bauplätzen anzupassen. Entsprechend soll Ziffer 1.3.2 der Richtlinie „Regelung im Erbbaurecht“ geändert werden.

  
Katzmaier

---

<u>Finanzierung:</u>	
Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	



### Erbbauzinsberechnung

In der letzten Sitzung des Verwaltungsausschusses am 22.11.2017 hat Gemeinderat Kautt die Verwaltung um eine Vorstellung von Modellen bei verschiedenen Zinsen gebeten.

Die Verwaltung hat in der Anlage die Jahre 2018, 2019 und 2020 als Basisjahre gewählt. Es wurde hierbei davon ausgegangen, dass Bauplätze im Wert von 200.000 € bzw. 210.000 € (eine angenommene Bauplatzpreiserhöhung ab 2019 berücksichtigt) im Erbbaurecht vergeben wurden.

Da dieses Geld als Kapital für z.B. Investitionen fehlt und hierfür Kredite aufgenommen werden müssen, ist in Spalte 3 der anfallende Kreditzins dargestellt.

In Spalte 4 ist der Erbbauzins abgebildet. Da nach 5 Jahren eine Anpassung erfolgen soll, wurde eine entsprechende Erhöhung nach dem Lebenshaltungskostenindex angenommen. Um verschiedene Darstellungen aufzeigen zu können, wurde die Laufzeit der Kredite ebenfalls jeweils auf 5 Jahre angenommen und der verbliebene Restbetrag der verbleibenden Kreditsumme zugrunde gelegt (mit teilweise anderen Kreditzinsen).

Je nach Darstellungsweise ergeben sich verschiedene Differenzbeträge, die beliebig auch anderweitig veränderbar sind. Aus Zeit- und Aufwandsgründen wurde nur ein Zeitraum von 15 Jahren berücksichtigt und eine vereinfachte Darstellungsweise gewählt.

Eine noch einfachere Berechnung ergibt sich wie folgt (egal ob Erbbau- oder Kreditzins):

Kapital: 100.000 €

Laufzeit: 99 Jahre

Zinssatz: 2%: 710.259 €

Zinssatz: 3%: 1.865.887 €

Zinssatz: 4%: 4.856.245 €

Zinssatz: 5%: 12.523.929 €

Kusterdingen, 04.01.2018



Katzmaier

### Basisjahr 2018

	Tilgung 2 %	Verkauf Bauplatz	Kreditaufnahme der Gemeinde mit 1 %	Erbbauzins 2 %	Differenz
2018		200.000,-- €	2.000,-- €	4.000,-- €	
2019		196.000,-- €	1.960,-- €	4.000,-- €	
2020		192.080,-- €	1.920,-- €	4.000,-- €	
2021		188.238,-- €	1.882,-- €	4.000,-- €	
2022		184.473,-- €	1.844,-- €	4.000,-- €	

9.606,00 €      20.000,00 €      10.394,00 €

	Tilgung 2 %	Verkauf Bauplatz	Kreditaufnahme der Gemeinde mit 2 %	Erbbauzins 2 %	Differenz
2023		180.783,-- €	3.615,-- €	4.400,-- €	
2024		177.167,-- €	3.543,-- €	4.400,-- €	
2025		173.624,-- €	3.472,-- €	4.400,-- €	
2026		170.152,-- €	3.403,-- €	4.400,-- €	
2027		166.748,-- €	3.334,-- €	4.400,-- €	

x 10 %  
Lebenshaltung  
skosten  
index

17.367,00 €      22.000,00 €      4.633,00 €

	Tilgung 2 %	Verkauf Bauplatz	Kreditaufnahme der Gemeinde mit 3 %	Erbbauzins 2 %	Differenz
2028		163.414,-- €	4.902,-- €	4.840,-- €	
2029		160.145,-- €	4.804,-- €	4.840,-- €	
2030		156.942,-- €	4.708,-- €	4.840,-- €	
2031		153.803,-- €	4.614,-- €	4.840,-- €	
2032		150.727,-- €	4.521,-- €	4.840,-- €	

x 10 %  
Lebenshaltung  
skosten  
index

23.549,00 €      24.200,00 €      651,00 €

Zusammen:      15.678,00  
1 % Zins      156,78

**Gesamtsumme      15.834,78**

### Basisjahr 2019

		Kreditaufnahme der Gemeinde mit 2 %	Erbbauzins 2 %	Differenz
--	--	----------------------------------------	----------------	-----------

2019	210.000,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	
2020	205.800,00 €	4.116,00 €	4.200,00 €	
2021	201.684,00 €	4.033,00 €	4.200,00 €	
2022	197.650,00 €	3.953,00 €	4.200,00 €	
2023	193.697,00 €	3.873,00 €	4.200,00 €	

**20.175,00 €      21.000,00 €      825,00 €**

		Kreditaufnahme der Gemeinde mit 3 %	Erbbauzins 2 %	Differenz
--	--	----------------------------------------	----------------	-----------

2024	189.823,00 €	5.694,00 €	4.725,00 €	
2025	186.026,00 €	5.580,00 €	4.725,00 €	
2026	182.306,00 €	5.469,00 €	4.725,00 €	
2027	178.659,00 €	5.359,00 €	4.725,00 €	
2028	175.086,00 €	5.252,00 €	4.725,00 €	

**27.354,00 €      23.625,00 €      -3.729,00 €**

		Kreditaufnahme der Gemeinde mit 3 %	Erbbauzins 2 %	Differenz
--	--	----------------------------------------	----------------	-----------

2029	171.584,00	5.147,00	5.433,00	
2030	168.152,00	5.044,00	5.433,00	
2031	164.789,00	4.943,00	5.433,00	
2032	161.493,00	4.844,00	5.433,00	
2033	158.263,00	4.747,00	5.433,00	

**24.725,00      27.165,00      2.443,00**

Zusammen:      **-461,00**

x 12,5 %  
Lebenshaltung  
skosten  
index

x 15 %  
Lebenshaltung  
skosten  
index

### Basisjahr 2020

		Kreditaufnahme der Gemeinde mit 4 %	Erbbauzins 4 %	Differenz
--	--	----------------------------------------	----------------	-----------

2020	210.000,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €	
2021	203.700,00 €	8.148,00 €	8.400,00 €	
2022	197.589,00 €	7.903,00 €	8.400,00 €	
2023	191.661,00 €	7.666,00 €	8.400,00 €	
2024	185.911,00 €	7.436,00 €	8.400,00 €	

**39.553,00 €                      42.000,00 €                      2.447,00 €**

		Kreditaufnahme der Gemeinde mit 3 %	Erbbauzins 4 %	Differenz
--	--	----------------------------------------	----------------	-----------

2025	180.333,00 €	5.409,00 €	9.660,00 €	
2026	174.923,00 €	5.247,00 €	9.660,00 €	
2027	169.675,00 €	5.090,00 €	9.660,00 €	
2028	164.585,00 €	4.937,00 €	9.660,00 €	
2029	159.648,00 €	4.789,00 €	9.660,00 €	

**25.472,00 €                      48.300,00 €                      22.828,00 €**

		Kreditaufnahme der Gemeinde mit 2 %	Erbbauzins 4 %	Differenz
--	--	----------------------------------------	----------------	-----------

2030	154.858,00	3.097,00	11.109,00	
2031	150.212,00	3.004,00	11.109,00	
2032	145.706,00	2.914,00	11.109,00	
2033	141.335,00	2.826,00	11.109,00	
2034	137.095,00	2.741,00	11.109,00	

**14.582,00                      55.545,00                      40.963,00**

Zusammen:                      66.238,00

x 15 %  
Lebenshaltung  
skosten  
index

x 15 %  
Lebenshaltung  
skosten  
index

ERBBAURECHTSVERTRAG

---



REUTLINGEN

+++

Vor mir, dem Notar

**FRIEDRICH REISSER**  
**ROLAND HECHLER**  
mit dem Amtssitz in Reutlingen

---

Evtl.

Vor mir, der Stellvertreterin des Notars

**FRIEDRICH REISSER**  
**ROLAND HECHLER**  
mit dem Amtssitz in Reutlingen

**Württ. Notariatsassessorin**  
**Sarah Schnizler**

erscheinen heute in der Notariatskanzlei Pfenningsstraße 2 in Reutlingen:

1. Herr/Frau +++, geb. am +++,  
angabegemäß geschäftsansässig Kirchentellinsfurter Straße 9, 72127 Kusterdingen,  
ausgewiesen durch..... / persönlich bekannt  
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als ++++ für die

Gemeinde Kusterdingen

Postanschrift: Kirchentellinsfurter Straße 9, 72127 Kusterdingen

ggf. aufgrund Vollmacht vom +++, welche im Original vorgelegt wird und von der eine Kopie, deren Übereinstimmung mit dem vorgelegten Original ich, der Notar, hiermit beglaubige, dieser Urkunde als **Anlage** beigelegt wird;

2. Herr/Frau +++, geb. am +++,  
angabegemäß wohnhaft +++,  
ausgewiesen durch.....,
3. Herr/Frau +++, geb. am +++,  
angabegemäß wohnhaft +++,  
ausgewiesen durch.....

**+++ Bitte die steuerliche Identifikationsnummer der Erbbauberechtigten vor der Beurkundung (gerne per E-Mail an die Sachbearbeiterin) mitteilen. Die steuerliche Identifikationsnummer muss dem Finanzamt durch den Notar mitgeteilt werden. +++**

### FESTSTELLUNGEN

zum Beurkundungsverfahren

In dieser Urkunde ist unter „Urkundsnotar“ jeweils Notar Reisser oder Notar Hechler, Reutlingen, deren amtlich bestellter Vertreter oder der für ihr Amt bestellte Verwalter zu verstehen.

**Evtl.**

Die beurkundende Notarvertreterin wird nachstehend auch mit "Notar" bezeichnet.

-----

Die Erschienenen sind nach der Überzeugung des Notars voll geschäftsfähig **evtl.:** und der deutschen Sprache hinreichend kundig.

Sie bestätigen vorab, dass

- kein Mitwirkungsverbot gemäß § 3 BeurkG besteht;
- sie in die elektronische Speicherung und Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten einwilligen, soweit dies zur Errichtung oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig ist.

*Der Notar weist auf die Bestimmung des § 17 Abs. 2a BeurkG hin, wonach bei sog. Verbraucherverträgen eine Beurkundung erst zwei Wochen nach Aushändigung des*

*Vertragsentwurfs durch den Notar erfolgen soll.*

Sie bestätigen weiter, dass ihnen ein Entwurf dieser Urkunde mindestens zwei Wochen vor der heutigen Niederschrift durch die Notarkanzlei Reisser ausgehändigt wurde.

**+++ Bei Beteiligung von Ausländern und verheirateten Deutschen, die früher Ausländer waren, ist ggf. besondere Regelung erforderlich. +++**

Die Erschienenen erklären sodann mit der Bitte um Beurkundung folgenden

## ERBBAURECHTSVERTRAG

zu notariellem Protokoll:

### I.

#### Grundbuchstand, Vorbemerkung

Amtsgericht **+++**, Gemeinde Kusterdingen, Grundbuch von **+++** Nr. **+++**,

BV Nr. ##

Flst.

#####

### m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Kusterdingen

**Abt. II:** keine Belastungen

Oder

Nr. ++      +++

**Abt. III:** keine Belastungen

*Die Beurkundung erfolgt aufgrund eines Abrufs aus dem elektronischen Grundbuch vom **+++++** (DATUM). Die Beteiligten begnügen sich mit dieser Art der Feststellung und entbinden den Notar von einer weitergehenden Verpflichtung, insbesondere auch davon, die Grundakten einzusehen.*

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigter vereinbaren in diesem Vertrag ein Erbbaurecht an dem vorstehend bezeichneten Grundstück.

**Evtl. Die Bestellung des Erbbaurechts hat das Ziel, auch weniger vermögenden Bevölkerungskreisen die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen sowie gleichzeitig das Grundstücksvermögen der Gemeinde Kusterdingen langfristig zu erhalten. .... (ggf. auch weitere Erläuterungen)**



### III.

#### Vertragsmäßiger dinglicher Inhalt

Als vertragsmäßiger dinglicher Inhalt des Erbbaurechts werden die folgenden Bestimmungen vereinbart.

#### § 1

##### Bauwerk, Zweck und Nebenflächen

Das Erbbaurecht wird im Rahmen der bei Vertragsabschluss zulässigen Bebauung für die Errichtung von Bauwerken bestellt, die nachstehend näher bestimmt sind.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf eigene Kosten auf dem Erbbaugrundstück ein Wohngebäude nebst ++++ (ggf. nähere Beschreibung) für den Erbbauberechtigten und die in seinem Haushalt lebenden Familienangehörigen und/oder Partner zu Dauerwohnzwecken (räumlicher Schwerpunkt der gesamten Lebensverhältnisse = Hauptwohnsitz im Sinne des Landesmeldegesetzes) zu errichten. Der Grundstückseigentümer bezweckt mit der Vergabe des Erbbaurechts die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Eigentümer ihm das Erbbaurecht nur zu dem vorstehenden Verwendungszweck einräumt. Er ist verpflichtet, die Bauwerke auf die Dauer von mindestens 15 Jahren nur für diesen Zweck zu nutzen und diese Nutzung auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

Soweit möglich:

Die Lage und die Geschoszahl der Bauwerke ergeben sich aus dem als Anlage ++ beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Urkunde ist.

*Auf den beigefügten Plan wird verwiesen; dieser wird zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und vom Notar als Anlage ++ zur Urkunde genommen.*

Die Nutzungen müssen baurechtlich zulässig sein.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Grundstücks, wobei diese Teile nur für Anlagen verwendet werden dürfen, die dem Zweck der Bauwerke dienen, etwa als Hof-, Weg-, Stellplatz oder Gartenfläche, § 1 Abs. 2 ErbbauRG. Wirtschaftlich bleiben die Bauwerke die Hauptsache.

## § 2

### Änderung des Verwendungszwecks

Das Erbbaugrundstück und die hierauf errichteten Bauwerke dürfen nur zu dem Zweck genutzt werden, der in vorstehendem § 1 genannt ist.

Zur Änderung des Verwendungszwecks ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich, evtl. die von einer angemessenen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden kann.

## § 3

### Bauverpflichtung

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Bauwerke auf eigene Kosten unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe zu errichten. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, binnen ++++ Monaten ab heute einen Bauantrag auszuarbeiten, diesen bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen, das Baugenehmigungsverfahren zu betreiben und die Bauwerke sodann binnen +++ Jahren nach Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung bezugsfertig zu errichten.

Der Baugenehmigungsantrag bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Nach Erteilung der Baugenehmigung sind dem Grundstückseigentümer die der Bauausführung zugrunde zu legenden Baupläne mit Baubeschreibung und Baugenehmigung jeweils in Kopie zu übergeben.

#### Evtl. zusätzlich

Falls sich die Erstellung des Bauvorhabens aus Gründen verzögert, die der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat, verlängern sich die vorstehenden Fristen entsprechend.

Während der Bauphase ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Baustelle nach vorheriger Anmeldung auf eigene Gefahr in Augenschein zu nehmen.

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, sofern der Erbbauberechtigte trotz schriftliche Abmahnung mit einer Frist von mindestens 2 Monaten gegen die vorstehenden Verpflichtungen verstößt.

Evtl. Statt den Heimfall geltend zu machen, kann der Grundstückseigentümer nach vorheriger Abmahnung die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Die Vertragsstrafe beläuft sich auf +++ % der Erbbauzinsen, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes. Eine Vertragsstrafe soll jedoch nicht verlangt werden, sofern den Erbbauberechtigten kein Verschulden trifft.

#### § 4

#### **Instandhaltungsverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke einschließlich Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen in gutem und zweckentsprechendem Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Falls der Erbbauberechtigte der Instandhaltungspflicht trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nachkommt, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

#### § 5

#### **Besichtigungsrecht**

Der Grundstückseigentümer ist jährlich berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Terminvereinbarung zu angemessener Tageszeit selbst oder durch Beauftragte zu besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und die vertragsgemäße Verwendung zu prüfen bzw. prüfen zu lassen. Scheitert eine vorherige Terminvereinbarung oder ist Gefahr im Verzug, kann der Grundstückseigentümer das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zur angemessenen Tageszeit unter angemessener Rücksichtnahme auf die Belange des Erbbauberechtigten besichtigen bzw. besichtigen lassen, soweit möglich nach schriftlicher Vorankündigung.

Bei Beanstandungen steht dem Grundstückseigentümer das Besichtigungsrecht solange, auch mehrfach, zu, bis die Mängel behoben bzw. die vertragsgemäße Verwendung des Bauwerks wiederhergestellt ist.

#### § 6

#### **Versicherungsverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühest möglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-,

Sturm-, evtl. Heizöl-, Leitungswasser- sowie Elementarschäden in Form einer Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern und versichert zu halten.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle werterhöhenden Baumaßnahmen dem Versicherer unverzüglich schriftlich zu melden und dem Grundstückseigentümer die daraufhin erfolgte Änderung der Versicherung nachzuweisen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich dazu, die Versicherungsprämien pünktlich und vollständig zu bezahlen.

Falls der Grundstückseigentümer eine Erhöhung der Versicherung für erforderlich erachtet, ist der Erbbauberechtigte zur Nachversicherung verpflichtet.

Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

Auf Verlangen des Grundstückseigentümers ist diesem der Nachweis zu erbringen, dass die Versicherungen abgeschlossen wurden und unverändert bestehen. Gleiches gilt für eine Nachversicherung, die der Grundstückseigentümer für erforderlich erachtet.

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung der oben beschriebenen Versicherungspflicht nicht oder nur ungenügend nach, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, selbst für die Versicherungen auf Kosten des Erbbauberechtigten zu sorgen.

Sofern Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück ganz oder teilweise zerstört werden, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, den Schadensfall unverzüglich dem Grundstückseigentümer anzuzeigen.

## **§ 7**

### **Wiederaufbau**

Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau der Bauwerke im vorherigen Umfang verpflichtet, und zwar binnen einer Frist von ++++ Jahren.

**Evtl.** Der Erbbauberechtigte ist auch dann zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Zerstörungen nicht durch Versicherungs- oder Ersatzleistungen gedeckt sein sollten. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall, dass der Wiederaufbau unzumutbar wäre.

**Alternativ:** Bei vollständigen Zerstörungen, die nicht durch Versicherungs- oder sonstige Entschädigungsleistungen gedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, sofern er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

Falls der Erbbauberechtigte von den ursprünglichen Plänen abweichen möchte, ist er verpflichtet, vorher die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

Für den Wiederaufbau sind die Versicherungs- und sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zu verwenden.

Falls ein Wiederaufbau nicht erfolgen kann oder Einigkeit zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem darüber besteht, dass der Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden.

Sollte der Erbbauberechtigte seiner Wiederaufbauverpflichtung trotz Abmahnung nicht oder nur unzureichend oder nicht fristgerecht nachkommen, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen; bis zur etwaigen Übertragung des Erbbaurechts bzw., falls der Grundstückseigentümer keine Übertragung verlangt, an deren Stelle kann der Grundstückseigentümer eine Vertragsstrafe in Höhe von +++ % des Erbbauzinses samt Anpassung, bezogen auf die Dauer des Verstoßes, verlangen. Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte nicht von seiner Wiederaufbauverpflichtung befreit.

## § 8

### **Lastentragung**

Der Erbbauberechtigte trägt für die gesamte Dauer des Erbbaurechts alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten, Steuern und Abgaben des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks. Zu den öffentlichen Abgaben zählen Geldleistungen aller Art, die kraft Gesetzes abgeführt werden müssen. Zu den öffentlichen Lasten zählen alle Leistungen, die kraft Gesetzes auf dem Grundstück ruhen, beispielsweise die Grundsteuer.

In gleicher Weise trägt der Erbbauberechtigte auch alle privatrechtlichen Lasten des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks.

§ 436 BGB gilt entsprechend. Der Grundstückseigentümer trägt also, soweit nichts anderes vereinbart ist, alle Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für

Maßnahmen, die bei Beurkundung dieses Vertrages bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

Der rechtsgeschäftliche Erwerber des Erbbaurechts haftet für die Rückstände seines Vorgängers.

Vorstehende Regelungen sind ggf. je nach Erschließungssituation anzupassen. Hierbei sind die bestehenden rechtlichen Vorgaben bei einer etwaigen Ablösungsvereinbarung zu beachten.

## § 9

### Heimfall und Vertragsstrafe; Vertragsstrafe; Entschädigung bei Heimfall

#### 1. Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, sofern

Nachstehender Katalog ist als Beispielskatalog zu verstehen; falls einzelne Tatbestände nicht gewünscht sind, können diese gestrichen werden.

- der Erbbauberechtigte vor Bauerrichtung einen schuldrechtlichen Vertrag über die Veräußerung des Erbbaurechts abschließt,
- der Erbbauberechtigte die Bestimmungen dieses Erbbaurechtsvertrages trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Frist nicht erfüllt oder ihnen zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung gemäß § 3 nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, oder gegen die Instandhaltungspflicht, die Lasttragungspflicht, die Bauwerkverwendungspflicht, die Versicherungspflicht oder die Wiederaufbaupflicht verstößt,
- der Erbbauberechtigte das von ihm zu errichtende Wohnhaus trotz Abmahnung mit angemessener Frist nicht selbst bezieht oder er es nicht mindestens auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst bewohnt; sofern der Erbbauberechtigte mehr als eine Wohnung in dem Wohnhaus errichtet, hat er die Hauptwohnung zu beziehen,
- wesentliche Gebäudeveränderungen oder der Abriss ohne notwendige Zustimmung des Grundstückseigentümers vorgenommen werden, sofern nicht die Gebäudeveränderungen dem Grundstückseigentümer zumutbar sind und sich im üblichen Rahmen halten,
- das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk trotz schriftlicher Abmahnung grob vernachlässigt wird,

- am Bauwerk des Erbbaurechts ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers Nutzungsänderungen vorgenommen werden,
- der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht und die damit verbundenen Nutzungen ganz oder teilweise ohne schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers an Dritte überlässt,
- der Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug gerät, mindestens allerdings in Höhe zweier Jahresbeiträge, § 9 Abs. 4 ErbbauRG,
- über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, oder Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung des Erbbauberechtigten besteht oder der Erbbauberechtigte die Richtigkeit und Vollständigkeit seines Vermögensverzeichnisses gemäß § 802c ZPO an Eides Statt versichert,
- die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird; bei Zwangsmaßnahmen, die vom Grundstückseigentümer wegen rückständiger Erbbauzinsen betrieben werden, ist jedoch ein Erbbauzinsrückstand in Höhe zweier Jahresbeträge erforderlich, § 9 Abs. 4 ErbbauRG,
- der Erwerber (auch im Falle der Zwangsversteigerung) des Erbbaurechts nicht in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt,
- das Erbbaurecht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers mit Rechten belastet wird, die nicht in § 5 Abs. 2 ErbbauRG genannt sind (etwa Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte), oder das Erbbaurecht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt wird,
- ein wichtiger Grund gegeben ist, der in der Person des Erbbauberechtigten liegt, der die Fortsetzung des Erbbaurechts für den Grundstückseigentümer unzumutbar macht,
- ein Gericht rechtskräftig feststellt, dass dieser Erbbaurechtsvertrag unter Verstoß gegen die Bestimmungen des Vergaberechts geschlossen wurde und die Anpassung dieses Vertrages unmöglich oder für eine der Parteien unzumutbar wäre.

Steht das Erbbaurecht mehreren Berechtigten zu, reicht es aus, dass nur hinsichtlich eines Erbbauberechtigten ein Heimfallgrund besteht.

**Evtl.** Nur vom Erbbauberechtigten zu vertretendes Verhalten soll den Heimfall auslösen.

Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, anderenfalls in zwei Jahren.

## 2. Vertragsstrafe

Sofern einer der Heimfallgründe gemäß vorstehender Nr. 1 vorliegt, kann der Grundstückseigentümer anstelle des Heimfalls bzw. bis zum Heimfall die Zahlung einer Vertragsstrafe nach § 2 Nr. 5 ErbbauRG verlangen, es sei denn, den Erbbauberechtigten trifft kein Verschulden.

Die Vertragsstrafe ist unmittelbar nach Eintritt eines Heimfallgrundes und Geltendmachung durch den Grundstückseigentümer fällig.

Evtl.

Die Vertragsstrafe beläuft sich auf ++++ % des Erbbauzinses einschließlich Erbbauzinsanpassung, bezogen auf die Dauer des Verstoßes.

Alternativ (konkrete Vertragsstrafen) ggf. anzupassen:

Die Vertragsstrafe beträgt bei einem Verstoß gegen:

- die Bauwerkerstellungsverpflichtung: monatlich +++ €
- die Verpflichtung, die Zustimmung zu Baumaßnahmen einzuholen: monatlich +++ €
- die Verpflichtung zur Bewohnung: monatlich +++ €
- die Zweckbestimmung des Bauwerks: monatlich +++ €
- die Versicherungspflicht: monatlich +++ €
- Nachweis- und Mitteilungspflichten: monatlich +++ €
- die Versicherungspflicht: monatlich +++ €
- die Wiederaufbaupflicht: monatlich +++ €
- die Belastungszustimmung: monatlich +++ €
- +++++: monatlich +++ €

Die Vertragsstrafe wird als monatlicher Strafzins solange erhoben, bis das vertragswidrige Verhalten eingestellt ist, längstens jedoch auf die Dauer von +++ Jahren.

Jeder angefangene Monat zählt voll.

Sämtliche Vertragsstrafen können unabhängig voneinander und gleichzeitig erhoben werden.

Die Gesamtsumme der Vertragsstrafen nach diesem Vertrag darf jedoch einen Betrag in Höhe von ++++ des kapitalisierten Erbbauzinses nicht übersteigen.

Die Vertragsstrafe wird erst unter folgenden Umständen fällig:

- ergebnislose vorherige schriftliche Erinnerung
- Fristsetzung sowie erfolglose und angemessene Nachfristsetzung.

Die Verjährung des Heimfallanspruchs gilt als gehemmt, solange die Zahlung der Vertragsstrafe geltend gemacht wird. Daneben wird das Recht des Grundstückseigentümers nicht tangiert, den Verzugsschaden zu verlangen, sofern der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug gerät.

Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit den Erbbauberechtigten nicht von der Erfüllung seiner Verpflichtungen.

### 3. Entschädigung

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, an den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen, sofern der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Dies gilt aber nur für Bauwerke und Bauwerksteile, die der Erbbauberechtigte genehmigt hat. Für Bauwerke oder Bauwerksteile, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet hat, ist keine Entschädigung zu zahlen.

Die Entschädigung beläuft sich auf **85 % (fünfundachtzig vom Hundert)** des Verkehrswertes der Bauwerke im Zeitpunkt des Heimfalls.

Die Entschädigung ist **+++** Monate nach Übertragung des Erbbaurechts, bei mangelder Einigung frühestens nach Vorliegen der Schätzung zur Zahlung fällig und bis dahin unverzinslich.

Die Entschädigung mindert sich um rückständige Erbbauzinsen. Übernimmt der Grundstückseigentümer gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG Schulden und Lasten, sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Grundstückseigentümer zur Abgabe aller insoweit erforderlichen Erklärungen gegenüber etwaigen Grundpfandrechtsgläubigern. Ggf. ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, überschießende Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten, sollten die Schulden und Lasten höher sein als die Entschädigung.

Die bei Ausübung des Heimfalls entstehenden Nebenkosten trägt der Erbbauberechtigte, einschließlich einer etwa anfallenden Grunderwerbsteuer.

Falls keine Einigkeit über den Verkehrswert besteht, ist der Verkehrswert durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Kusterdingen bindend für beide Vertragsteile zu ermitteln (Schiedsgutachten gemäß § 317 BGB). Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte **je zur Hälfte**.

**Evtl.**

### **§ 10**

#### **Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts**

Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf ein, §§ 2 Nr. 6, 31 ErbbauRG. Der Erbbauberechtigte kann das Vorrecht ausüben, sobald der Grundstückseigentümer nach Zeit-

ablauf mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines neuen Erbbaurechts am Erbbaugrundstück abgeschlossen hat, § 31 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, sofern das für den Dritten bestellte Erbbaurecht einem anderen wirtschaftlichen Zweck dient, § 31 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG. Die Ausübung ist auch dann ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages verstoßen haben sollte. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war, § 31 Abs. 2 ErbbauRG.

**Alternativ:**

Ein Vorrecht für den Berechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der vereinbarten Zeit wird nicht vereinbart.

**§ 11  
Entschädigung bei Zeitablauf**

Nach vertragsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von **85% (fünfundachtzig Prozent)** des Verkehrswertes, den die Gebäude und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts aufweisen, zu vergüten.

Keine Entschädigung ist jedoch für Bauwerke oder Bauwerksteile zu zahlen, die ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden.

Sofern sich die Vertragsteile binnen eines Monats nach vertragsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts über die Höhe der zu zahlenden Entschädigung nicht einigen können, ist der Verkehrswert durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Kusterdingen bindend für beide Vertragsteile zu ermitteln (Schiedsgutachten gemäß § 317 BGB). Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte **je zur Hälfte**.

Die Entschädigung ist sofort nach Einigung bzw. nach Erstellung des Schätzgutachtens zur Zahlung fällig, bis dahin jedoch unverzinslich.

**§ 12  
Veräußerung des Erbbaurechts**

Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines realen oder ideellen Teils hiervon sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurecht bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Der Grundstückseigentümer ist zur Zustimmung verpflichtet bei Veräußerungen an den Ehegatten oder an eine Person, die mit dem Erbbauberechtigten in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

Voraussetzung für die Zustimmung zur Veräußerung ist, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag (einschließlich der Nachträge) und aus dem Erbbaurechtsverhältnis im Übrigen in notarieller Form eintritt und sich dabei gegenüber dem Grundstückseigentümer wegen des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Die Zustimmung enthält keinen Verzicht auf Ansprüche des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsverhältnis, die im Zeitpunkt der Veräußerung dem Grunde nach bereits entstanden sind. Ausgenommen den Erwerb durch Zwangsversteigerung, haften dann der Erbbauberechtigte und der Erwerber gegenüber dem Grundstückseigentümer als Gesamtschuldner.

*Der Notar belehrt über die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 6, 7 und 15 ErbbauRG, insbesondere auch über die Möglichkeit des Anspruchs auf Erteilung einer Zustimmung bzw. deren gerichtliche Ersetzung.*

Die Zustimmung zur Veräußerung enthält keine Zustimmung zur Belastung, die mit der Veräußerung einhergeht.

Kosten, die im Rahmen der Zustimmung anfallen (beispielsweise Beglaubigungskosten), trägt der Erbbauberechtigte.

### **§ 13**

#### **Belastung des Erbbaurechts**

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der erwähnten Belastungen, sofern die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

*Der Notar belehrt über die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 6, 7 und 15 ErbbauRG, insbesondere auch über die Möglichkeit des Anspruchs auf Erteilung einer Zustimmung bzw. deren gerichtliche Ersetzung.*

Die Belastungszustimmung enthält keine Zustimmung zum Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Hierfür ist eine eigene Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

Kosten, die im Rahmen der Zustimmung anfallen (beispielsweise Beglaubigungskosten), trägt der Erbbauberechtigte.

Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, verpflichtet sich bereits heute der Erbbauberechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer dazu, dieses Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziffer 2 BGB).

Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, tritt der Erbbauberechtigte bereits heute seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschuld an den Grundstückseigentümer ab. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für den Grundstückseigentümer eine Vormerkung bei Eintragung der Grundschuld im Grundbuch einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB).

#### **IV. Grundbucheklärungen Erbbaurecht**

Die Vertragsteile sind sich über die Entstehung des Erbbaurechts mit dem in Abschnitt III niedergelegten Inhalt einig.

Die Vertragsteile **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung des Erbbaurechts am Erbbaugrundstück.

#### **V. Erbbauzins**

##### **§ 1**

##### **Höhe und Fälligkeit**

Der Erbbauberechtigte hat an den Grundstückseigentümer jährlich einen Erbbauzins in Höhe von

**+++ €**  
**in Worten: ++ Euro**

zu zahlen.

Der Erbbauzins ist am +++ eines jeden Jahres im Voraus zur Zahlung fällig.

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen, die aus dem Erbbaurechtsvertrag und der Anpassung des Erbbauzinses resultieren, als Gesamtschuldner.

Eine Erläuterung zur Berechnung des erstmaligen Erbbauzinses im Vertrag wäre möglich, ist aber aus meiner Sicht nicht unbedingt erforderlich.

## § 2

### Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit

Der Erbbauzins verändert sich nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten wie der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) auf der jeweils aktuellen Originalbasis. Derzeit ist dies die Basis 2010 = 100 Punkte. Ab dem ersten auf eine Indexbasisneufestsetzung folgenden Berechnungszeitpunkt wird für die Zukunft auf die neue Originalbasis umbasiert.

Ausgangspunkt ist der Preisindex, der jeweils dem Berechnungszeitpunkt um sechs Monate vorausgeht. Derzeitiger Ausgangspunkt ist daher der Preisindex für den +++ mit ++++ Punkten auf der Basis 2010 = 100 Punkte.

Alle fünf Jahre, gerechnet ab dem +++++, wird der Erbbauzins für die folgenden fünf Jahre neu festgesetzt, jedoch nur, wenn sich der oben genannte Preisindex um mehr als fünf / zehn Prozent gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat.

Der künftig geschuldete Betrag wird nach folgender Formel errechnet:

bisher geschuldete Erbbauzinsbetrag x Index 6 Monate vor Neufestsetzung

-----  
Index 6 Monate vor der letzten Erbbauzinsfestlegung

Ausdrücklich wird klargestellt, dass die Änderung der Zahlungspflicht aufgrund dieser dinglichen Gleitklausel ab dem jeweiligen Stichtag ohne weiteres, d.h. insbesondere ohne vorherige Aufforderung des durch die Änderung begünstigten Teils, eintritt.

Ggf. § 9 a ErbbauRG bleibt unberührt. Insoweit besteht Einigkeit, dass eine Erhöhung des Erbbauzinses, welche über die Steigerung der Reallöhne gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Reallohnindex (derzeitige Basis: 2015 = 100) in dem maßgeblichen Zeitraum hinausgeht, unbillig im Sinne des § 9a Abs. 1 ErbbauRG wäre.

Die vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt (§ 9 Abs. 1 ErbbauRG iVm § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB)

### § 3

#### **Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung**

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Eine vollstreckbare Ausfertigung ist ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen.

Bei Neufestsetzung des Erbbauzinses (siehe obige Wertsicherungsklausel) hat auf Verlangen des Grundstückseigentümers eine erneute Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Erbbauberechtigten wegen des Erhöhungsbetrages zu erfolgen, und zwar in einer Nachtragsurkunde.

### § 4

#### **Bestellung einer Erbbauzinsreallast**

Der Erbbauberechtigte bestellt zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks eine Erbbauzinsreallast in der vorstehend vereinbarten, wertgesicherten und versteigerungsfesten Form. Der Erbbauberechtigte **bewilligt** und beide Vertragsparteien **beantragen** die Eintragung dieser Reallast im Erbbaugrundbuch.

Die Erbbauzinsreallast soll versteigerungsfest sein und abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleiben, sofern der Grundstückseigentümer aus der Erbbauzinsreallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht betreibt, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbauRG. Die Versteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses ist dinglicher Inhalt der Erbbauzinsreallast.

## **VI. Gegenseitige Vorkaufsrechte**

### § 1

#### **Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß § 1094 BGB auf die Dauer des Erbbaurechts ein.

Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Vertragsteile sind sich über die Entstehung des Vorkaufsrechts als dingliche Last einig.

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und beide Vertragsteile **beantragen** die Eintragung dieses Vorkaufsrechts am Erbbaugrundstück im Grundbuch, und zwar im Rang nach dem Erbbaurecht.

Das Vorkaufsrecht des jeweiligen Erbbauberechtigten wird dinglich dahingehend eingeschränkt, dass es nicht gilt und nicht ausgeübt werden kann bei einer Übertragung auf eine andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, deren Mitglied die Gemeinde Kusterdingen ist, oder auf eine juristische Person privaten Rechts, an welcher die Gemeinde Kusterdingen mehrheitlich beteiligt ist.

## § 2

### Vorkaufsrecht am Erbbaurecht

Der Erbbauberechtigte räumt seinerseits dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß § 1094 BGB ein.

Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Vertragsteile sind sich über die Entstehung des Vorkaufsrechts als dingliche Last einig.

Der Erbbauberechtigte **bewilligt** und beide Vertragsteile **beantragen** die Eintragung dieses Vorkaufsrechts am Erbbaurecht im Grundbuch, und zwar im Rang nach der Erbbauzinsreallast.

#### Evtl.

Das Vorkaufsrecht des jeweiligen Erbbauberechtigten wird dinglich dahingehend eingeschränkt, dass es nicht gilt und nicht ausgeübt werden kann bei einer Übertragung des Erbbaugrundstücks an Mit-Erbbauberechtigte, an den Ehegatten oder an eine Person, die mit dem Erbbauberechtigten in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist;

## VII. Schuldrechtliche Regelungen

### § 1

#### Haftung des Grundstückseigentümers

## 1. Rechtsmängel

Der Grundstückseigentümer schuldet den ungehinderten Besitzübergang, die Entstehung des Erbbaurechts und die Freiheit des Erbbaugrundstücks von Miet- und Pachtverhältnissen sowie anderen vertraglichen Bindungen.

*Der Notar erläutert, dass das Erbbaurecht nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden und dass diese Rangstelle permanent gehalten werden muss*

## 2. Sachmängel

Das Erbbaugrundstück wird im gegenwärtigen Zustand übergeben, welcher dem Erbbauberechtigten bekannt ist. Eine besondere Beschaffenheit ist, soweit sich nicht aus dieser Urkunde ausdrücklich etwas anderes ergibt, nicht vereinbart.

Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines etwaigen Sachmangels an Grund und Boden sind ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer haftet daher insbesondere nicht für die Richtigkeit der Grundstücksgröße, die Bodenbeschaffenheit und die Eignung des Erbbaugrundstücks für eine bestimmte Bebaubarkeit.

Der Grundstückseigentümer steht lediglich dafür ein, dass das Erbbaugrundstück ein Baugrundstück ist, dessen Bebaubarkeit von den Festsetzungen der gemeindlichen Bauleitplanung bestimmt wird.

**Evtl.:** Der Verkäufer hat den Käufer auf Folgendes hingewiesen: + + + +

**Z.B.** Der Grundstückseigentümer hat den Erbbauberechtigten auf die frühere Nutzung des Erbbaugrundstücks hingewiesen. Dem Grundstückseigentümer ist nicht bekannt, dass Altlasten bzw. Kontaminationen bestehen. Ein etwaiger Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BbodSchG wird abbedungen.

Die vorstehenden Haftungsausschlüsse gelten nicht:

- a) für etwa in dieser Urkunde ausdrücklich enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;
- b) für vom Grundstückseigentümer vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel; der Grundstückseigentümer erklärt hierzu ausdrücklich, dass er keine ihm bekannten Mängel, die bei einer Besichtigung nicht erkannt werden können und auf die der Erbbauberechtigte einen Hinweis erwarten durfte, verschwiegen hat;
- c) für solche Sachmängel, die nach der Besichtigung am + + + + (**DATUM DER LETZTEN BESICHTIGUNG**) und bis zur Besitzübergabe entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird – außer bei Vorsatz – die Verjährung auf drei Monate ab Übergabe verkürzt.

- d) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch den Grundstückseigentümer, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

*Der Notar erläutert den von der gesetzlichen Regelung abweichenden Haftungsausschluss. Dem Erbbauberechtigten ist damit bekannt, dass er bei auftretenden Sachmängeln in Folge der getroffenen Vereinbarung regelmäßig keine Ansprüche und Rechte gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend machen kann.*

### 3. Baulasten etc.

*Der Notar erläutert, dass auch außerhalb des Grundbuchs Belastungen, insbesondere Baulasten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen, z.B. baurechtlicher Art bestehen können und dass er deren Vorliegen nicht geprüft hat.*

Derartige Lasten oder Beschränkungen werden vom Erbbauberechtigten als vertragsgemäß hingenommen. Der Grundstückseigentümer versichert jedoch, dass ihm von deren Bestehen nichts bekannt ist, insbesondere dass er selbst solche nicht veranlasst hat.

## § 2

### **Besitzübergabe**

Die Übergabe des Besitzes mit Übergang von Nutzen und Lasten am Erbbaugrundstück erfolgt am **+++**, evtl. nicht jedoch vor Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

### **Ggf. wenn Übergang vor Eintragung**

## § 3

### **Schuldrechtlicher Beginn**

Schuldrechtlich beginnt das Erbbaurecht bereits mit dem Tag des Besitzübergangs.

Dem Erbbauberechtigten obliegen ab Besitzübergang alle Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag, insbesondere auch die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses. Er hat ab Besitzübergang für die Verkehrssicherungspflicht zu sorgen.

Ihm stehen ab dem Tag der Besitzübergabe auch die Rechte aus dem Erbbaurechtsvertrag zu, soweit diese nicht die Begründung des Erbbaurechts im Grundbuch voraussetzen.

Diese Verpflichtungen beziehen sich sowohl auf das Erbbaugrundstück als auch auf die Bauwerke.

Ab Besitzübergang treffen alle Haftungen den Erbbauberechtigten, insbesondere für Schäden, die während der Bauphase auftreten oder die durch das Verhandensein oder die Unterhaltung der Bauwerke resultieren. Dies gilt auch für Schäden an benachbarten Grundstücken.

Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte schuldrechtlich verpflichtet, eine Gebäude- bzw. Grundbesitzerhaftpflicht einschließlich Gewässerversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

#### **§ 4**

#### **Mehrere Erbbauberechtigte**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen, die aus diesem Vertrag resultieren, als Gesamtschuldner.

Tatsachen, die gegenüber einem der Erbbauberechtigten Ansprüche begründen, muss der andere Erbbauberechtigte gegen sich geltend lassen. Dabei ist jeder Erbbauberechtigte befugt, den anderen Erbbauberechtigten bei der Abgabe und der Entgegennahme von Erklärungen gegenüber dem Grundstückseigentümer zu vertreten.

#### **§ 5**

#### **Übernahme von Verpflichtungen durch Rechtsnachfolger; Weitergabeverpflichtung; Mitteilungspflicht**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Verpflichtungen und Bestimmungen, die aus dem Erbbaurechtsverhältnis resultieren, und deren Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, so dass jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet wird.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer seine aktuelle Anschrift und seine Bankdaten unverzüglich mitzuteilen. Diese Verpflichtung gilt auch für andere Korrespondenzadressen, beispielsweise E-Mail-Adressen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet der Erbbauberechtigte auf Schadensersatz.

Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, dem Grundstückseigentümer eine etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahme, die gegen das Erbbaurecht ergriffen wird, unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt auch für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

rens über das Vermögen des Erbbauberechtigten und für eine Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

### **VIII. Teilunwirksamkeit; salvatorische Klausel**

Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein sollte oder der Vertrag eine Lücke enthalten, lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsteile verpflichten sich dazu, in diesem Fall eine Bestimmung zu wählen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsteile bei Kenntnis der Unwirksamkeit bzw. der Lücke vereinbart hätten.

### **IX. Notarermächtigung; Vollzug**

In Kenntnis der Kostenfolge beauftragen und bevollmächtigen alle Beteiligten den Urkundsnotar mit dem, ggf. auch teilweisen, Vollzug dieser Urkunde, insbesondere damit,

- a) sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, auch Anträge zurück zu nehmen und erneut zu stellen,
- b) die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen/Erklärungen anzufordern (auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB), entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben sowie auf Rechtsmittel zu verzichten.

Alle zum Vollzug des Vertrags erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen und Bescheide, insbesondere Genehmigungen, gelten spätestens mit ihrem Eingang beim Urkundsnotar den Vertragsparteien als mitgeteilt und von diesen entgegengenommen.

*Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass die zum Vollzug des Vertrags notwendigen Handlungen und Erklärungen grundsätzlich von den Beteiligten selbst vorgenommen bzw. abgegeben werden sollen.*

Die Erschienenen wünschen dennoch folgende

### **X. Vollzugsvollmacht**

Alle Beteiligten erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Angestellten der Notarsozietät Reisser & Hechler, Reutlingen,

1. Ursula Hank,
2. Brigitte Ittenbach,

3. Jennifer Mayer,
4. Christine Sauer,
5. Andrea Schietinger,

sowie jeder/m weiteren Angestellten der Notarsozietät Reisser & Hechler, Reutlingen, die/der entweder durch Eigenurkunde des Urkundsnotars oder in der Urkunde, in welcher sie/er handelt, als solche/r genannt und namentlich bezeichnet ist,

- je einzeln -

die von der Wirksamkeit des Vertrags unabhängige **Vollmacht**, jedoch keinen Auftrag, sie bei Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages in jeder Weise zu vertreten und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung zusammenhängen, sowie jegliche Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und Anträge zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind, soweit zulässig, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmachten sind übertragbar und gelten im Außenverhältnis uneingeschränkt. Sie erlöschen drei Monate nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Von den Vollmachten darf nur beim Urkundsnotar Gebrauch gemacht werden.

#### **XI. Weitere Hinweise des Notars**

- *Das Erbbaurecht entsteht nicht schon mit Abschluss dieses Vertrags, sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch. Diese Eintragung kann u.a. erst erfolgen, wenn die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt.*
- *Alle Vereinbarungen müssen gem. § 311b BGB richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden und unrichtige Angaben, insbesondere bezüglich des Kaufpreises, können die Unwirksamkeit des ganzen Vertrags zur Folge haben. Die Erschienenen erklären hierzu, dass keine Nebenabreden bestehen.*
- *Der Notar hat über die steuerliche Beurteilung und die steuerlichen Auswirkungen des Vertrags nicht beraten; auf die mögliche Steuerbarkeit gem. § 23 EStG wird jedoch hingewiesen.*

#### **XII. Notar- und Gerichtskosten; Grunderwerbsteuer**

Sämtliche Kosten, die mit dieser Beurkundung verbunden sind, trägt der Erbbauberechtigte. Hierzu zählen auch die Kosten für die Einholung von Genehmigungen, die Kosten des Grundbuchamtlichen Vollzugs, die Grunderwerbsteuer, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts. Der Erbbauberechtigte trägt auch die Grunderwerbsteuer, die im Rahmen dieses Vertrages anfällt.

Kosten im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung und der Rangbeschaffung des Erbbaurechts trägt jedoch der Grundstückseigentümer.

### **XIII. Ausfertigungen, Abschriften**

Wir bitten, von dieser Urkunde folgende Ausfertigungen und Abschriften zu erteilen:

- 1 begl. Abschr. **Evtl.: + pdf** – Grundstückseigentümer
- 1/2 begl. Abschr. **Evtl.: + pdf** – Erbbauberechtigter
- 1 begl. Abschr. – Finanzierungsgläubiger des Erbbauberechtigten
- 1 einfache Abschr. – Finanzamt - Grundstückswertstelle -
- 1 einfache Abschr. – Gemeinde -Gutachterausschuss-  
elektronisch beglaubigte Abschrift – Grundbuchamt

### **SCHLUSSVERMERK DES NOTARS**

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Grundstückseigentümer

Erbbauberechtigter

.....  
+++ (NAME)

.....  
+++ (NAME)

.....  
+++ (NAME)

Reisser, Notar  
Hechler, Notar  
Schnizler, Notarvertreterin

