

Nr. .... der Urkundenrolle Nr. ....

Verhandelt zu ..... am .....

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

.....

erschieden - von Person bekannt -

ausgewiesen durch Personalausweis, Vollmacht vorlegend:

1. ....

handelnd als Vertretungsberechtigter für .....

.....

im folgenden „Grundstückseigentümerin“ genannt,

2. ....

.....

im folgenden „Erbbauberechtigter“ genannt.

Die Erschienenen schlossen folgenden

### Erbbaurechtsvertrag

#### § 1

#### Vertragsgegenstand, Bestellung, Verwendung

1) Die Vertretene zu 1. ist Eigentümerin des/der.....

2) Die/Der Erschienenen zu 2. ....

bestellt aufgrund des Gesetzes über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 72 ff) an dem oben näher bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht zugunsten der vorbezeichneten Erbbauberechtigten – zu gleichen Teilen – auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an gerechnet.

Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels und der Größe des Grundstücks sind ausgeschlossen. Die Grundstückseigentümerin hat ebenfalls nicht einzustehen für die Verwendbarkeit des Grundstücks für den Vertragszweck und das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen. Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachter Schäden und Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen

Pflichtverletzung beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht diejenige des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen. Der nicht bebaute Teil des Grundstücks darf nur für Anlagen genutzt werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet und berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein Wohngebäude mit Garage(n) und dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten und zu unterhalten. Eine Änderung der Grundnutzungsart „Wohnen“ ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

- 3) Sollten eingetragene Belastungen der Eintragung des Erbbaurechts entgegenstehen, so wird sich die Grundstückseigentümerin bemühen, das rechtliche Hindernis auszuräumen. Gelingt dies nicht, so kann der Erbbauberechtigte vom Vertrag zurücktreten. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen.

## **§ 2**

### **Besitzübergang, Erbbauzins**

- 1) Als Tag der Übergabe gilt der Tag der Eintragung im Grundbuch. Mit der Übergabe geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Erbbauberechtigten über.
- 2) Der Erbbauberechtigte hat von diesem Zeitpunkt an bis zum Ablauf des Erbbaurechtes – bargeldlos – einen jährlichen Erbbauzins von ..... % des auf .....€/qm festgelegten Grundstückswertes an die Grundstückseigentümerin oder an die von ihr zur Entgegennahme ermächtigten Person oder Stelle unter Angabe der Grundstücksbezeichnung zu zahlen.

Der jährliche Erbbauzins beträgt z. Z..... € , fällig jeweils am 15.1. und 15.7. des betreffenden Jahres im Voraus.

Der Erbbauberechtigt ermächtigt den Grundstückseigentümer unwiderruflich, den Erbbauzins in der jeweiligen Höhe im Wege des Lastschriftverfahrens zu erheben.

- 3) Schuldrechtlich gilt für die Dauer von 20 Jahren ein Nachlass von .....% auf den nach §2 Abs. 2 i. V. m. §3 festgelegten wertgesicherten Erbbauzins als vereinbart. Diese befristete Sonderabrede steht unter dem Vorbehalt der Selbstnutzung des Erbbaurechts (einschl. Familienangehörige in gerader Linie). Änderungen, z. B. Vermietung an Dritte, sind dem Erbbaurechtsausgeber unverzüglich mitzuteilen. Der Gegenwert aus ggfs. ungerechtfertigt in Anspruch genommenen Nachlässen ist zu erstatten. Der Erbbaurechtsnehmer verzichtet auf die Einrede der Verjährung. Die Geltendmachung von Verzugszinsen nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen bleibt vorbehalten.
- 4) Irgendeine Aufrechnung des Erbbauzinses mit Ansprüchen gegen die Grundstückseigentümerin ist ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
- 5) Die Grundstückseigentümerin kann vom Abschluss dieses Vertrages an bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch eine dem Erbbauzins entsprechende Nutzungsentschädigung verlangen.

### § 3

#### Wertsicherung

Der nach § 2 Abs. 2 festgesetzte Erbbauzins erhöht oder senkt sich ohne weiteres, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer entsprechenden Nachfolgebehörde festgestellte **„Verbraucherpreisindex für Deutschland“** erhöht oder senkt nach folgender Maßgabe: Ausgangsbasis für die Erbbauzinsänderung ist der z. Z. des Abschlusses dieses Vertrages zuletzt veröffentlichte Index von ..... Punkten (auf der Basis 2020 = 100). Eine Erhöhung oder Senkung des Erbbauzinses tritt nur ein, wenn der veröffentlichte Index sich im Verhältnis zum Index bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der letzten Erbbauzinsänderung mindestens um .... % geändert hat. Die Höhe des Erbbauzinses ändert sich alsdann in dem gleichen prozentualen Verhältnis.

Klargestellt wird, dass §9a Erbaurechtsgesetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wird, unberührt bleibt.

Eine Erhöhung ist frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Eintragung des Erbbaurechts bzw. nach der jeweils letzten Erhöhung möglich.

Der erhöhte oder gesenkte Erbbauzins ist ohne gegenseitige Nachricht der Vertragspartner verbindlich und erstmals zu zahlen für den Monat, der dem Monate folgt, in dem die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind. Bei einer Festsetzung des geänderten Erbbauzinses erst nach diesem Zeitpunkt gehen die Ansprüche für die Vergangenheit nicht verloren, es sei denn, sie sind verjährt.

Wird der o. g. Preisindex vom Statistischen Bundesamt nicht weitergeführt, so soll der Index maßgebend sein, der dem vereinbarten möglichst nahe kommt.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei einer Veräußerung des Erbbaurechts den Inhalt dieser Bestimmung mit zum Inhalt des Veräußerungsgeschäftes zu machen.

#### **§ 4**

##### **Erbbauzinsreallast**

Die Erbbauzinspflicht gemäß §2 Abs. 2 einschließlich der Wertsicherung gemäß § 3 ist als Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an erster Stelle im Erbbaugrundbuch einzutragen. Ferner wird vereinbart, dass diese Reallast abweichend von § 52 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes oder der Inhaber der in §10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

#### **§ 5**

##### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen seiner vertraglichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form, der in §2 Abs. 5 vereinbarten Nutzungsentschädigung, der in §10 vereinbarten Vertragsstrafe sowie aller weiterer in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen sowie der persönlichen Verpflichtung aus §1108 BGB als auch wegen der Verpflichtungen zur Errichtung, Unterhaltung und Versicherung des Bauwerks der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und wegen des dinglichen Erbbauzinses aus der Erbbauzinsreallast in seiner wertgesicherten Form in das Erbbaurecht. Zinsen und Nebenleistungen sind von der Unterwerfung inbegriffen.

Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis der Eigentümerin zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Von der eventuellen Unwirksamkeit einer der Unterwerfungserklärungen bleiben die übrigen Unterwerfungen unberührt.

## § 6

### **Bau-, Unterhaltungs-, Versicherungs- und sonstige Verpflichtungen**

- 1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück Gebäude und Anlagen gemäß § 1 zu erstellen. Mit dem Bau muss innerhalb von zwei Jahren nach Übergabe des Grundstücks begonnen werden. Die Gebäude sind mit der fachlich erforderlichen Sorgfalt unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften auszuführen. Die Überwachung der Ausführung durch die Grundstückseigentümerin bleibt vorbehalten. Auf Verlangen sind ihr die bei der Bauausführung zugrunde liegenden Baupläne mit Baubeschreibung nebst Finanzierungsplan vorzulegen.
- 2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Gebäude bei einer öffentlich-rechtlichen oder dem Bundesamt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterstellten Versicherungsanstalt dauernd zum gleitenden Neuwert gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden auf eigene Kosten versichert zu halten. Die Versicherungsscheine und die Prämienquittungen sind der Grundstückseigentümerin auf Verlangen jederzeit vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechtigten selbst die Versicherungen abschließen.  
*-> bei Gebäuden, die noch unter Sammelversicherung fallen, ist ein entsprechender Hinweis einzufügen.*
- 3) Im Falle der Fälligkeit der Brandschäden-Versicherungssumme darf diese nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin an den Erbbauberechtigten ausgezahlt werden. Eine entsprechende Vormerkung ist bei Abschluss der Versicherung in den Versicherungsschein aufzunehmen.
- 4) Gebäude und Anlagen dürfen nur mit Genehmigung der Grundstückseigentümerin ganz oder teilweise abgebrochen, wesentlich verändert (z. B. Aus-/Anbau, Schaffung von weite-

rem Wohnraum o.ä.) oder veräußert werden. Sie sind in gutem Zustand zu halten. Erforderliche Ausbesserungen und Erneuerungen sind stets unverzüglich vorzunehmen. Werden die Gebäude durch Brand oder sonst wie ganz oder teilweise zerstört, so sind sie sofort wieder herzustellen. Entspricht der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen nach Satz 2 bis 4 innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend, so kann die Grundstückseigentümerin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Für den Brandschadenfall geht der Anspruch auf Auszahlung der Brandentschädigungssumme usw. auf die Grundstückseigentümerin über, soweit nicht Ansprüche von dinglich gesicherten Gläubigern entgegenstehen.

Eingehende Versicherungssummen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden. Der Grundstückseigentümerin ist auf Verlangen ein entsprechender Verpflichtungsschein auszuhändigen.

- 5) Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück, welches er in Anlehnung an Abs. 4) Satz 2 und 3 ebenfalls im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten hat, allein. Er haftet der Grundstückseigentümerin gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen.

- 6) Der Erbbauberechtigte hat der Grundstückseigentümerin die Besichtigung des Grundstückes und der Gebäude zu jeder angemessenen Tageszeit zu gestatten.
- 7) Auf dem Erbbaugrundstück ist ein gewerbsmäßiger Verkauf von alkoholischen Getränken, ferner der Betrieb von gewerblichen oder sonstigen Anlagen jeder Art, die durch Geräusch, Rauch, Russ oder aus anderen Gründen eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft bedeuten, ohne besondere schriftliche Genehmigung der Grundstückseigentümerin untersagt.
- 8) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass auf dem Erbbaugrundstück keine umweltschädlichen Stoffe in den Boden gelangen, die zu Verunreinigungen des Erd-

reiches oder des Grundwassers führen können. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist der Erbbauberechtigte zum Schadensersatz verpflichtet.

- 9) Das Erbbaugrundstück einschließlich Gebäude und Anlagen darf nicht zu Handlungen genutzt werden, die nachhaltig gegen die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre gerichtet sind, die sich aus dem kirchlichen Lehramt ergeben. Dies bezieht sich grundsätzlich nicht auf die interne, private Lebensführung, sondern auf nach außen gerichtete, in die Öffentlichkeit wirkende Handlungen und Nutzungen, insbesondere gewerblicher oder werbender Art, wie beispielsweise der Betrieb von Spielhallen, Bordellen, bordellähnlicher Betriebe, Abtreibungspraxen, einschlägige Plakatierungen usw. Gleiches gilt im Hinblick auf die Einrichtung und den Betrieb nichtchristlicher, öffentlicher Gebets- oder Kultstätten. Ob ein Verstoß gegen die katholische Glaubens- und Sittenlehre vorliegt, entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn.

## **§ 7**

### **Lasten und Abgaben**

- 1) Die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben trägt während der Dauer des Erbbaurechtes für das Erbbaugrundstück der Erbbauberechtigte (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte trägt die auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmalig und wiederkehrenden Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach KAG und Baugesetzbuch etc., unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung an.
- 2) Der Erbbauberechtigte hat für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen zu sorgen.

## **§ 8**

### **Zustimmungserfordernis / Verfügungsbeschränkung, Einmalvaluierungserklärung, Löschungsvormerkung**

- 1) Es wird vereinbart, dass zu jeder / jedem
- a) Veräußerung des Erbbaurechtes oder eines Teiles sowie von Wohnungs- und Teil erbbaurechten – auch im Wege der Zwangsversteigerung –
  - b) Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Real lasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten sowie für eine Änderung des Inhaltes eines dieser Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält
  - c) Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in Abs. 1 b) aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte als auch die Belastung

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast

- d) Teilung des Erbbaurechts in Wohnungserbbaurechte, Bestellung eines Untererbbaurechts, Bestellung eines Vorkaufsrechts
  - e) denkmalrechtlichen Unterschutzstellungsverfahren
- der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.
- 2) Die Zustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten der Grundstückseigentümerin (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen und nur dann, wenn Gläubigerin und Erbbauberechtigter sich der Grundstückseigentümerin gegenüber in einer Einmalvaluierungserklärung verpflichten
- a) die Grundsuld, deren dingliche Zinsen und einmalige Nebenleistungen nur einmal für das anlässlich der Bestellung gewährte Darlehn einschließlich der damit verbundenen Nebenleistungen (Zinsen, einmalige Nebenleistungen, Kosten) in Anspruch zu nehmen;
  - b) nicht ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin über die Grundsuld zu verfügen, insbes. diese abzutreten oder die schuldrechtlichen Verpflichtungen, zu deren Sicherung die Grundsuld dient, zu ändern oder durch neue Vereinbarungen zu ersetzen. Stundungsvereinbarungen bis zur Dauer von zwei Jahren bedürfen nicht der Zustimmung.
- 3) Die Grundpfandrechte sollen in der Regel zur Bau- oder Kaufpreisfinanzierung und zu Besserungszwecken dienen.
- 4) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt, und zwar auch für den Fall des §1163 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zur Sicherung dieses Löschanpruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§1179 Ziff. 2 BGB).
- 5) Wird das Erbbaurecht mit einer Grundsuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an die Grundstückseigentümerin seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundsuld ab.  
Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung

einer solchen Grundschuld ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschuld einzutragen (§883 Abs. 1 BGB).

- 6) Die Grundstückseigentümerin erteilt schon jetzt für den Fall, dass eine Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger des Grundpfandrechts betrieben wird, diesen die hierfür erforderliche Zustimmung unter den Bedingungen, dass nämlich
- die Gläubiger vor Einleitung der Insolvenz bzw. der Zwangsvollstreckung der Grundstückseigentümerin rechtzeitig Nachricht zum Zwecke der Ausübung Ihres Heimfallrechtes geben und dass
  - die Geldgeber sich verpflichten,
    - a) bei Ausübung des Heimfallrechtes
    - b) bei Übernahme des Erbbaurechtes durch die ausgebende Grundstückseigentümerin
    - c) bei Übertragung des Erbbaurechtes auf einen Dritten
 den neuen Schuldner zu den bis dahin geltenden Bedingungen als Darlehnsnehmer anzunehmen und das Grundpfandrecht stehen zu lassen, sofern der Geldgeber gegen die Kreditwürdigkeit des neuen Schuldners keine Bedenken erhebt und die dingliche Sicherheit nach den für den Geldgeber geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist und dass
  - der Erster in alle schuldrechtlichen Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages und aller Nachträge eintritt und diese auch evtl. Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung auferlegt und dieser sich (mit Weiterübertragungsverpflichtung) seinerseits gegenüber dem Grundstückseigentümer der Zwangsvollstreckung entsprechend der Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung des Erbbaurechtsvertrages unterwirft und dass
  - die Erbbauzinsreallast bestehen bleibt, sofern ein dem Recht der Grundstückseigentümerin vorgehender Gläubiger (§10 ZVG) die Zwangsvollstreckung betreibt.
- 7) Auf besondere Mitteilung verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin die Erbbauzinsreallast im Falle einer Zwangsversteigerung nicht zu kapitalisieren, sondern – hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten – mit Wirkung gegen den Erster des Erbbaurechtes bestehen zu lassen. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll die Grundstückseigentümerin nach den Bestimmungen des ZVG befriedigt werden. Die v.g. Bedingungen gem. Abs. 6 gelten entsprechend.

### **Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

- 1) Der Erbbauberechtigte bestellt der jeweiligen Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall. Im Grundbuch des Erbbauberechtigten soll dieses Vorkaufsrecht im Rang nach dem Erbbauzins eingetragen werden.
- 2) Die Grundstückseigentümerin bestellt zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaugrundstückes während der Vertragsdauer (§ 1094 BGB). Im Grundbuch des Grundstückes soll dieses Vorkaufsrecht mit Rang nach dem Erbbaurecht eingetragen werden.

### **§ 10**

#### **Heimfall, Vertragsstrafe**

- 1) Die Grundstückseigentümerin hat unbeschadet ihrer Befugnis, die Einhaltung dieses Vertrages zu verlangen, das Recht, die Rückübertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte eine der übernommenen Verpflichtungen, soweit sie sein Erbbaurecht bzw. bei WEG-Teilung sein Sondereigentum betreffen, trotz Mahnung mit angemessener Fristsetzung, nicht erfüllt, insbesondere
  - a) gegen § 6 oder § 7 verstößt,
  - b) der Erbbauberechtigte grobe Misswirtschaft betreibt;
  - c) das Bauwerk zweckwidrig genutzt wird;
  - d) der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung gemäß § 1 zuwiderlaufen;
  - e) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, der Erbbauberechtigte die Zahlungen einstellt oder das Vergleichsverfahren zur Abwendung der Insolvenz beantragt wird;
  - f) die Zwangsvollstreckung bzw. Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht angeordnet wird;
  - g) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Rückstand ist;
  - h) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag zzgl. aller Nachträge mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist und / oder ohne dass sich der Erwerber entsprechend §5 gegenüber dem Grundstückseigentümer der Zwangsvollstreckung unterwirft. Gleiches gilt für den Erwerb durch Zwangsversteigerung als auch bei Erbfolge;

- i) wenn ein Ersteher in der Zwangsversteigerung nach Erlöschen der Erbbauzinsreallast nicht die Erbbauzinsreallast mit dem bisherigen Inhalt neu bestellt;
- j) wenn der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin Belastungen oder Rechtsänderungen entsprechend §8 Abs. 1 c) bis e) herbeiführt;
- k) wenn der Erbbauberechtigte gegen §8 Abs. 2 oder 4 verstößt.

Klargestellt wird, dass nach einer nach § 8 Abs. 1 d) zustimmungspflichtigen Teilung des Erbbaurechts nach WEG gilt, dass der Grundstückseigentümer, je nachdem ob die Voraussetzungen bei der Eigentümergemeinschaft oder nur hinsichtlich eines einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechts vorliegen, entweder nur den Heimfall für das gesamte Erbbaurecht (Gesamtheimfall) oder den Heimfall nur der betroffenen Einheit verlangen kann.

- 2) In den zu Abs. 1 a) bis d) und g) bis k) genannten Fällen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung der vorher festgesetzten Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen einschließlich seiner Anpassung, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt.

Alle sonstigen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bleiben von vorstehenden Bestimmungen unberührt.

Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt – ggfs. anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches und neben dem Strafzins –, den Verzugsschaden zu verlangen.

### 3) Bei Streit

- a) darüber, ob grobe Misswirtschaft vorliegt oder ob das Bauwerk zweckwidrig genutzt wird oder ob bauliche Veränderungen der Zweckbestimmung des Gebäudes zuwiderlaufen,
- b) über die Höhe des nach § 11 zu zahlenden Betrages und über die nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu zahlenden Vergütungen bzw. Entschädigungen soll das Schiedsgutachten eines vom zuständigen Präsidenten der Industrie- und Handelskam-

mer anerkannten Sachverständigen entscheidend sein. Die Kosten des Schiedsgutachtens haben die Beteiligten grundsätzlich je zur Hälfte zu tragen. Beim Heimfall trägt der Erbbauberechtigte die Kosten allein.

## § 11

### Entschädigung / Vergütung

- 1) Bei Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf und bei Eintritt des Heimfalles hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung bzw. Vergütung für das Bauwerk bzw. für das Erbbaurecht zu leisten. Diese beträgt zwei Drittel des allgemeinen Verkehrswertes für das Bauwerk bzw. des Erbbaurechts.  
Bauwerke oder Bauwerksteile, die entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages errichtet worden sind, sowie Sonderausstattungen wie z. B. Schwimmbad oder Sauna bleiben bei der Ermittlung der Entschädigungs- bzw. Vergütungssumme außer Betracht.  
Ebenso werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die der Erbbauberechtigte bei Vertragsabschluss nicht gegen Bezahlung übernommen hat (einschl. symbolischer Preis), bei der Entschädigung bzw. Vergütung nicht in Ansatz gebracht.
- 2) Übernimmt die Grundstückseigentümerin Schulden gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauRG, so werden diese auf die oben erwähnte Vergütung angerechnet. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- 3) Belastungen des Erbbaurechts im Grundbuch und damit abgesicherte Forderungen werden von der Grundstückseigentümerin außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen nicht übernommen.
- 4) Alle auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauten und Anlagen gehen bei Erlöschen des Erbbaurechtes in das freie Eigentum der Grundstückseigentümerin über. Vollzugskosten für die Löschung des Erbbaurechtes und etwa noch eingetragener Belastungen gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.
- 5) Die Grundstückseigentümerin kann, soweit das Erbbaurecht nicht dem o. g. Zweck dient, die Entschädigung bzw. Vergütung ganz oder zum Teil ablehnen, wenn und insoweit die Errichtung oder Behandlung der Baulichkeiten und Anlagen einen gegen den § 6 dieses Vertrages verstoßenden groben Missbrauch des Erbbaurechtes darstellt. Der Abbruch und

die Verwertung der betreffenden Bau- und Anlageteile erfolgt alsdann für Rechnung der Erbbauberechtigten.

- 6) Da der Entschädigungsanspruch für die an dem Erbbaurecht etwa noch bestehenden Hypotheken und sonstigen Belastungen kraft Gesetzes haftet (§§ 28, 29 ErbbauRG), so erfolgt die Zahlung der Entschädigung, abgesehen von dem in § 11 Abs. 2 des vorliegenden Vertrages erwähnten Fall, nur gegen den Nachweis, dass das Erbbaurecht von sämtlichen Belastungen befreit ist. Kann diese Befreiung nicht einwandfrei nachgewiesen werden, so kann die Grundstückseigentümerin die Entschädigungssumme zugunsten etwa noch vorhandener Reallasten mit befreiender Wirkung bei einem durch Gesetz zur Anlegung von Mündelgeld anerkannten Geldinstitut hinterlegen. Die Hinterlegung ist dem Berechtigten, für die sie erfolgt, durch Einschreibebrief bekannt zu geben, soweit dies zumutbar ist.

## **§ 12**

### **Verlängerung des Erbbaurechtes**

Die Grundstückseigentümerin kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG).

## **§ 13**

### **Rechtsnachfolge**

- 1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich
- a) seinen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages sowie evtl. Vertragsergänzungen mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen sowie dafür Sorge zu tragen, dass sich seine Rechtsnachfolger (mit Weiterübertragungsverpflichtung) selbst in gleicher Weise der Zwangsvollstreckung entsprechend §5 dieses Vertrages unterwerfen; und - sofern es sich nicht um Einzelpersonen handelt -,
  - b) alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe zu übernehmen, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Sie bevollmächtigen sich gegenseitig Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder entgegenzunehmen.

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

- 2) Wenn ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten – auch im Wege der Zwangsversteigerung – nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf Rechtsnachfolger übernimmt und / oder sich seinerseits entsprechend §5 gegenüber des Grundstückseigentümers nicht der Zwangsvollstreckung unterwirft (mit Weiterübertragungsverpflichtung), kann der Grundstückseigentümer die nach §8 des Vertrages erforderliche Zustimmung verweigern.

## **§ 14**

### **Rechtswirksamkeit**

Die durch die Grundstückseigentümerin in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats Paderborn als Aufsichtsbehörde. Gleiches gilt für jegliche Art von weiteren vertraglichen Abreden im Zusammenhang mit dem hier bestellten Erbbaurecht sowie zur Wirksamkeit von Zustimmungserklärungen der Grundstückseigentümerin gemäß den vertraglichen Bestimmungen.

Im Übrigen bleiben die zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen aller Art vorbehalten und werden beantragt. Als Gerichtsstand gilt allgemein der Gerichtsstand der Grundstückseigentümerin, soweit nicht gesetzlich eine anderweitige Zuständigkeit gegeben ist.

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

## **§ 15**

### **Kosten**

- 1) Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten, Auslagen und Steuern – einschließlich der Grunderwerbsteuer und anfallende Kosten der Vermessung – gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.
- 2) Die Vertragsschließenden beantragen die Befreiung von allen Steuern, Abgaben und Gebühren, die für das vorliegende Vertragsverhältnis in Betracht kommen können.

## **§ 16**

### **Salvatorische Klausel, Vollzug der Urkunde, Ermächtigung des Notars**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages berührt dessen Gültigkeit im Übrigen nicht. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

Sofern Vereinbarungen aus diesem Vertrag nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich.

Der Notar wird bevollmächtigt, diesen Vertrag zum Vollzug zu bringen, insbesondere die Beteiligten im Grundbuchverfahren zu vertreten und alle Zustimmung- und Genehmigungserklärungen sowie Lastenfreistellungserklärungen einzuholen und entgegenzunehmen. Er ist berechtigt, den Teilvollzug bzgl. des dinglichen Inhalts des Erbbaurechts zu beantragen, insbesondere einzelne Bestimmungen von der Eintragung auszunehmen.

Er gilt auch als ermächtigt, unter Befreiung des §181 BGB, alle Erklärungen abzugeben, die zum grundbuchlichen Vollzug noch erforderlich sein werden.

## **§ 17**

### **Grundbucheklärungen**

1. Die Vertragschließenden bewilligen und beantragen, dass im Grundbuch des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundstückes die Bestellung des Erbbaurechtes gemäß § 1 Abs. 2 sowie im Range danach das Vorkaufsrecht gemäß § 9 eingetragen werden.
  
2. Sie bewilligen und beantragen ferner, dass in dem anzulegenden Erbbaugrundbuch eingetragen werden
  - a) der Inhalt des Erbbaurechtes, wie er in den §§ 1, 6, 7, 8, 10 und 11 mit Ausnahme des § 6 Abs. 5, 6, 7, 8, §7 Abs. 2, §8 Abs. 1 c), d) und e), 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sowie §11 Abs. 2 Satz 2, 4 Satz 2 dieses Vertrages vereinbart ist,
  - b) zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümerin die in § 4 vereinbarte Real-last (wertgesicherter Erbbauzins),
  - c) das in §9 vereinbarte dingliche Vorkaufsrecht.

Die Eintragungen sollen nur gleichzeitig vollzogen werden.

## **§ 18 ff**

### **Schlussvorschriften (u.a. Belehrungen, Ausfertigung der Urkunde etc.)**