**E R B B A U R E C H T S V E R T R A G**

Urkundenrollen-Nummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Verhandelt zu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

mit dem Amtssitz in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_erschienen heute:

1.

im Folgenden "Grundstückseigentümer" genannt,

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

im Folgenden "Erbbauberechtigter" genannt.

Der/Die Erschienene/n zu 1. und 2. wiesen sich auch durch / ist/sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen erklärten zur Beurkundung den nachstehenden

**Erbbaurechtsvertrag:**

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass nach § 17 Absatz 2a BeurkG die Erschienenen vor Beurkundung ausreichend Zeit zur Prüfung des Vertragstextes haben muss, dies sind in der Regel 14 Tage, ausweislich der Unterlagen wurde der Entwurf den Erschienenen am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ von dieser Notarstelle übersandt.

1. **Angaben zum Grundstück**

**§ 1 Grundbuchangaben, Vertragsgegenstand**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches des Amtsgerichtes < > von < > Blatt < > ist folgender Grundbesitz eingetragen:

<BESCHRIEB DES ERBBAUGRUNDSTÜCKES GEMÄSS BESTANDSVERZEICHNIS>

In Abt. I ist als Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes eingetragen:

<NAME / BEZEICHNUNG DES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS >

Der vorbeschriebene Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuchs wie folgt belastet:

Dies hat der Notar durch Grundbucheinsicht am < > feststellen lassen.

1. **Dingliche Vertragsvereinbarungen**

**§ 2 Erbbaurecht**

1. Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten, bei mehreren Berechtigten je zu gleichen Teilen, an vorbeschriebenem Grundbesitz ein Erbbaurecht.
2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks samt seinem Aufwuchs, zur Nutzung als Hof- und Gartenfläche, wobei die Bauwerke wirtschaftliche Hauptsache bleiben müssen.
3. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrags zu haben. Das Erbbaurecht erhält den in Abschnitt II bezeichneten dinglichen Inhalt. Neben dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 122) in der derzeit geltenden Fassung gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages.

**§ 3 Dauer des Erbbaurechtes**

Das Erbbaurecht endet am

**<DATUM>.**

**§ 4 Bauwerk[[1]](#footnote-1) und Zweckbestimmung des Erbbaurechtes**

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten  
   - ein freistehendes Einfamilienhaus / ein Einfamilienhaus als Reihenhaus / als Doppelhaushälfte

- ein Zweifamilienhaus  
- ein Mehrfamilienhaus mit < ANZAHL > Wohneinheiten  
- ein Wohn- und Geschäftshaus mit <ANZAHL> Wohneinheiten und <ANZAHL> Geschäftseinheiten  
- <ANZAHL> Garagen/Carport/Stellplatz

zu errichten und zu haben.

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst und unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezugsfertig zu errichten. Der Grundstückseigentümer kann die vorgenannte Frist durch schriftliche Erklärung verlängern. Hierzu ist er verpflichtet, falls sich die Baugenehmigung aus Gründen, die der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat, verzögert. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer einen Satz der bei der Bauausführung zugrunde zu legenden oder zugrunde gelegten Baupläne auszuhändigen.
2. Eine Nutzung des Gebäudes ist außer für Wohnzwecke auch für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Eine Änderung des hier vereinbarten Verwendungszwecks bzw. der vereinbarten Nutzungsart einschließlich der Schaffung weiterer Wohneinheiten und/oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude ist nur im Wege der Inhaltsänderung des Erbbaurechtes möglich, wozu der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist.
3. Der Erbbauberechtigte darf das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern.

**§ 5 Unterhaltungsverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör und einschließlich der Außenanlagen und eventueller besonderer Betriebseinrichtungen in einem ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen.

**§ 6 Besichtigungsrecht des Eigentümers**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung das Erbbaugrundstück und das Bauwerk zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen.

**§ 7 Versicherung des Gebäudes und Wiederaufbauverpflichtung**

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mindestens gegen alle üblichen Gefahren, wie z.B. gegen Feuer durch Brand, Blitzschlag, Explosion oder Implosion, Überspannung, gegen Hagel und Sturm mit einer Windstärke von mindestens 8, gegen Leitungswasser (bei bestimmungswidrigem Austreten), Wasserschaden, entstanden durch Frost- und andere Bruchschäden und - soweit möglich - zusätzlich gegen Elementarschäden zum gleitenden Neuwert auf eigene Kosten zu versichern und die Versicherung während der Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.
2. Sollte das Bauwerk durch Brand oder sonstige Einwirkungen jeglicher Art beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es innerhalb von zwei Jahren wiederaufzubauen. Versicherungsleistungen oder sonstige Entschädigungen sind in vollem Umfange zur Wiederherstellung zu verwenden. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.
3. Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden. Ein etwaiger Restbetrag ist an den Erbbauberechtigten auszuzahlen.

**§ 8 Lasten, Abgaben**

1. Öffentliche Lasten

Der Erbbauberechtigte trägt ab Besitzübergang alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kaminkehrerkosten.

1. Privatrechtliche Lasten

Der Erbbauberechtigte trägt auch alle privatrechtlichen Lasten des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts, insbes. auch die aus § 7 des Vertrages ersichtlichen Versicherungseiträge. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen und künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.

1. Erschließungskosten

Der Erbbauberechtigte hat alle mit der Erschließung zusammenhängenden Kosten sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. sonstigen Vorschriften hierzu zu tragen. Hierzu sind schuldrechtliche abweichende Vereinbarungen für die Ersterschließung in Abschnitt V., § 16 enthalten.

**§ 9 Verfügungsbeschränkungen**

1. Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder von ideellen oder realen Teilen sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten - auch im Wege der Zwangsversteigerung - bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.
2. Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) in der jeweils geltenden Fassung bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.

**§ 10 Heimfallrecht**

1. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteils an sich selbst oder an einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Dauer zu verlangen (Heimfall), wenn

a) der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung gegen die in §§ 4-8, § 16 Abs. (3) bis einschließlich (5), § 17 Abs. (2), § 18 Abs. (2), § 19 Abs. 5, §§ 20 und 22 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen verstößt, und/oder

b) der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe mindestens zweier Jahresbeträge in Zahlungsverzug gerät, und/oder

c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, und/oder

* 1. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird, und/oder
  2. ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist, und/oder
  3. der Erbbaurechtserwerber eines im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Erbbaurechtes nicht in die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist.

1. Nach einer Teilung des Erbbaurechts nach WEG gilt:
2. Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des gesamten Erbbaurechts (= Gesamtheimfall), also nach der Aufteilung gemäß WEG sämtlicher Wohnungs- und Teilerbbaurechte, auf sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten (Erbbauberechtigtengemeinschaft) verlangen, wenn der Erbbauberechtigte (Erbbauberechtigtengemeinschaft) bezüglich des gemeinschaftlichen Erbbaurechtes gegen die in Abs. (1) lit. a) aufgeführten Vorschriften trotz Abmahnung verstößt,
3. der Grundstückseigentümer kann, wenn eine der Voraussetzungen gem. Abs. (1) lit. b) bis f) nur hinsichtlich eines einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechts vorliegt, den Heimfall – nur der betroffenen Einheit verlangen.
4. Macht der Eigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine Vergütung von 80% des Verkehrswertes des Erbbaurechtes zu gewähren. Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der gemäß § 192 BauGB örtlich zuständige Gutachterausschuss bestimmen. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
5. Soweit der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten übernimmt, sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Angerechnet werden ferner die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer sowie etwaige Rückstände auf den Erbbauzins. Der danach verbleibende Restbetrag der Vergütung ist an den Erbbauberechtigten innerhalb von sechs Wochen nach der Erklärung der dinglichen Einigung zinslos zu zahlen.
6. Übersteigen die zu verrechnenden Lasten und Forderungen die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

**§ 11 Beendigung des Erbbaurechtes**

1. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von 80 % Verkehrswertes. Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten die Bestimmungen in § 10 Abs. (3) dieses Vertrages entsprechend.
2. Auf die Möglichkeit des Eigentümers, die Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abzuwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechtes um die voraussichtliche Standzeit des Gebäudes anbietet, sowie das Erlöschen des Entschädigungsanspruches im Falle der Ablehnung des Verlängerungsangebotes durch den Erbbauberechtigten (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG) wurden die Beteiligten hingewiesen. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.
3. Im Falle der Verlängerung nach vorstehendem Absatz (2) entfällt die Unterhaltungspflicht des Erbbauberechtigten gemäß § 5 des Vertrages ab Eintragung der Verlängerung im Grundbuch. Dafür entfällt auch die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung nach Ablauf der (letzten) Verlängerungsfrist ersatzlos; diese ist also insoweit aufschiebend bedingt abbedungen. Als weitere schuldrechtliche Regelung gilt, dass sich der Grundstückseigentümer nach Ablauf der (letzten) Verlängerung, abweichend von § 34 ErbbauRG, das Recht vorbehält, beim Erlöschen des Erbbaurechtes anstelle der Belassung der Gebäude deren Abbruch und Beseitigung durch und auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen.
4. § 27 Abs. 2 ErbbauRG bleibt unberührt.
5. **Regelungen zum Erbbauzins**

**§ 12 Erbbauzins**

(1) Der Jahreserbbauzins beträgt <BETRAG> € (in Worten: < BETRAG> Euro).

1. Der Jahreserbbauzins ist am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus fällig und ohne Aufforderung - bargeldlos - an den Grundstückseigentümer oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter der Angabe der Grundstücksbezeichnung und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, zu entrichten.
2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Erbbauzinsreallast an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuchs zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu sichern.
3. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn a) der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder b) der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder c) der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Schuldrechtlich wird Folgendes vereinbart:

1. Vom Tage der Übergabe des Grundstücks (§ 17 Abs. (1) dieses Vertrages) bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte anstelle des vereinbarten Jahreserbbauzinses eine zeitanteilige Nutzungsentschädigung in entsprechender Höhe zu zahlen. Die Fälligkeit richtet sich nach vorstehender Ziffer (2).
2. Der Erbbauberechtigte wird dem Grundstückseigentümer durch gesonderte Erklärung außerhalb dieses Vertrages ein SEPA-Lastschrift-Mandat zum Einzug des Erbbauzinses erteilen.
3. Dem Erbbauberechtigten können aus besonderen Gründen und jederzeit widerruflich Teilzahlungen von monatlichen, vierteljährlichen oder halbjährlichen Raten bewilligt werden.

**§ 13 Erbbauzinsanpassung**

1. Als Inhalt des Erbbauzinses ist weiterhin Folgendes vereinbart:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festge­stellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für den Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbaren Jahres (Bezugsmonat) -z.B. Dezember 2025, 2030, 2035 usw.- gegenüber dem für den Monat des heutigen Vertragsabschlusses geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis.

Der Prozentsatz der Veränderung berechnet sich wie folgt:

Neuer Index

---------------------- x 100 – 100

Ausgangsindex

1. § 9a ErbbauRG bleibt unberührt.

**§ 14 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich dem Grundstückseigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung

1. wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 12 Abs. (1) festgelegten Erbbauzinses in der gemäß § 13 Abs. (1) wertgesicherten Form, sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses, als auch bezüglich der dinglichen wertgesicherten Erbbauzinsreallast,
2. wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruch auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses (persönliche Haftung gemäß § 1108 Abs. 1 BGB)
3. wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 12 Abs. 5.
4. wegen[[2]](#footnote-2)

Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses gemäß § 13 dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers auch wegen des Erbbauzinserhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Der Notar wird ermächtigt, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde dem Grundstückseigentümer jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

1. **Vorkaufsrecht**

**§ 15 Vorkaufsrecht**

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall des Erbbaurechtes oder eines Teiles daran oder - bei Aufteilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte - an jedem Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht - ein.

1. **Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen**

**§ 16 Haftung für Rechts- und Sachmängel, Verkehrssicherungspflicht, (Erst)-erschließung**

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des ersten Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann - hiervon ist auszugehen, wenn die Einräumung des Vorrangs durch einen dinglich Berechtigten endgültig verweigert wird -, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt; die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Die Kosten der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages trägt dann der Grundstückseigentümer. Eine bereits bezahlte Nutzungsentschädigung (§ 12 Abs. (5) dieses Vertrages) ist dem Erbbauberechtigten zinslos zu erstatten.
2. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für die Verwendbarkeit des Erbbaugrundstücks als Bauland. Die Bebaubarkeit hat der Erbbauberechtigte vor Vertragsabschluss eigenverantwortlich geprüft. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Umfang der Bebaubarkeit von den baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere von den Festsetzungen der kommunalen Bauleitplanung abhängt. Der Grundstückseigentümer übernimmt daher keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Dem Grundstückseigentümer ist nicht bekannt, dass Altlasten/Kontaminierungen - auch des Grundwassers - in einem für die Nutzung relevanten Umfang bestehen, insbesondere keine frühere Nutzung des Erbbaugrundstücks, die üblicherweise hierzu führen könnte. Ein etwaiger Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG wird ausgeschlossen.

Der Grundstückseigentümer hat ebenfalls nicht einzustehen für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.

Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind Schadenersatzansprüche 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.

Garantien werden nicht abgegeben.

1. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden nach den gesetzlichen Grundlagen, wie etwa durch unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, unterlassene Schnee- und Eisbeseitigung, Verunreinigung von Grundstück und Gewässer etc. Er haftet demnach, als ob er selbst Grundstückseigentümer wäre. Soweit der Eigentümer direkt in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, ihn von solchen Ansprüchen freizustellen. Den Erbbauberechtigten trifft ferner im Verhältnis zum Eigentümer die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass eine vorstehende Haftung nicht entsteht.
2. Zur Abdeckung der Haftung gemäß vorstehendem Abs. (3) hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer des Erbbaurechtes aufrecht zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung, Erdwärmenutzung. Der Nach­weis über die vorstehenden Versicherungen ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherung sorgen.
3. In Abweichung zu § 8 vereinbaren die Vertragsparteien[[3]](#footnote-3) bezüglich aller Erschließungsbeiträge gem. § 127 Abs. 1 bis 3 BauGB und Anliegerbeiträge nach den einschlägigen Kommunalabgabegesetzen und den entsprechenden Gemeindesatzungen sowie hinsichtlich naturschutzrechtlicher Beiträgen, dass diese vom Grundstückseigentümer endgültig zu tragen sind, soweit darüber bis zum Ablauf des gestrigen Tages dem Grundstückseigentümer Leistungsbescheide zugestellt bzw. Vorausleistungen von ihm erhoben wurden, und zwar unabhängig von der Bestandskraft der Leistungsbescheide. Forderungen aus künftig zugestellten Bescheiden hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

**§ 17 Übergabe an den Erbbauberechtigten**

1. Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am <DATUM> zur Ausübung des Erbbaurechtes übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Nutzungen, Gefahren und Lasten auf den Erbbauberechtigten über. Unter die Nutzungen fällt nicht das Recht auf Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstigen Bodenvorkommen.
2. Dem Erbbauberechtigten obliegen im Innenverhältnis die Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen (insbesondere alle sich aus dem Landeswassergesetz ergebenen Verpflichtungen), die trotz der Erbbaurechtsbestellung mangels anderslautender gesetzlicher oder behördlicher Regelungen den Grundstückseigentümer treffen würden.

**§ 18 Veräußerungszustimmung**

1. Die nach § 9 Abs. (1) dieses Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung - auch im Wege der Zwangsversteigerung - darf der Grundstückseigentümer nur versagen, wenn dadurch seine wirtschaftlichen Interessen unmittelbar oder mittelbar geschädigt werden und wenn der Erwerber nicht in alle Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages und etwaiger Ergänzungsverträge, insbesondere solcher rein schuldrechtlicher Art, eintritt und sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nicht der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.
2. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass – unbeschadet der Regelungen in § 10 Abs. (2) und § 15 Abs. (1) - eine etwaige Teilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine inhaltsändernde Vertragsänderung ist, die notariellen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch bedarf.

**§ 19 Belastungszustimmung**

1. Die nach § 9 Abs. (2) dieses Vertrages erforderliche Belastungszustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten des Grundstückseigentümers im Rang nachgehen.
2. Der Grundstückseigentümer stimmt schon jetzt der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zu, wenn sie für Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungsgesellschaften innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Eintragung des Erbbaurechts bewilligt und zur Eintragung beantragt werden. Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn das Grundpfandrecht im Rang nach dem Erbbauzins des Grundstückseigentümers eingetragen wird.
3. Der Grundstückseigentümer wird für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger des Grundpfandrechtes seine Zustimmung zum Zuschlag erklären, wenn a) die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht bestehen bleiben, sofern ein den Rechten des Grundstückseigentümers vorgehender Gläubiger (§ 10 ZVG) die Zwangsvollstreckung betreibt, und b) der Erwerber/Ersteher des Erbbaurechtes die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag und etwaigen späteren Ergänzungen übernimmt.
4. Der Grundstückseigentümer sichert Grundpfandrechtsgläubigern zu, das zu seinen Gunsten vorrangig eingetragene Vorkaufsrecht gegenüber nachrangig eingetragenen Grundpfandrechten im Zwangsversteigerungsfalle nachrangig zu behandeln und auf einen Wertersatz für das Vorkaufsrecht zu verzichten.
5. Schuldrechtlich gilt das Zustimmungserfordernis auch für die Eintragung von dinglichen Rechten, die nach dem Erbbaurechtsgesetz auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zulasten des Erbbaurechtes eingetragen werden könnten, ferner zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast.

**§ 20 Partnerschafts- und Loyalitätsklausel**

Grundstück und Gebäude dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder bestimmt bzw. geeignet sind, besonders in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

**§ 21 Haftung als Gesamtschuldner**

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

**§ 22 Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird.

**§ 23 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat die aus diesem Vertrag einschließlich seiner etwaigen Änderungen entstehenden Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung und Vermarkung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches.

**§ 24 Genehmigungen**

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

Die Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde ist ferner erforderlich zur Wirksamkeit von Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers gemäß den Vereinbarungen in § 4 Abs. (3) dieses Vertrages.

**§ 25 Bestandskraftvereinbarung**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Falle zum Abschluss einer neuen bzw. ergänzenden Vereinbarung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt. Sollte eine Vereinbarung als dingliche nicht wirksam sein, so gilt sie als schuldrechtlich vereinbart. Alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen sollen mit Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam werden. Auf weitere Mitteilung wird allseitig verzichtet.

1. **Dingliche Einigung und Grundbucherklärungen**

**§ 26 Einigung**

Die Vertragschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechtes und der nachfolgenden weiteren Rechte einig.

**§ 27 Eintragungsbewilligungen und -anträge, Vertragsdurchführung**

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter bewilligen und beantragen:

1. In Abteilung II des Grundbuchs das Erbbaurecht an erster Rangstelle zulasten des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes einzutragen,
2. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
3. den Inhalt des Erbbaurechts gemäß Abschnitt II, mit Ausnahme der Bestimmung zu § 11 Abs. (3) Satz 3 dieses Vertrages.

b) in Abt. II unter Nummer 1 den Erbbauzins[[4]](#footnote-4) als wertgesicherte Reallast gemäß § 12 Abs. (1) und (2) und Abs. (4) sowie § 13 Abs. (1) dieses Vertrages, jedoch mit der Maßgabe, dass die Reallast mit ihrer Eintragung beginnt, zugunsten des jeweiligen Grund­stückseigentümers,

c) in Abt. II unter Nummer 2 ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 15 dieses Vertrages im Rang nach der in Abt. II unter Nummer 1 einzutragenden Erbbauzinsreallast.

1. Der Notar wird mit der grundbuchmäßigen Durchführung dieser Urkunde sowie der Einholung sämtlicher Genehmigungen beauftragt. Er wird ferner zu jeder Antragstellung, Antragseinschränkung und Antragsrücknahme namens aller Beteiligten aus dieser oder aus fremden Urkunden bevollmächtigt, ebenso zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge namens der Beteiligten, die der Notar zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckdienlich hält.
2. Alle Grundbuchnachrichten werden an die Beteiligten unmittelbar und an den Notar gesondert erbeten.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

1. Die Art des zu errichtenden Bauwerkes ist jeweils zutreffend anzugeben; z.B. Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage oder Bürogebäude mit einer Hausmeisterwohnung usw.

   Nichtzutreffendes ist zu streichen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Enthält der Vertrag weitere Zahlungsverpflichtungen des Erbbauberechtigten, so ist auch wegen dieser Zahlungsverpflichtungen die Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären. [↑](#footnote-ref-2)
3. An dieser Stelle des Vertrages ist konkret zu vereinbaren, welcher Vertragspartner welche Erschließungs- und Anliegerbeiträge, naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge usw. zu tragen hat. Bei der gewählten Formulierung handelt es sich lediglich um einen Vorschlag, der eine von vielen Möglichkeiten abdeckt! [↑](#footnote-ref-3)
4. Handelt es sich um ein Gesamterbbaurecht oder sind mehrere Grundstückseigentümer Gläubiger der Erbbauzinsreallast, so ist anzugeben, dass die Reallast den Grundstückseigentümern in Gesamtberechtigung des § 428 BGB zusteht. [↑](#footnote-ref-4)