



Stiftungen
der Erzdiözese Freiburg

Erbbaurechtsvertrag

ZWISCHEN

Grundstücks-
eigentümer

MIT DEM SITZ IN

UND

Erbbauberechtigter

IN

I.

GRUNDLAGEN, GESETZLICHER INHALT

§ 1

(1) ist nach dem Grundbuch von Blatt Nr. Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. der Gemarkung , , mit einer Größe von ar.

Bestellung des
Erbbaurechts

(2) Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches
Das Grundstück ist in Abteilung III des Grundbuches unbelastet.

(3) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für o.g. Erbbauberechtigten an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein **Erbbaurecht**.

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 2 des Vertrages.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen. Vorhandener Aufwuchs wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

(5) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des **31. Dezember**.

(6) Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den 1. vereinbart.

II.

VERTRAGLICHER – DINGLICHER – INHALT

§ 2

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten Bauwerke mit folgender näherer Beschreibung:

Wohngebäude mit Wohneinheit(en)
bis zu Garage(n) Carport(s) Stellplätze(n)

zu errichten und zu haben.

Sofern nicht anders vereinbart, wird das Bauwerk ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

(2) Dem Grundstückseigentümer ist ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.

(3) Die Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Weitere Wohneinheiten oder eine Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

Errichtung und Nutzung von Bauwerken

§ 3

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und der Bauvorschriften zu erstellen.

Bauverpflichtung

§ 4

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstücks verpflichtet.

Unterhaltungsver- pflichtung

§ 5

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung, Erdwärmenutzung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung

(2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

§ 6

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen bzw. dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Zu diesen gehören u.a. die Grundsteuer, gemeindliche Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträge nach BauGB und Verfahrenskosten. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.

Lasten und Abgaben

§ 7

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

Besichtigungsrecht

§ 8

(1) Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn eine Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

(2) Die in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerke und die nicht überbauten Teile des Erbbaugrundstücks dürfen nicht für Zwecke benutzt werden, die gegen die katholische Glaubens- und Sittenlehre verstoßen.

§ 9

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

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken) und § 3 (Bauverpflichtung) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- c) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

Heimfall

§ 10

(1) Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das ausschließlich Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes, den sie zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf haben. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

Vergütung bei Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf

(2) Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das nicht ausschließlich Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte die Bauwerke und Anlagen unverzüglich auf seine Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu lassen.

(3) § 27 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 des Erbbaurechtsgesetzes bleiben unberührt.

(4) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschüssigen Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

(5) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gemäß § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

- (6) Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt folgendes:
- a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu bezahlen.
 - b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu bezahlen.

III.

ERBBAUZINS, ANPASSUNGSKLAUSEL UND ZWANGSVERSTEIGERUNGSFESTIGKEIT

§ 11

(1) Der jährliche Erbbauzins beträgt € , zahlbar ab dem .
Er ist in monatlichen Raten im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zu Gunsten des Grundstückseigentümers auf das **Konto** kostenfrei zu zahlen.

Erbbauzins und Anpassungsklausel

(2) Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert:

Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monat, erstmals nach Ablauf von 12 Jahren, danach jeweils nach Ablauf von 6 Jahren, in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der Mittelwert nach oben oder unten verändert hat, der gebildet wird einerseits aus dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) und andererseits aus dem Index der Bruttonomatsverdienste vollbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen) für Deutschland.

(3) Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

(4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs.1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungs-/Teilerbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Betreibt der Inhaber eines im Range nachgehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts, sichert der Grundstückseigentümer zu, die Erbbauzinsreallast nicht kapitalisieren, sondern gemäß § 59, 91 ZVG bestehen zu lassen, wenn der Ersterer des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin erklärt, dass er in alle Rechte und Pflichten des dem Erbbaurecht zugrundeliegenden Erbbaurechtsvertrages und evtl. Vertragsänderungen eintritt.

Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsforderungen ist der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu befriedigen.

(5) Ab dem in § 11 Abs. 1 Satz 1 vereinbarten Zeitpunkt bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des in § 11 Abs. 1 vereinbarten Erbbauzinseszinses zu den dort genannten Fälligkeitszeitpunkten zu leisten.

IV.

GEGENSEITIGES VORKAUFRECHT

§ 12

(1) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Vorkaufsrecht

(2) Das Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück kann nicht ausgeübt werden bei Veräußerung des Grundstücks an einen Rechtsträger, der aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder satzungsgemäß der Aufsicht des Erzbischofs von Freiburg i. Br. unterliegt.

V.

WEITERE VEREINBARUNGEN

§ 13

(1) Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht im Grundbuch die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsparteien zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieses Vertrages berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten.

**Rechts- /
Sachmängelhaftung**

(2) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Ein evtl. Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz gegenüber dem Grundstückseigentümer, der aus der Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird ausgeschlossen.

(3) Die gesetzliche Haftung des Grundstückseigentümers für die Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden bleibt unberührt.

(4) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

§ 14

(1) 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, Bau-sparkassen oder Versicherungsgesellschaften eingetragen werden.

Zustimmung zur Belastung

(2) Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn das Grundpfandrecht im Rang nach dem Erbbauzins des Grundstückseigentümers eingetragen wird.

(3) Soll das Grundpfandrecht dem dinglichen Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers im Rang vorgehen, so stimmt dieser hiermit dem erforderlichen Rangrücktritt zu und bewilligt den Vollzug im Erbbaugrundbuch.

Soll diesbezüglich keine Vorrangseinräumung mit Vollzug im Erbbaugrundbuch erfolgen, sichert der Grundstückseigentümer 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.

(4) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 b aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

§ 15

(1) Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses allein. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer 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.

Verkehrssicherungspflicht

(2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

§ 16

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Grundstückseigentümers. Bei der Begründung von Wohnungserbbaurechten/ Teilerbbaurechten haftet jeder Wohnungseigentümer/ Teileigentümer nur für seinen Anteil.

Gesamtschuldner

§ 17

Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen:

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

a) wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 11 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner gemäß § 11 Abs. 2 wertgesicherten Form sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses, als auch bezüglich der dinglichen Erbbauzinsrealast;

b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses (persönliche Haftung gemäß § 1108 Abs. 1 BGB);

c) wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 11 Abs. 5.

Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

§ 18

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des

Rechtsnachfolge

Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

Insbesondere ist der Erwerber verpflichtet, sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

§ 19

(1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

Salvatorische Klausel

(2) Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.

§ 20

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbsteuer und anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

Kosten

§ 21

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig.

Einigung

§ 22

Die Beteiligten bewilligen und beantragen:

Grundbuchanträge

1. Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

a) ein Erbbaurecht nach § 1 Abs. 1 – 5,

b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 1 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

2. Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

a) das Erbbaurecht und die §§ 2 – 10 mit Ausnahme von § 2 Abs. 2, § 4 Satz 2, § 8 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages als Inhalt des Erbbaurechts,

b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 11 Abs. 1 angegebenen Höhe als Reallast mit Anpassungsklausel und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gemäß § 11 Abs. 4 Satz 1,

c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 1 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Reallast (Abt. II Nr. 1).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

VI.

ZUSATZVEREINBARUNGEN

VII.

SCHLUSS

Beantragt werden:

- a) eine elektronisch beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt zum Vollzug der von den Beteiligten gestellten Anträge,
- b) eine unbeglaubigte Abschrift für das Finanzamt,
- c) eine unbeglaubigte Abschrift für den Erbbauberechtigten
- d) eine unbeglaubigte Abschrift für den Grundstückseigentümer, zu senden an das

Der Grundstückseigentümer beantragt, über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch eine Eintragungsnachricht in Form je einer unbeglaubigten Kopie aus dem Grundbuch und dem Erbbaugrundbuch zu erteilen, zu senden an die o.g. Anschrift.

Auf die bestehende Gebührenfreiheit wird verwiesen.

Zustimmungen und Genehmigungen sollen mit dem Zugang beim beurkundenden Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Der Notar wird hiermit zu ihrer Entgegennahme bevollmächtigt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: