



2.6 Erbbaurechtsvertrag

(erarbeitet von Notar Knut Zimmermann, Erfurt)

URNr. für 2003
Erbbaurechtsvertrag

Verhandelt zu Erfurt, am

Vor mir

Notar mit dem Amtssitz in

erschieden:

(1) für die Stadt - Gemeinde - Land..... Postanschrift:

Herr/Frau
wohnhaft:

- im folgenden Grundstückseigentümer genannt -

(2) für den Verein.....:

der Vorstand:

Postanschrift:.....

- im folgenden Erbbauberechtigter und/oder auch Verein genannt -

Die Erschienenen wiesen sich wie folgt aus:

Die Erschienenen baten um die Beurkundung nachstehenden Erbbaurechtsvertrages und erklärten, in dem sie folgendes zur Erläuterung vorausschickten:

Der zu (2) beteiligte Verein bewirtschaftet die im nachfolgenden Vertrag genannte Sportstätte bereits seit langer Zeit. Mit dem nachfolgenden Vertrag soll einerseits erreicht werden, dass der Verein künftig eigenverantwortlich die Sportstätte bewirtschaftet, hierfür einen nur geringen Erbbauzins zahlt, andererseits der Grundstückseigentümer bei Beendigung der Erbbaubauzeit nicht verpflichtet ist, Abstandsbeiträge für die aufstehenden Gebäulichkeiten zu zahlen.

Dieses vorausgeschickt, erklärten die Vertragsparteien weiter wie folgt:

I. Grundbuchstand

1. Als Eigentümer des im Grundbuch von - Amtsgericht - Blatt als

Flur, Flurstück, groß qm
Flur, Flurstück, groß qm

verzeichneten Grundbesitzes ist der Grundstückseigentümer (Beteiligter zu 1) eingetragen.

2. Der Notar hat das Grundbuch am 2003 einsehen lassen.

Der verkaufte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II: unbelastet
Abteilung III: unbelastet

II. Bestellung des Erbbaurechtes

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten ein (Gesamt)-Erbbaurecht an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundbesitz gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO).

Für das Erbbaurecht gelten außer der Verordnung über das Erbbaurecht folgende Bestimmungen:

§ 1 Bauwerk, Nebenflächen

(1) Dem Erbbauberechtigten steht das Recht zu, auf den Grundstücken folgende Bauwerke zu haben:
(Beispielhaft: Sportanlage einschließlich der dazugehörigen Sportgebäude)

- (2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil der Grundstücke, der als (zum Beispiel als Parkplatz), oder sonstige Nebenfläche genutzt werden darf.
- (3) Bauwerke jeder Art darf der Erbbauberechtigte nur errichten, wenn der Grundstückseigentümer zu den Bauplänen seine schriftliche Einwilligung erteilt hat. Vorhandene Bauwerke dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.
- (4) Der Erbbauberechtigte muss die Bauwerke nebst Zubehör in einem guten baulichen Zustande erhalten, sofern seine finanzielle Situation dies zulässt.
- (5) Für andere als die vorgenannten Zwecke - insbesondere für gewerbliche Zwecke -, dürfen die Erbbaugrundstücke nur nach schriftlicher Einwilligung des Grundstückseigentümers verwendet werden.
- (6) Die Ausbeutung von Bodenschätzen steht nur dem Grundstückseigentümer zu. Der Erbbauberechtigte hat sie zu gestatten. Bodenfunde jeglicher Art sind dem Grundstückseigentümer sofort zu melden und ihm auf Verlangen kostenlos zu übergeben.
- (7) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Erbbaugrundstücke und die Baulichkeiten durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

§ 2 Vertragsdauer

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 31. Dezember (zum Beispiel: 30 Jahre, 60 Jahre bis zu 99 Jahre) Nach Beendigung des Erbbaurechtes gehen die Gebäulichkeiten und baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

§ 3 Lastentragung

Alle auf das Grundstück entfallenden einmaligen sowie wiederkehrenden privat- rechtlichen und öffentlichen Lasten und Pflichten hat der Grundstückseigentümer zu tragen, insbesondere Erschließungsbeiträge und Gebühren für Straßenreinigung und den Anschluss und die Benutzung von Versorgungsanlagen und Kanalisation.

Die auf die Gebäude entfallenden einmaligen sowie wiederkehrenden privat-rechtlichen und öffentlichen Lasten und Pflichten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

§ 4 Versicherungsverpflichtung

- (1) Der Erbbauberechtigte haftet für den ordnungsgemäßen Zustand und die Verkehrssicherheit von Grundstück und Gebäuden sowie die Erfüllung behördlicher Auflagen.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühest möglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm-, Heizöl- und Leitungswasserschäden auf eigene Kosten zu versichern sowie eine Haftpflichtversicherung gegen Schäden, die von dem Erbbaugrundstück und/oder die Bauwerke ausgehen, abzuschließen.

§ 5 Zustimmungserfordernis

- (1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts, zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG), zu jeder Änderung des Inhalts dieser dinglichen Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (2) Die Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauVO entsprechenden Grund versagt werden.
- (3) Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der mittels eingeschriebenen Briefs zugegangenen Anfrage des Erbbauberechtigten unter Angabe von Gründen durch den Eigentümer verweigert wird.

§ 6 Heimfall

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte:
 - a) in Vermögensverfall gerät, namentlich wenn über sein Vermögen ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
 - b) mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand ist,
 - c) seinen Verpflichtungen nach § 5 (1) und (2), § 6 und § 7 nicht nachkommt,
- (2) Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke, zu deren Bauplänen er seine schriftliche Einwilligung erteilt hat, keine Entschädigung. Dies ist bei der Findung des extrem niedrigen Erbbauzinses berücksichtigt worden.

§ 7 Vorrecht auf Erneuerung

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 der Erbbaurechtsverordnung nach Ablauf des Erbbaurechts ein. Der Erbbauberechtigte kann demnach sein Vorrecht ausüben, wenn der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an de Vertragsgrundstück geschlossen hat. Das Vorrecht erlischt 3 Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war.

III. Erbbauzins

- (1) Vom Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechtes an hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer einen auf volle Euro aufgerundeten jährlichen Erbbauzins in Höhe von Euro (in Worten : Euro) zu zahlen. Hierbei sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass es sich lediglich um einen Anerkennungsbetrag handelt, da die finanzielle Belastbarkeit des Erbbauberechtigten durch die eigenen Investitionen im Vertragsgegenstand (Erbbaugrundstück nebst Aufbauten) ausgeschöpft wird.
- (2) Der Erbbauzins für ein Vertragsjahr (01. Januar bis 31. Dezember des folgenden Jahres) ist in vierteljährlichen Beträgen im voraus am 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober eines jeden Jahres fällig und auf das Konto des Grundstückseigentümers, Nr.bei der..... BLZ.....kostenfrei zu zahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen sowie ein Zurückbehaltungsrecht an dem Erbbauzins werden ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.
- (3) Der Erbbauberechtigte wird dem Grundstückseigentümer auf dessen Wunsch eine Einziehungsermächtigung für den Erbbauzins erteilen.
- (4) Die Vertragsparteien können verlangen, dass der Erbbauzins erstmalig frühestens nach Ablauf von zehn Jahren seit Vertragsbeginn auf seine Angemessenheit überprüft wird. Später können Änderungen jeweils frühestens alle zehn Jahre nach Beginn der Zahlung des neuen Erbbauzinses erfolgen. Der Erbbauzins kann schon vor Ablauf von zehn Jahren geändert werden, wenn die nach Abs. 5 zu ermittelnde Änderung des Lebenshaltungskostenindex mehr als 50 % beträgt oder eine Überprüfung des Erbbauzinses nach Abs. 7 erfolgt.
- (5) Für die Angemessenheit des Erbbauzinses ist der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen maßgebend, wie er für den Durchschnitt eines Kalenderjahres vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellt (Lebenshaltungskostenindex) und vom Statistischen Bundesamt unter der Bezeichnung „Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen“ weitergeführt wird.
- (6) Falls dieser Index für das Kalenderjahr, das zeitlich dem Verlangen auf Überprüfung des Erbbauzinses vorausgeht, von dem Index des Kalenderjahres, in dem der Gesamterbbaurechtsvertrag begonnen hat, oder bei erneuter Überprüfung von dem Index, der letzten Überprüfung zu Grunde gelegen hat, nach oben oder unten abweicht, so ist der Erbbauzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis zu ändern.
- (7) Der Grundstückseigentümer kann außerdem verlangen, dass der Erbbauzins überprüft wird, wenn der Erbbauberechtigte auf den Erbbaugrundstücken andere Bauwerke - ausgenommen kleinere Um- und Anbauten für den Eigenbedarf -, Betriebe oder Anlagen als die, die nach dem Gesamterbbaurechtsvertrag vorgesehen oder genehmigt sind, errichtet oder betreibt. In diesen Fällen soll der Erbbauzins entsprechend der intensiveren Nutzung des Erbbaurechtes erhöht werden. Gleichzeitig ist der Erbbauzins gemäß Abs. 1 bis 3 zu ändern.
- (8) Das Verlangen auf Überprüfung des Erbbauzinses ist dem Vertragspartner schriftlich mitzuteilen. Der neue Erbbauzins ist mit Beginn des Kalendervierteljahres zu zahlen, das auf die Mitteilung folgt. Beträgt der Zeitraum zwischen der Mitteilung und dem Beginn des nächsten Kalendervierteljahres weniger als zwei Monate, so ist der neue Erbbauzins mit Beginn des übernächsten Kalendervierteljahres zu zahlen.
- (9) Diese vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt (§ 9 Abs. 2 Satz 2 ErbbauVO n.F.).
- (10) Als Inhalt des Erbbauzinses wird ferner gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt.
- (11) Bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer von dem auf den Besitzübergang folgenden Monatsersten eine Nutzungsentschädigung zu zahlen, die dem vorgenannten Erbbauzins entspricht. Die Fälligkeitsregelungen gelten analog.

IV. Besitzübergang

Der Übergang von Besitz, sämtlichen Lasten und Nutzungen der Grundstücke auf den Erbbauberechtigten wird auf den 01. des auf den Abschluss des heutigen Vertrages folgenden Monats festgesetzt. Dieser Zeitpunkt gilt als Vertragsbeginn.

V. Haftung, Gewährleistung

- (1) Der Grundstückseigentümer schuldet den lastenfreien Besitzübergang des Vertragsgegenstandes und dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.
- (2) Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Erbbauberechtigten wegen allrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.
- (3) Der Erbbauberechtigte kennt den Vertragsgegenstand genau. Der Grundstückseigentümer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstückes für Zwecke des Erbbauberechtigten oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers.
- (4) Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand, insbesondere wegen des Bauzustandes bestehender Gebäude, werden hiermit ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

VI. Gegenseitige Vorkaufsrechte

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.

VII. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach Abschnitt II, § 5 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechtes zu verweigern.

VIII. Grundbuchanträge

Die Vertragschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig und bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

1. für die in Ziffer I. bezeichneten Grundstücke ein besonderes Grundbuch anzulegen und dort einzutragen:
 - a) die in Ziffer I. genannten Grundstücke im Wege der Vereinigung als ein Grundstück,
 - b) in Abt. II an erster Rangstelle das Erbbaurecht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages,
 - c) das Vorkaufsrecht gemäß Ziffer VI für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.
2. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:
 - a) das Erbbaurecht,
 - b) in Abt. II unter Nr. 1 die Reallast für den Erbbauzins gemäß Ziffer III für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem wertgesicherten Inhalt und der Inhaltsbestimmung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO
 - c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht gemäß Ziffer VI. für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach dem Erbbauzins.
3. die Anfertigung und Zusendung je eines Erbbaugrundbuchauszuges an den Grundstückseigentümer und an den Erbbauberechtigten auf Kosten des Erbbauberechtigten.
4. Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben, soweit diese in Frage kommt.

IX. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

X. Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand - insbesondere auch für Ansprüche, die im Wege des Mahnverfahrens (§§ 688 ff ZPO) geltend gemacht werden - ist für beide Teile der Gerichtsbezirk, in dem das Erbbaugrundstück liegt, soweit nicht gesetzlich ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet oder eine Gerichtsstandsvereinbarung unzulässig ist.

XI. Belehrungen

Die Beteiligten wurden vom Notar u.a. darauf hingewiesen, dass

- das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht,
- das Erbbaurecht ausschließlich erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss,
- die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die finanzamtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt,
- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
- die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften,
- zur Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind,
- die dingliche Erbbauzinsrealast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes bestehen bleibt.

XII. Gesamthaftung/Kosten

- (1) Alle durch diesen Vertrag und seine Durchführung entstandenen und entstehenden Kosten und Abgaben aller Art trägt der Erbbauberechtigte, namentlich die Kosten der Vermessung, Ermittlung des Grundstückswertes, Beurkundung, Eintragung in das Grundbuch, die Löschung des Erbbaurechtes im Heimfall.
- (2) Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages beruhen.
- (3) Sind mehrere Erbbauberechtigte vorhanden, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage als Gesamtschuldner. Tatsachen, die gegenüber einem der Erbbauberechtigten Ansprüche des Grundstückseigentümers begründen, haben gegenüber dem anderen Erbbauberechtigten die gleiche Wirkung. Auf Verlangen des Grundstückseigentümers ist ihm ein Erbbauberechtigter zu benennen, mit dem er in allen Angelegenheiten so verhandeln kann, dass die Erklärungen dieses Erbbauberechtigten für alle Erbbauberechtigten verbindlich sind. Empfangsbedürftige Willenserklärungen des Grundstückseigentümers werden gegenüber sämtlichen Erbbauberechtigten in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie diesem Erbbauberechtigten zugehen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt unterschriftlich vollzogen: