



UVZ-Nr. [Nummer] / [Jahreszahl]

Verhandelt zu [Adresse des Verhandlungsortes bzw. des Notariatsbüros]  
am [Datum der Verhandlung]

Vor dem\*der Notar\*in  
[Name Notar\*in]  
in [Name der Stadt]

erschienen heute:

- [Name der erschienenen Person], geb. am [Geburtsdatum], dienstansässig bei [Name der Institution inklusive Bezeichnung der genauen Organisationseinheit und Adresse], ausgewiesen durch Vorlage seines\*ihres gültigen Bundespersonalausweises,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als [„Vertreter\*in“ oder Position angeben, z. B.: „Geschäftsführer\*in“] für [Name der vertretenen Institution inklusive Adresse, z. B.: Name der Stadt]
  - nachfolgend auch Grundstückseigentümerin genannt –

- [Name der erschienenen Person], geb. am [Geburtsdatum], ausgewiesen durch Vorlage seines\*ihres gültigen Bundespersonalausweises,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als [„Vertreter\*in“ oder Funktion angeben, z. B.: „Geschäftsführer\*in“] für [Name der vertreenden Institution inklusive Adresse, z. B.: „die [Name der gemeinnützigen Projektgesellschaft] mit Sitz in [Adresse der Projektgesellschaft]“]
  - nachfolgend auch Erbbauberechtigte genannt –

Die Erschienenen erklärten handelnd, wie angegeben, den folgenden

# Erbaurechts- und Kaufvertrag

## Präambel

Die Erbbauberechtigte beabsichtigt die Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Quartiers- und Immobilienentwicklung auf dem nachfolgend unter § 1 näher bezeichneten Grundbesitz mit dem Ziel, [Ziel benennen, z. B.: „die Immobilie gemeinwohlorientiert zur Förderung der Chancengleichheit hinsichtlich Bildung und Teilhabe, Klimawandel, Freiraumgestaltung und aktiver Nachbarschaft zu entwickeln“].



Dieser Erbaurechtsvertrag wird gemäß § 15 dieses Vertrages unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass 1.) die von der Erbbauberechtigten für das Projekt [Name des Projektes] noch zu erstellende Machbarkeitsstudie nebst zugehöriger Kostenschätzung die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachweist.



Anlagen werden nach der Ziffer dieses Vertrages benannt, zu der sie inhaltlich gehören.

Es existieren folgende Anlagen:

[Bestehende Anlagen auflisten mit Nummerierung und Bezeichnungen, z. B.:

„Anlage 1 Lageplan Teilfläche Flurstück [Nummer des Flurstücks]

Anlage 2 Lageplan Erbbaugrundstück

Anlage 3 Lageplan mit Nutzungen

Anlage 4a Gemeinwohlkonzept der Erbbauberechtigten

Anlage 4b Definition „Quartier“ und „Quartiersbezug“

Anlage 5 Baulastenauskunft vom [Datum]

Anlage 6 Auszug aus dem Altlastenkataster vom [Datum]

Anlage 7 [Name der beauftragten Firma] Altlastentechnischer Bericht vom [Datum]

Anlage 7 [Name der beauftragten Firma] Altlastentechnischer Bericht, Anlagen“

[gegebenenfalls weitere Anlagen auflisten]]



Wenn in diesem Vertrag auf den\*die „Notar\*in“ Bezug genommen wird, umfasst dies neben dem\*der amtierenden Notar\*in stets auch dessen\*deren amtlich bestellte\*n Vertreter\*in oder Amtsnachfolger\*in sowie mit ihm\*ihr zur gemeinsamen Berufsausübung in Sozietät verbundene Notar\*innen.

# § 1 Bestellung des Erbbaurechts, Verkauf der Gebäude, Grundbuchstand

**1.** [Name der Grundstückseigentümerin] ist im Grundbuch des Amtsgerichts [Name der Stadt] von [Name des Grundbuchs] als Eigentümerin des nachfolgend aufgeführt Grundbesitzes eingetragen, der dort wie folgt verzeichnet ist:

Blatt [Nummer des Blattes], Gemarkung [Name der Gemarkung], Flur [Flurnummer]

- Flurstück [Nummer des Flurstücks] (lfd. Nr. [laufende Nummer] des Bestandsverzeichnisses, groß [Anzahl] m<sup>2</sup>)
- Flurstück [Nummer des Flurstücks] (lfd. Nr. [laufende Nummer] des Bestandsverzeichnisses, groß [Anzahl] m<sup>2</sup>)
- Flurstück [Nummer des Flurstücks] (lfd. Nr. [laufende Nummer] des Bestandsverzeichnisses, groß [Anzahl] m<sup>2</sup>)
- [gegebenenfalls weitere Flurstücke auflisten]

**2.** [Name der Grundstückseigentümerin] bestellt hiermit der dies annehmenden Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der jeweils gültigen Fassung an den vorstehend unter Ziffer 1 genannten Grundstücken.



**3.** Alle Flurstücke und Teilflächen gem. vorstehender Ziffer 1 zusammen werden nachfolgend auch als „**das Erbbaugrundstück**“ bezeichnet.

Das Erbbaugrundstück ist in dem dieser Urkunde als Anlage [Nummer der Anlage, in diesem Beispiel „Anlage 2“] beigefügten Lageplan, der den Vertragspartnerinnen zur Dokumentation vorgelegt, mit ihnen erörtert und von ihnen genehmigt worden ist, durch rote Umrandung kenntlich gemacht.

**4.** Das Erbbaugrundstück ist grundbuchlich wie folgt belastet:

Abt.II:

- [Belastungen auflisten, z. B. Dienstbarkeiten]



Abt. III: Keine Belastungen

**5.** Die Grundstückseigentümerin verkauft an die Erbbauberechtigte die auf dem Grundbesitz befindlichen Gebäude mit den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör nach näherer Maßgabe des § 5.



**6.** Sollten wider Erwarten eingetragene Belastungen der Eintragung des Erbbaurechts entgegenstehen, so wird sich die Grundstückseigentümerin bemühen, das rechtliche Hindernis

auszuräumen. Gelingt dies nicht, so kann die Erbbauberechtigte vom Vertrag zurücktreten. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen.

## **§ 2 Inhalt des Erbbaurechts**

Die Beteiligten vereinbaren für das nach § 1 Abs. 2 bestellte Erbbaurecht folgenden Inhalt:

### **1. Dauer**

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tag der Eintragung in das Grundbuch und endet – vorbehaltlich der Regelung des nachfolgenden Satzes – nach Ablauf von [Anzahl] Jahren.



Unter der aufschiebenden Bedingung, dass keine der Vertragsparteien einer Verlängerung des Erbbaurechts bis spätestens sechs Monate vor Ablauf des im vorstehenden Absatz festgelegten Zeitraums schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei widerspricht, verlängert es sich um [Anzahl] Jahre. Diese aufschiebend bedingte Verlängerung ist in den Eintragungsvermerk im Grundbuch aufzunehmen.

Die Grundstückseigentümerin kann und darf einer Verlängerung des Erbbaurechts nur aus wichtigem Grund widersprechen; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn sich Vorgaben für eine geänderte Nutzung des Erbbaugrundstücks aus dem Raumordnungsplan, der Regionalplanung des Landes oder der sektoralen Fachplanung (zum Beispiel Verkehrsplanung) ergeben.

### **2. Erstreckung auf das ganze Grundstück**

Das Erbbaurecht erstreckt sich auf das gesamte Erbbaugrundstück.

### **3. Nutzungszweck**

Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugrundstück gemeinwohlorientiert im Sinne der in der Anlage 4a niedergelegten Grundsätze sowie quartiersbezogen im Sinne der in der Anlage 4b getroffenen Festlegungen zu entwickeln und zu bewirtschaften; dies kann sie nach ihrem Ermessen dadurch tun, dass sie auf dem Erbbaugrundstück einen Neubau oder mehrere Neubauten erstellt oder/und die derzeit auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Bauwerke ganz oder teilweise im Sinne der Nachhaltigkeit umbaut, erweitert, saniert oder abreißt.

Zu den im Zuge der gemeinwohlorientierten Entwicklung und Bewirtschaftung angestrebten Nutzungen des Erbbaugrundstücks gehören insbesondere folgende Nutzungen, die lokal auf die Entwicklung des Quartiers und der Nachbarschaft ausgerichtet sind:

[Nutzungen aufzählen, z. B.: „Bildung, Ausbildung, Werkstätten, Büros, Gastronomie, Kultur, Wohnen und Räume für nachbarschaftliche Begegnung.“]

Es wird klargestellt, dass die Erbbauberechtigte nicht alle vorgenannten Nutzungen realisieren muss, sondern er sich nach ihrer Wahl auf einzelne dieser Nutzungen beschränken und die Nutzungen nach ihrer Wahl innerhalb des vorstehend vorgegebenen Rahmens auch ändern darf.

Die Erbbauberechtigte ist berechtigt, die Freiflächen des Erbbaugrundstücks der Öffentlichkeit durchgängig zugänglich zu machen; sie ist nicht verpflichtet, das Erbbaugrundstück ganz oder teilweise einzufrieden oder das Betreten des Erbbaugrundstücks zu bestimmten Zeiten zu untersagen oder zu verhindern.

Für den Fall, dass die Nutzung des Erbbaugrundstücks – entgegen der vorgenannten Zielsetzungen – aufgegeben oder erheblich geändert wird, ist eine Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur weiteren Nutzung des Erbbaugrundstücks und der Bauwerke erforderlich.

#### **4. Bauwerke**

Die Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaugrundstück entsprechend den Festlegungen in den Anlagen 3 sowie den Festsetzungen der noch von ihr zu erwirkenden Baugenehmigungen zu bebauen. Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt auch zur Innehabung und Umgestaltung folgender auf dem Erbbaugrundstück aufstehender Bestandsgebäude im Rahmen der Festlegungen der Anlage 4a: [Bezeichnung und Adresse des oder der Bestandsgebäude(s)]. Der Erbbauberechtigten steht es allerdings frei, diese Bauwerke ganz oder teilweise abzureißen.

#### **5. Bauverpflichtung**

- e.) Die Erbbauberechtigte hat binnen einer Frist von [Anzahl] Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages einen Bauantrag/mehrere Bauanträge für ein oder mehrere Gebäude mit folgenden Eigenschaften/Merkmalen

— [mögliche Vorgaben auflisten, die in den Bauanträgen enthalten sein sollen, z. B. zur Bruttogeschossfläche oder Energieeffizienz]



zu erstellen und diese\*n in bescheidungsfähiger Form bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzureichen. Die Erbbauberechtigte hat binnen einer Frist von [Anzahl] Monaten nach Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung mit der Errichtung der Gebäude zu beginnen und diese binnen einer Frist von weiteren [Anzahl] Monaten so weit fertigzustellen, dass die Gebäude ohne erhebliche Störung der Betriebsabläufe der jeweiligen Mieter\*innen/Nutzer\*innen genutzt werden können.

- e.) Die Erbbauberechtigte hat sich zu bemühen, bei der Vergabe von Aufträgen zur Errichtung von Bauwerken in [Name der Region oder Stadt] ansässige Handwerker\*innen, Unternehmen, Architekt\*innen und Ingenieur\*innen angemessen zu berücksichtigen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

## 6. Instandhaltung, Unterhaltung, Betrieb

Die von der Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück errichteten Neubauten (jeweils einschließlich aller wesentlichen Bestandteile und des gesetzlichen Zubehörs) sind in einem die Realisierung und Aufrechterhaltung des vorgenannten Nutzungszwecks ermöglichen baulichen Zustand zu erhalten; der Erbbauberechtigte obliegt die Durchführung der hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen.

Entsprechendes gilt, soweit die Erbbauberechtigte diese nicht abreißt, sondern sie umbaut, erweitert und/oder saniert, auch für die derzeit bereits vorhandenen Bauwerke ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der jeweiligen Umbau-, Erweiterungs- oder Sanierungsmaßnahme.

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Bauwerke mit umweltfreundlicher Energie zu versorgen, soweit hierzu die Möglichkeit besteht.



## 7. Versicherung

Die Gebäude sind in angemessenem Umfang gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern und fortlaufend versichert zu halten. Der Grundstückseigentümerin ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

Kommt die Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, auf Kosten der Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

## 8. Wiederaufbau, Reinvestitionen

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen oder im Sinne des Nutzungszwecks wieder neu zu entwickeln. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist die Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn sie die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

## 9. Öffentliche und private Lasten

Die Erbbauberechtigte hat, soweit nachfolgend nicht abweichend geregelt, für die Dauer des Erbbaurechts die auf das Erbbaugrundstück und die Bauwerke entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben einschließlich der Grundsteuer zu tragen. Dazu gehören auch sämtliche auf das Erbbaugrundstück entfallende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die ab Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch entstehen.



Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch (BauGB) für in der Vergangenheit hergestellte Erschließungsmaßnahmen/Erschließungsanlagen sowie Kanal- und Straßenbaubeiträge trägt die Grundstückseigentümerin. Erschließungsbeiträge für etwaige künftige Erschließungsmaßnahmen/Erschließungsanlagen trägt die Erbbauberechtigte.

Die im Zuge der Errichtung von neuen Gebäuden auf dem Erbbaugrundstück entstehenden Hausanschlusskosten (Kosten für Anschlüsse an die Einrichtungen der städtischen Entwässerungsanstalt sowie an Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und elektrische Energie) trägt die Erbbauberechtigte.

## 10. Veräußerung und Belastung

Zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von realen oder ideellen Teilen sowie zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht, einer Reallast oder einem sonstigen dinglichen Recht bedarf die Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.

Die Grundstückseigentümerin stimmt einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung von Maßnahmen (i) zur baulichen Entwicklung des Erbbaugrundstücks, (ii) zur Errichtung von Gebäuden und/oder zur Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück oder (iii) zur Durchführung der Instandsetzung oder Instandhaltung der Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück aufgenommen werden, bis zu einem Betrag von [Betrag] Euro (dies entspricht einem Betrag von circa 70 Prozent der von der Erbbauberechtigten budgetierten Baukosten) nebst bis zu 20 Prozent Jahreszinsen ab dem Tag der Eintragung des Grundpfandrechts sowie einer einmaligen Nebenleistung bis 10 Prozent des Kapitals bereits jetzt zu. Auch mehrere Grundpfandrechte sind zulässig, auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten, soweit der vorstehende Rahmen insgesamt eingehalten wird. Soweit eine höhere Belastung erforderlich sein sollte, erklärt die Grundstückseigentümerin sich bereit, hierzu mit der Erbbauberechtigten in Nachverhandlungen einzutreten.

Gegenüber dem Grundbuchamt ist die Zustimmung unbedingt erklärt. Einzige Voraussetzung, die vom Grundbuchamt zu prüfen ist, ist, dass in der Bestellungsurkunde des Grundpfandrechts erklärt wird: Das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen (oder die gesicherten Darlehen) werden aufgenommen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Maßnahmen (i) zur baulichen Entwicklung des Erbbaugrundstücks, (ii) zur Errichtung von Gebäuden und/oder zur Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück oder (iii) zur Durchführung der Instandsetzung oder Instandhaltung der Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück.

## 11. Besichtigungsrecht

Zum Zweck der Prüfung, ob die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten werden, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, das Erbbaugrundstück und die auf ihm errichteten Gebäude zu angemessenen Tageszeiten und binnen angemessener Frist nach schriftlicher Vorankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

### § 3 Heimfall, Zeitablauf, Entschädigung, Vertragsstrafe

**1.** Die jeweilige Grundstückseigentümerin kann von der Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder eine\*n von ihr bezeichnete\*n Dritte\*n verlangen (Heimfallanspruch), wenn

- a) die Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, insbesondere, wenn über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht betrieben wird;
- a) die Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug ist (§ 9 Abs. 4 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG));
- a) die Erbbauberechtigte den in § 2 Abs. 5 lit. a) (Bauverpflichtung), § 2 Abs. 6 (Instandhaltung, Unterhaltung), § 2 Abs. 7 (Versicherung) und § 2 Abs. 8 (Wiederaufbau, Reinvestition) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung mit angemessener Frist schuldhaft zuwiderhandelt;
- a) die Erbbauberechtigte den in § 2 Abs. 3 (Nutzungszweck) aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung mit angemessener Frist schuldhaft zuwiderhandelt und die gemeinwohlorientierte quartiersbezogene Nutzung nicht von einem\*r anderen Rechtsträger\*in im Sinne des Nutzungszwecks fortgeführt wird;
- a) die Erbbauberechtigte gegen die in nachfolgendem § 7 geregelten Verpflichtungen verstößt;
- a) die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin Wohnungs- oder Teilerbbaurechte (Untererbbaurechte, Vorkaufsrechte) begründet;
- a) die Erbbauberechtigte nach Rückzahlung des mit einem Grundpfandrecht im Sinne des vorstehenden § 2 Abs. 10 gesicherten Darlehens dieses Grundpfandrecht ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin für andere Forderungen des\*der Gläubiger\*in der Darlehensrückzahlungsverbindlichkeiten verwendet oder dieses Grundpfandrecht ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin abtritt.

**2.** Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch nach Absatz 1 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so fallen die Gebäude an die Grundstückseigentümerin zurück.

Die Grundstückseigentümerin hat der Erbbauberechtigten

- b) für die von dieser auf dem Erbbaugrundstück neu errichteten Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von [Prozentsatz, z. B.: „75“] Prozent des Verkehrswertes, den die Bauwerke bei Entstehung des Anspruchs haben,  
und

- b) für die Bauwerke, die auf dem Erbbaugrundstück zum Zeitpunkt des Besitzübergangs (siehe nachfolgenden § 7 Abs. 1) aufgestanden haben und von der Erbbauberechtigten nicht abgerissen, sondern saniert, modernisiert, umgebaut oder erweitert worden sind, eine Entschädigung in Höhe von [Prozentsatz, z. B.: „75“] Prozent des Verkehrswertes, den die Bauwerke bei Entstehung des Anspruchs haben,

zu zahlen.

**3.** Der Verkehrswert zur Ermittlung der Entschädigungssumme gemäß vorstehendem § 3 Abs. 2 lit. a) und lit. b) wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt [Name der Stadt] bestimmt; die Kosten des Gutachtens tragen die Vertragsparteien zu je

½ Anteil. Die Entschädigung gemäß vorstehendem § 3 Abs. 2 lit. a) und lit. b) wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 Abs. 4 genannt oder unter Berücksichtigung der dortigen Vorgaben hergestellt werden, oder für Bauwerke, deren Errichtung die Grundstückseigentümerin zugestimmt oder nachträglich genehmigt hat. Ändert die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin Bauwerke nachträglich über das nach diesem Vertrag Zulässige hinaus oder stattet diese nachträglich mit Sondereinrichtungen aus, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit den Festlegungen der Anlagen 3 und 4a stehen, so wird eine hieraus resultierende Erhöhung des Verkehrswerts bei der Ermittlung der Entschädigungssumme nicht berücksichtigt.

**4.** Auf die Entschädigungssumme werden Belastungen des Erbbaurechts mit dem Betrag der Ablösesumme oder ihres Wertes angerechnet. Forderungen der Grundstückseigentümerin gegen die Erbbauberechtigte können verrechnet werden.

**5.** Die Grundstückseigentümerin hat die Entschädigungssumme beim Heimfall binnen einer Frist von sechs Monaten nach Eintragung der Übertragung in das Grundbuch ohne Zinsen zu zahlen. Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu zahlen.

**6.** Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Vorliegen eines der Tatbestände, an die das Heimfallrecht der Ausgeberin oder das Recht der Forderung der Vertragsstrafe geknüpft ist, unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 4 Erbbauzins, Indexanpassung, Zwangsvollstreckung**

**1.** Die Erbbauberechtigte hat an die Grundstückseigentümerin einen jährlichen Erbbauzins zu zahlen.

Der jährliche Erbbauzins beträgt – vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen unter § 4 Ziffern 2 und 4 – [Prozentsatz] Prozent des Verkehrswertes (reduzierter Erbbauzins für gemeinnützige Körperschaften), den das Erbbaugrundstück (Qualität Bauland, für die Erbbauberechtigte erschließungsbeitragspflichtig) zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages hat. Den insoweit maßgeblichen Verkehrswert legen die Vertragsparteien hiermit einvernehmlich

auf einen Betrag in Höhe von [Betrag] Euro je m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragspflichtiger) Grundstücksfläche fest.

Auf der Grundlage einer von den Parteien vorläufig angenommenen Größe des Erbbaugrundstücks von [Grundstücksgröße] m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein vorläufiger Verkehrswert von insgesamt [Betrag] Euro (in Worten: [Betrag in Worten] Euro).

Hieraus errechnet sich – vorbehaltlich der Wertsicherungsregelung unter nachfolgendem § 4 Ziffer 6 lit. a) – ein Erbbauzins in Höhe von [Betrag] Euro p. a. (in Worten: [Betrag in Worten] Euro per annum).

Etwaig sich aus den beiden vorstehenden Absätzen dieses § 4 Ziffer 1 ergebende Ausgleichszahlungen sind beiderseitig zinslos innerhalb von einem Monat nach Vorliegen des Veränderungsnachweises zu leisten.

**2.** Die Zahlungspflicht beginnt mit dem Tag der Eintragung in das Grundbuch, soweit nicht unter § 4 Ziffer 4 anders vereinbart.

Der Erbbauzins ist in monatlichen Raten von jeweils 1/12 des jährlichen Erbbauzinses im Voraus fällig und kostenfrei an die Grundstückseigentümerin auf ein durch diese noch zu benennendes Konto zu überweisen.

**3.** Die Erbbauberechtigte erklärt, dass sie mit ihren vorstehend in § 2 Ziffer 3 und der Anlage 4a beschriebenen Tätigkeiten (gemeinwohlorientierte Entwicklung der Gebäude als Impuls und Anlass für die Stärkung von Gemeinwesen, Quartiersidentität und aktiver Nachbarschaft) gemeinnützige Zwecke im Sinne des § 52 der Abgabenordnung verfolgt und Überschüsse aus der Bewirtschaftung und Vermietung des Erbbaugrundstücks und der darauf aufstehenden Gebäude dauerhaft beziehungsweise so lange für gemeinwohlorientierte Projekte in dem in der Anlage 4b definierten Quartier verwenden wird, wie sie gemäß nachfolgender Ziffer 4 vollständig von der Zahlung des Erbbauzinses befreit ist.

**4.** Ein Erbbauzins nach Ziffer 1 wird nicht geschuldet, solange die Erbbauberechtigte (i) im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit im Sinne des § 52 der Abgabenordnung und (ii) im Sinne der in der Anlage 4a beschriebenen Grundsätze und mit dem in Anlage 4b beschriebenen Quartiersbezug auf dem Erbbaugrundstück rein lokal und sozial ausgerichtet handelt.

Zum Nachweis der Gemeinnützigkeit stellt die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin die jährliche Freistellungserklärung des zuständigen Finanzamtes unaufgefordert zur Verfügung. Darüber hinaus stellt sie der Grundstückseigentümerin jährlich den von der Erbbauberechtigten gegenüber dem Finanzamt abzugebenden Tätigkeitsbericht sowie zum Nachweis der Verwendung der Überschüsse nach vorstehendem § 4 Nr. 3 eine Auflistung der im Quartier generierten Überschüsse und deren Verwendung zur Verfügung.

Das Bilden von Rücklagen/Rückstellungen stellt die Erfüllung des Nutzungszwecks entsprechend Anlage 4a nicht in Frage.

Verliert die Erbbauberechtigte den Status der Gemeinnützigkeit endgültig oder zeitweilig, so hat sie für den Zeitraum, in dem sie diesen Status nicht hat, einen Erbbauzins in Höhe von [Prozentsatz] Prozent des Verkehrswertes (nicht reduzierter Erbbauzins) nach Maßgabe des § 4 Nr. 2 zu zahlen. Dies gilt jedoch nicht, solange sie während des betreffenden Zeitraums

den Nutzungszweck gemäß dem in Anlage 4a beschriebenen Gemeinwohlkonzept mit Quartiersbezug entsprechend Anlage 4b erfüllt; solange dies der Fall ist, wird ein Erbbauzins auch bei Verlust der Gemeinnützigkeit nicht geschuldet.

Gibt die Erbbauberechtigte die in Anlagen 4a und 4b beschriebene – gemeinwohlorientierte quartiersbezogene – Nutzung ganz oder überwiegend auf, hat sie ab dem Zeitpunkt, zu dem die Aufgabe erstmals festgestellt wurde, einen Erbbauzins in Höhe von [Prozentsatz] Prozent zu zahlen, solange sie weiterhin gemeinnützig ist, andernfalls den nicht reduzierten Erbbauzins in Höhe von [Prozentsatz] Prozent.

**5. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist durch eine an erster Rangstelle einzutragende Reallast zu sichern.**

**6. Als Inhalt des Erbbauzinses wird festgelegt:**

**f) Anpassungsklausel**

Der Erbbauzins wird an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wie folgt gebunden:

Er ändert sich ohne Weiteres – beginnend mit dem auf den Abschluss dieses Vertrages folgenden Monatsersten – jeweils nach Ablauf von drei Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Landesamt [Bezeichnung des entsprechenden Landesamtes, z. B.: „Information und Technik Nordrhein-Westfalen [IT.NRW]“] auf Grundlage des jeweils gültigen Basisjahres ermittelte Verbraucherpreisindex für [Name des Bundeslandes, z. B.: „Nordrhein-Westfalen“] im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat, jedoch um jeweils nicht mehr als 10 Prozent je Anpassung (Obergrenze).

Die Anpassung des Erbbauzinses darf analog § 9a ErbbauRG frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Anpassung beziehungsweise seit Vertragsabschluss erfolgen. Die Anpassung erfolgt ohne gesonderte Aufforderung zum vorgenannten Zeitpunkt. Bei einer Festsetzung des geänderten Erbbauzinses erst nach diesem Zeitpunkt gehen die Ansprüche für die Vergangenheit nicht verloren, es sei denn, sie sind verjährt.

Die Neuberechnung des Erbbauzinses erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}} \times 100 - 100 = \text{neuer Erbbauzins}$$

**f) Zwangsversteigerungsfestigkeit**

Die Reallast bleibt abweichend von § 52 Abs. 1 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen, wenn

- die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der\*die Inhaber\*in eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der\*die Inhaber\*in der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beträge zu den Lasten und Kosten des Erbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt und

- die jeweilige Erbbauberechtigte dem\*der jeweiligen Inhaber\*in der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht in einem bestimmten Umfang mit einer der Reallast im Rang vorgehenden Grundschuld, Hypothek oder Rentenschuld im Erbbaugrundbuch zu belasten.

## 7. Vorrangvorbehalt

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist dem\*der jeweiligen Inhaber\*in (i) der Reallast und (ii) des Vorkaufsrechts gemäß nachfolgendem § 6 Ziffer 2 gegenüber jeweils berechtigt, das Erbbaurecht im Range vor der Reallast, der Sicherungshypothek und dem Vorkaufsrecht mit Grundpfandrechten nebst bis zu 20 Prozent Jahreszinsen ab dem Tag der Eintragung des Grundpfandrechts sowie einer einmaligen Nebenleistung bis 10 Prozent des Kapitals (siehe hierzu auch vorstehenden § 2 Abs. 10) zu belasten.

Zur Sicherung der dinglichen Rechte der Grundstückseigentümerin im Erbbaugrundbuch soll zwischen der Grundstückseigentümerin, der Erbbauberechtigten und den finanziierenden Kreditinstituten eine Stillhaltevereinbarung gemäß § 59 ZVG abgeschlossen werden. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, an dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung nach besten Kräften mitzuwirken. Es wird klargestellt, dass dieser Absatz keine Bedingung für die Ausübung des Rangvorbehalts regelt.

**8.** Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der bestellten Reallast jeweils in ihrer wertgesicherten Form der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung auf Kosten der Erbbauberechtigten darf ohne weitere Nachweise erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Erbbaurechtes seine\*n/ihre\*n Rechtsnachfolger\*in zu einer persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung im vorstehenden Sinne zu veranlassen, indem der\*die Erwerber\*in des Erbbaurechtes eine entsprechende Erklärung in der notariellen Urkunde abgibt.

## § 5 Gebäudekauf

Für den Kauf der auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Gebäude (siehe § 1 Ziffer 5) treffen die Beteiligten folgende Vereinbarungen:

### 1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das/die vorhandene(n) Gebäude beträgt **[Betrag]** Euro (in Worten: **[Betrag in Worten]** Euro).



### 2. Fälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss fällig und auf das nachfolgend genannte Konto der Grundstückseigentümerin zu zahlen:

[Name Kreditinstitut]

[IBAN]

unter Angabe des Vertragsgegenstandes  
[Bezeichnung des Vertragsgegenstands].

## § 6 Vorkaufsrechte

### 1. Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück zu Gunsten der Erbbauberechtigten

Die GrundstückseigentümerinräumtderjeweiligenErbbauberechtigtenfürdieDauerdesErbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein.

### 2. Vorkaufsrecht am Erbbaurecht zu Gunsten der Grundstückseigentümerin

Die ErbbauberechtigteräumtderjeweiligenGrundstückseigentümerinein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

## § 7 Besitzübergang, Verkehrssicherungspflicht, Rechts- und Sachmängel, Rücktrittsrechte

1. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr am Erbbaugrundstück sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit dem Ersten des auf die Beurkundung dieses Vertrages folgenden Monats auf die Erbbauberechtigte über, nicht jedoch vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 15 dieses Vertrages.

Ab diesem Tag sind die Bauwerke gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern (siehe auch § 2 Ziffer 6).

Die Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für das Erbbaugrundstück und die darauf aufstehenden Bauwerke allein. Sie stellt die Grundstückseigentümerin von jeder Verkehrssicherungspflicht sowie von Ansprüchen Dritter, die aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht resultieren, frei. Dies gilt jedoch nicht für solche Teilflächen des Erbbaugrundstücks, die öffentlich gewidmet werden.

Die Erbbauberechtigte ist, soweit ihr die Verkehrssicherungspflicht obliegt, insbesondere verpflichtet, ab Besitzübergang die an das Erbbaugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen in dem zur Verkehrssicherung nach den jeweils geltenden Vorschriften notwendigen Umfang sorgfältig zu reinigen und von Schnee und Eis freizuhalten. Diese Verpflichtung schließt die Streupflicht bei Glätte ein.

Sollten Dritte wegen des Zustandes des Erbbaugrundstückes oder der Vernachlässigung der unter Ziffer 1 genannten Pflichten der Erbbauberechtigten oder aufgrund irgendwelcher Auswirkungen dieses Vertrages Ansprüche an die Grundstückseigentümerin stellen, so hat die Erbbauberechtigte diese in vollem Umfang freizustellen, insbesondere der Grundstückseigentümerin die Beträge zu erstatten, die sie zur Erfüllung berechtigter Ansprüche oder zur Abwehr der Forderungen aufgewendet hat. Der Erbbauberechtigten wird die Erhebung solcher Ansprüche von der Grundstückseigentümerin mitgeteilt.

Ausgenommen von der Haftungsübernahme sind Ansprüche, die auf Verschulden der Grundstückseigentümerin beruhen, ohne dass eine gesetzliche Haftung der Erbbauberechtigten besteht.

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, hinsichtlich der Pflichten gemäß Ziffer 1 ausreichenden Versicherungsschutz zu begründen und dies der Grundstückseigentümerin auf Verlangen nachzuweisen.

Das Erbbaugrundstück geht in dem Zustand über, in dem es sich heute befindet, mit allen Rechten und frei von Schulden und Belastungen jeglicher Art, ausgenommen jedoch die gemäß § 4 Ziffer 5 in Abt. II des Grundbuchs einzutragende Reallast.

**2.** Die Grundstückseigentümerin hat dem Erbbaurecht die erste Rangstelle zu verschaffen. Ansprüche der Erbbaurechtsnehmerin wegen Baulisten, nicht eingetragener Dienstbarkeiten oder nachbarrechtlicher Beschränkungen sind ausgeschlossen, sofern nicht Vorsatz der Grundstückseigentümerin vorliegt. Die Grundstückseigentümerin versichert, dass auf dem Erbbaugrundstück mit Ausnahme der in Anlage 5 ausdrücklich genannten Baulisten keine Baulisten bestehen und sie keine Kenntnis von nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und nachbarrechtlichen Beschränkungen hat.

**3.** Die Grundstückseigentümerin leistet keine Gewähr oder Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks und der aufstehenden Bauwerke. Versteckte Mängel des Grundstücks sind der Grundstückseigentümerin nicht bekannt.

Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche und Ansprüche der Erbbauberechtigten aus einem Sachmangel oder einem Mangelfolgeschaden – insbesondere wegen der Beschaffenheit des Grunds und Bodens sowie des Gebäudes – sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit die Grundstückseigentümerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin steht die eines\*einer gesetzlichen Vertreter\*in oder die eines\*einer Erfüllungsgehilf\*in gleich.

Die Grundstückseigentümer\*in schuldet auch nicht die Freiheit des Kaufobjektes von Altlasten. Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Altlasten, Boden-, Bodenluft- und Grundwasser-Verunreinigungen, insbesondere schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 oder Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie im Boden eingeschlossene technische Anlagen, Kampfstoffe, Aufschüttungen, Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Gebäudeschadstoffe der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude oder Ge-

bäudeteile.

**4. Das Erbbaugrundstück und die aufstehenden Gebäude sind in bestimmtem Umfang auf Altlasten untersucht worden.**



Der Erbbauberechtigten ist bekannt, dass es sich bei dem Erbbaugrundstück laut Altlastenkataster der Stadt [Name der Stadt] (Stand [Datum]) um eine Altstandort-Verdachtsfläche handelt; ein entsprechender Auszug aus dem Altlastenkataster ist als Anlage 6 beigefügt. Die Grundstückseigentümerin hat ein Altlastenrückbau- und Entsorgungskonzept durch die Firma [Name der Firma] erstellen lassen. Dieses Konzept ist diesem Vertrag als Anlage 7 beigefügt.

Die Erbbauberechtigte wird im Zuge der von ihr beabsichtigten Bau-, Umbau-, Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die in der als Anlage 7 aufgeführte(n) Maßnahme(n) zur Beseitigung von Umweltschäden durchführen, soweit diese für die von der Erbbauberechtigten beabsichtigten Baumaßnahmen notwendig ist/sind; sie hat insoweit ein Budget von maximal [Betrag] Euro in ihre Projektkalkulation eingestellt.

Soweit die Erbbauberechtigte im Hinblick auf Umweltschäden und die zu deren Beseitigung erforderlichen Maßnahmen Förderanträge jedweder Art zu stellen beabsichtigt, so ist die Grundstückseigentümerin verpflichtet, hieran auf Aufforderung der Erbbauberechtigten nach besten Kräften mitzuwirken.

Sollte sich im Zuge der weiteren Planungs- und Projektentwicklungsmaßnahmen herausstellen, dass die Erbbauberechtigte mit dem Entstehen über das vorgenannte Budget hinausgehender Sanierungs-/Entsorgungskosten rechnen muss, so ist die Erbbauberechtigte rein schuldrechtlich berechtigt, von diesem Vertrag durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Grundstückseigentümerin zurückzutreten; der Rücktritt ist bis spätestens innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnisnahme von der Entstehung der Mehrkosten zu erklären. Sollte das Erbbaurecht dann bereits im Grundbuch eingetragen sein, wird die Grundstückseigentümerin ihre Zustimmung zur Aufhebung des Erbbaurechts erteilen. Das Rücktrittsrecht der Erbbauberechtigten ist zeitlich bis zum Beginn der Hochbauarbeiten befristet. Danach kann es nicht mehr ausgeübt werden und es besteht gegenüber der Grundstückseigentümerin kein Anspruch mehr auf Zustimmung zur Aufhebung des Erbbaurechts.

Macht die Erbbauberechtigte von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, so tragen sie und die Grundstückseigentümerin die Kosten dieses Vertrages und der bis zum Rücktritt entstandenen Kosten des Vollzugs dieses Vertrages jeweils zur Hälfte. Weitergehende Ansprüche der Parteien (zum Beispiel auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz etc.) sind ausgeschlossen. Die Kosten einer Löschung des Erbbaurechts im Grundbuch trägt die Erbbauberechtigte.



**5. Es wird klargestellt, dass die Grundstückseigentümerin keine Gewähr dafür übernimmt, dass notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen erteilt werden, und sie nicht verpflichtet ist, auf die Erteilung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung hinzuwirken. Bei der Versagung oder Verzögerung solcher Genehmigungen verzichtet die Erbbauberechtigte, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich abweichend geregelt, darauf, irgendwelche Ansprüche aus diesem Erbbaurechtsvertrag oder aufgrund von Verhandlungen geltend zu machen, die im**

Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag geführt worden sind.

**6. Klarstellung:** Die Rücktrittsrechte stellen keine auflösende Bedingung gemäß § 1 Abs. 4 ErbbauRG dar und beeinträchtigen nicht den Bestand des Erbbaurechts.

## **§ 8 Beihilfeverbot gemäß Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)**



Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die in § 4 Abs. 3 getroffene Vereinbarung, dass die Regelung des § 4 Abs. 1, wonach die Erbbauberechtigte den grundsätzlich geschuldeten Erbbauzins nicht zu zahlen hat, solange sie den Status einer gemeinnützigen Gesellschaft hat und das Erbbaugrundstück im Rahmen des Initialkapital-Prinzips gemeinwohlorientiert und quartiersbezogen nutzt, nicht vom Anwendungsbereich des Beihilfenverbots gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV erfasst wird. Da es sich um ein rein lokal und sozial ausgerichtetes Projekt handelt (gemeinwohlorientierte Entwicklung der Gebäude als Impuls und Anlass für die Stärkung von Gemeinwesen, Quartiersidentität und aktiver Nachbarschaft), kann eine Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV verneint werden.

## **§ 9 Weitergabe von Rechten und Pflichten**

Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigte verpflichten sich, alle in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten auf etwaige Sonderrechtsnachfolger\*innen zu übertragen und diese ebenfalls zur Weitergabe an ihre Sonderrechtsnachfolger\*innen zu verpflichten.

## **§ 10 Beendigung**

**1. Bei Beendigung des Erbbaurechts aufgrund Zeitablaufs ist die Erbbauberechtigte verpflichtet:**

- a) die Löschung des Erbbaurechts im Grundbuch zu bewilligen und der Grundstückseigentümerin die Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form auszuhändigen,
- a) das Erbbaurechtsgrundstück zu räumen,
- a) der Grundstückseigentümerin etwaige in Bezug auf die aufstehenden Bauwerke bestehenden Gewährleistungsansprüche abzutreten sowie die entsprechenden Gewährleistungssicherheiten und Vertragsunterlagen zu übergeben,
- a) etwaige urheberrechtliche Nutzungsrechte an dem/den Bauwerk(en) beziehungsweise an den Plänen des/der Bauwerks/Bauwerke an die Grundstückseigentümerin abzutreten,

- a) die Unterlagen bezüglich des Erbbaurechts (zum Beispiel Baugenehmigungsunterlagen) und – soweit vorhanden – sonstige die Durchführung dieser Baumaßnahmen betreffende Unterlagen (zum Beispiel Bauverträge) an die Grundstückseigentümerin zu übergeben,
- a) bei bestehenden Mietverträgen der Grundstückseigentümerin die Mietvertragsunterlagen einschließlich der entsprechenden von den Mieter\*innen geleisteten Mietsicherheiten zu übergeben.

**2.** Die Grundstückseigentümerin und die Erbbauberechtigte werden nach besten Kräften zusammenwirken, um eine möglichst störungsfreie Übernahme der Verwaltung des Bauwerks und des Grundstücks zu ermöglichen. Insbesondere werden sie abstimmen, ob und welche Wartungs-, Versorgungs- oder Versicherungsverträge von der Grundstückseigentümerin übernommen werden.

**3.** Die in den vorstehenden Absätzen 1 und 2 getroffenen Abreden gelten sinngemäß entsprechend für den Fall der Übertragung des Erbbaurechts auf die Grundstückseigentümerin oder eine\*n Dritte\*n in Durchführung eines Heimfalls.

## **§ 11 Kosten und Steuern**

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs sowie die Vermessungskosten trägt, soweit vorstehend unter § 7 Abs. 8 nicht abweichend geregelt, die Erbbauberechtigte, ebenso eine anfallende Grunderwerbsteuer.



## **§ 12 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so werden die Parteien diese durch eine sinngemäß gleichgerichtete und rechtswirksame Regelung ersetzen.

Sofern Vereinbarungen des Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der\*die Notar\*in unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ermächtigt, den Antrag entsprechend zurückzunehmen.



## **§ 13 Vertragliche Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der notariellen Beurkundung.

Mündliche Erklärungen, Zusagen und Abreden, die vor oder nach Abschluss dieses Vertrages gemacht sein sollten, haben keine rechtliche Bindungswirkung.

## § 14 Dienstbarkeiten, Rangrücktritt

**1.** Die Inhaber\*innen der vorstehend unter § 1 Ziffer 4 genannten Rechte in Abt. II des Grundbuchs haben sich bereit erklärt, hinsichtlich ihrer Rechte den Rangrücktritt hinter das Erbbaurecht zu erklären. Die notariell beglaubigte Rangrücktrittserklärung soll durch den\*die Notar\*in unverzüglich angefordert werden. Die Dienstbarkeit wird im Erbbaurechtsgrundbuch übernommen.



**2.** Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, an allen Maßnahmen mitzuwirken, die für die Bestellung notwendiger oder nützlicher Dienstbarkeiten erforderlich sind.

## § 15 Aufschiebende Bedingung

**1.** Die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages, mit Ausnahme des § 11 und dieses § 15, steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass 1.) die von der Erbbauberechtigten für das Projekt [Name des Projektes] noch zu erstellende Machbarkeitsstudie nebst zugehöriger Kostenschätzung die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachweist und dieses dem\*der Notar\*in von der Erbbauberechtigten schriftlich bestätigt wird.

**2.** Die aufschiebende Bedingung Nr. 1 gemäß vorstehendem § 15 Ziffer 1 gilt als ausgefallen, wenn dem\*der Notar\*in die Kopie der schriftlichen Bestätigung nicht bis spätestens zum Zeitpunkt der Bauantragstellung vorgelegt wird. Der Eintritt ist dem\*der Notar\*in durch die Erbbauberechtigte unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

**3.** Die Vertragsparteien sind berechtigt, durch übereinstimmende schriftliche Erklärung ausschließlich gegenüber dem\*der Notar\*in, der\*die hiermit von den Parteien zum Empfang der schriftlichen Erklärung unwiderruflich bevollmächtigt wird, den Verzicht auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung zu § 15 Ziffer 1 einvernehmlich zu erklären, mit der Rechtsfolge, dass die aufschiebende Bedingung als eingetreten gilt. Der rechtzeitige Zugang der Erklärung per Fax (oder E-Mail mit PDF-Datei und dort gescannter Unterschrift) beim\*bei der Notar\*in reicht zur Wahrung der Frist gemäß vorstehendem § 15 Ziffer 2.

**4.** Die Vertragsparteien behalten sich ausdrücklich vor, die aufschiebende Bedingung vor ihrem Eintritt im gegenseitigen Einvernehmen durch übereinstimmende schriftliche Mitteilung an den\*die Notar\*in zu verlängern; maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang der Erklärungen beim\*bei der Notar\*in.

## § 16 Grundbucherklärungen

Die Vertragsbeteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts gemäß § 1 Ziffer 2 einig. Sie bestimmen neben den gesetzlichen Vorschriften die Vereinbarungen in § 2 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechts.

Sie bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

**1. Zu Lasten des Grundstücks:**

- a) das Erbbaurecht nach § 1 Ziffer 2,
- a) das Vorkaufsrecht nach § 6 Ziffer 1, und zwar im Range nach dem Erbbaurecht.



**2. Zu Lasten des Erbbaurechts, für das ein gesondertes Erbbaugrundbuch anzulegen ist:**

- b) die Bestimmungen in den §§ 2 und 3 als Inhalt des Erbbaurechts,
- b) eine wertgesicherte Reallast für den Erbbauzins nach § 4 Ziffer 5 und den Rangvorbehalt nach § 4 Ziffer 7,
- b) die Vereinbarung, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit dem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der\*die Inhaber\*in eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt,
- b) das Vorkaufsrecht nach § 6 Ziffer 2 zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer\*in und den Rangvorbehalt gemäß § 4 Ziffer 7.

Die Anträge dürfen nur zusammen vollzogen werden.

**3. Der\*die Notar\*in wird mit der grundbuchmäßigen Durchführung dieser Urkunde sowie der Einholung sämtlicher Genehmigungen beauftragt. Er\*sie 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\*die Notar\*in zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckdienlich hält.**

Die Erbbauberechtigte bevollmächtigt hiermit die Grundstückseigentümerin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in ihrem Namen alle eventuell erforderlich werden den Ergänzungen des Erbbaurechtsvertrages vorzunehmen und alle zur Durchführung desselben etwa erforderlich werdenden oder dazu dienenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, zum Beispiel Eintragungsanträge zu stellen, einzuschränken und zurückzunehmen, die Identität des Erbbaugrundstücks zu bescheinigen, die Bestellung des Erbbaurechts (Eignung) – gegebenenfalls erneut – zu erklären usw., sowie gegebenenfalls Mängel an diesem Erbbaurechtsvertrag in einer seinem Sinn entsprechenden Weise durch Erklärung zu korrigieren.

Diese Vollmacht gilt unwiderruflich auch, wenn die Voraussetzungen für den Heimfall gemäß § 3 dieses Vertrages unwidersprochen gegeben sind; das heißt, dass die Grundstückseigentümerin dann berechtigt ist, das Erbbaurecht auf sich zu übertragen und sämtliche rechtsverbindlichen Erklärungen einschließlich der Einigung abzugeben, die zu diesem Zweck erforderlich sind. Der\*die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Diese Vollmacht ist unwiderruflich gültig.

**4.** Alle Grundbuchnachrichten werden an die Beteiligten unmittelbar und an den\*die Notar\*in gesondert erbeten. Die Erbbauberechtigte beantragt, der Grundstückseigentümerin eine unbeglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuchs zu erteilen.

**5.** Die Mitarbeiter\*innen des\*der beurkundenden Notar\*in, die diese\*r zu bezeichnen bevollmächtigt wird, werden einzeln und von § 181 BGB befreit bevollmächtigt, den Inhalt der heutigen Urkunde zu ergänzen oder zu ändern, soweit es für den Grundbuchvollzug erforderlich ist. Der\*die Notar\*in wird angewiesen, hiervon nur Gebrauch zu machen, wenn die Erbbaurechtsnehmerin und die Grundstückseigentümerin zu einer solchen Änderung im Vorfeld mindestens in Textform ihre Zustimmung erteilt haben.

## **§ 17 Nebenabreden, Sonstiges**

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Beantragt werden:

- eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt,
- eine Vertragsausfertigung und eine einfache Abschrift (ungebundene Kopie) für die Grundstückseigentümerin,
- eine beglaubigte Abschrift für die Erbbauberechtigte.

Unter Notar\*in im Sinne dieses Vertrages sind der\*die beurkundende Notar\*in, sein\*e/ihr\*e Vertreter\*in und sein\*e/ihr\*e Amtsnachfolger\*in zu verstehen.

Der\*die Notar\*in hat darauf hingewiesen, dass der Grundbuchvollzug erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen sowie dem\*der Notar\*in unterschrieben.