

# Erbbauerechtsvertrag

## § 1 Erbbauerechtsbestellung

(1) Die Vereinigte Kirchen- und Klosterkammer Erfurt, Stiftung öffentlichen Rechts,  
mit dem Sitz in 99094 Erfurt, Alfred-Hess-Straße 34,

bestellt für - nachstehend als „Grundstückseigentümerin“ bezeichnet -

**Herrn/Frau/Firma**

- unabhängig von Zahl und Geschlecht nachstehend als „Erbbauberechtigter“ bezeichnet -

ein Erbbauerecht vom Tage der Eintragung ab bis zum **E\*** an folgendem, im Grundbuch des Amtsgerichts **E\*** von **E\***  
Blatt **E\*** eingetragenen Grundstück

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>groß</b>
<b>E*</b>	<b>E*</b>	<b>E*</b>	<b>E* m²</b>

gemäß dem Gesetz über das Erbbauerecht.

(2) Dem Erbbauberechtigten steht das Recht zu, auf dem Grundstück folgende Bauwerke zu haben:

**E\***

Das Erbbauerecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstückes, der als Garten, Hofraum oder sonstige Nebenfläche genutzt werden darf.

(3) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und bestimmte Eigenschaften des Grundstückes, insbesondere nicht für die rechtliche oder tatsächliche Bebaubarkeit sowie die Freiheit von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten. Sie haftet nicht für etwaige Bergschäden und auch nicht für Beeinträchtigungen, die von anderen Grundstücken ausgehen. Die vorstehenden Einschränkungen der Rechte des Erbbauberechtigten wegen Sach- und Rechtsmängeln des Erbbaugrundstückes gelten nicht, wenn die Grundstückseigentümerin den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und auch nicht für schuldhaft herbeigeführte Schäden an Leben, Körper und Gesundheit. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(4) Ist das Erbbaugrundstück bei Abschluß des Erbbauerechtsvertrages verpachtet, so übernimmt der Erbbauberechtigte auf seine Kosten für die Grundstückseigentümerin eine etwaige Auseinandersetzung mit dem Pächter. Ersatzansprüche gegenüber der Grundstückseigentümerin stehen ihm nicht zu.

(5) Der Übergang von Besitz, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstückes auf den Erbbauberechtigten wird auf den **E\*** festgesetzt. Dieser Zeitpunkt gilt als Vertragsbeginn.

## § 2 Erbbauzins

(1) Vom Zeitpunkt des Besitzüberganges -§ 1 (5)- an hat der Erbbauberechtigte an die Grundstückseigentümerin einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von **E\***,-- EUR (in Worten: **E\***Euro) zu zahlen. Er beruht auf einer 4-%igen Verzinsung des Grundstückswertes von **E\*** EUR/m² (Verkehrswert ohne Erschließungskosten). Der Erbbauzins ist im Erbbaugrundbuch als Reallast einzutragen.

(2) Der Erbbauzins für ein Vertragsjahr (01. Januar bis 31. Dezember) ist in vierteljährlichen Beträgen im Voraus am 05. Januar, 05. April, 05. Juli und 05. Oktober eines jeden Jahres fällig und auf das Konto der Grundstückseigentümerin 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 der Grundstückseigentümerin auf deren Wunsch eine Einziehungsermächtigung für den Erbbauzins erteilen.

(4) Bei verspäteter Zahlung des Erbbauzinses hat der Erbbauberechtigte unbeschadet des § 9 einen Verspätungszuschlag zu zahlen, dessen Höhe die Grundstückseigentümerin nach billigem Ermessen festsetzt. Der Verspätungszuschlag darf, soweit nicht ein höherer Verzugschaden nachgewiesen wird, 15 % des geschuldeten Betrages nicht übersteigen.

### § 3 Erbbauzinsgleitklausel

(1) 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 1. Januar jeweils nach Ablauf von fünf Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland (Verbraucherpreisindex) im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. § 9a der ErbbauRG bleibt unberührt.  
Die Anpassungsklausel ist im Erbbaugrundbuch als Inhalt der Reallast einzutragen.

(2) Die Grundstückseigentümerin kann außerdem verlangen, dass der Erbbauzins überprüft wird, wenn der Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugrundstück andere Bauwerke -ausgenommen kleinere Um- und Anbauten sowie Garagen für den Eigenbedarf-, Betriebe oder Anlagen als die, die nach dem Erbbaurechtsvertrag vorgesehen oder genehmigt sind, errichtet oder betreibt. In diesen Fällen soll der Erbbauzins entsprechend der intensiveren Nutzung des Erbbaurechts erhöht werden.

(3) Bei einem Wegfall des nationalen Index soll der dem weggefallenen Index am nächsten kommende, auf Deutschland bezogene allgemeine Verbraucherpreisindex des statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaft Anwendung finden.

### § 4 Inhalt des Erbbaurechts Nachfolgereinbarung

(1) Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen aus dem Gesetz über das Erbbaurecht auch die Vereinbarungen in den §§ 5 bis 12 (1) dieses Vertrages.

(2) Der Erbbauberechtigte hat bei der Übertragung des Erbbaurechts den Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage und etwaigen Nachtragsverträgen eintreten zu lassen und ihn zu verpflichten, auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

### § 5 Bauverpflichtung Baubedingungen

(1) Der Erbbauberechtigte muß auf dem Erbbaugrundstück innerhalb von vier Jahren nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch die in § 1 (2) genannten Bauwerke errichtet haben.

(2) Bauwerke jeder Art darf der Erbbauberechtigte nur errichten, wenn die Grundstückseigentümerin zu dem behördlich genehmigten Bauplan bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben zu den eingereichten Bauvorlagen ihre schriftliche Einwilligung erteilt hat. Vorhandene Bauwerke dürfen nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

(3) Der Erbbauberechtigte muß die Bauwerke nebst Zubehör in einem guten baulichen Zustande erhalten und bei Zerstörung wiederaufbauen. Er hat die Bauwerke bei einer zuverlässigen Feuerversicherungsgesellschaft nach ihrem vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern.

(4) Die Grundstückseigentümerin kann fordern, dass das Grundstück gegen das Nachbargelände eingefriedigt wird.

### § 6 Einwilligungsgebot

Für andere als die in § 1 (2) genannten Zwecke - insbesondere für gewerbliche Zwecke -, darf das Erbbaugrundstück nur nach schriftlicher Einwilligung der Grundstückseigentümerin verwendet werden.

## § 7 Lastentragung

(1) Alle auf Grundstück, Erbbaurecht und Gebäude entfallenden einmaligen sowie wiederkehrenden privatrechtlichen und öffentlichen Lasten und Pflichten hat der Erbbauberechtigte zu tragen, insbesondere Brandkassenbeiträge, Erschließungsbeiträge und Gebühren für Straßenreinigung und den Anschluß und die Benutzung von Versorgungsanlagen und Kanalisation. Liegt das Erbbaurecht an einer nicht öffentlichen Straße, so trägt der Erbbauberechtigte die Kosten für Straßenbau und -unterhaltung anteilig. Vor Vertragsabschluß angefallene einmalige öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere solche nach dem Baugesetzbuch, Städtebauförderungsgesetz und landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Abgaben, hat der Erbbauberechtigte zu tragen bzw. der Grundstückseigentümerin zu erstatten.

(2) Der Erbbauberechtigte haftet für den ordnungsgemäßen Zustand und die Verkehrssicherheit von Grundstück und Gebäuden sowie die Erfüllung behördlicher Auflagen.

(3) Der Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin von allen in Abs. (1) und (2) genannten Verpflichtungen frei.

## § 8 Veräußerung Belastung

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 der Grundstückseigentümerin.

## § 9 Rückübertragungsklausel (Heimfallrecht)

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder einen von ihr zu bezeichnenden Dritten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte:

1. in Vermögensverfall gerät, namentlich wenn über sein Vermögen ein Konkurs-, Vergleichs- oder ein sonstiges Insolvenzverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
2. mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstande ist,
3. seinen Verpflichtungen nach § 5 (1) bis (3), § 6 und § 7 nicht nachkommt,
4. das Erbbaurecht veräußert, bevor er es bebaut hat.

## § 10 Heimfall

(1) Macht die Grundstückseigentümerin von dem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke, zu deren Bauplänen sie ihre schriftliche Einwilligung erteilt hat, eine Entschädigung, und zwar bei gewerblichen Bauwerken in Höhe des Abbruchwertes und bei Bauwerken, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, von zwei Dritteln des Verkehrswertes, den sie zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Ablauf des Erbbaurechts haben.

(2) Einigen sich die Vertragsparteien über die Entschädigungssumme nicht, so wird sie nach billigem Ermessen durch einen Sachverständigen ermittelt, den der zuständige Landgerichtspräsident auf Ersuchen der Grundstückseigentümerin benennt. Die durch dieses Verfahren entstehenden Kosten hat der unterliegende Teil zu tragen. Wenn beide Vertragsparteien teils obsiegen, teils unterliegen, so sind die Kosten im gleichen Verhältnis zu teilen.

## § 11 Vertragsstrafe

Bei Verletzung der Bestimmungen dieses Vertrages hat der Erbbauberechtigte unbeschadet des § 9 eine Vertragsstrafe in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro) zu zahlen und zwar für jeden Fall der Zuwiderhandlung. Durch die Entrichtung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten und von etwa weitergehenden Schadenersatzverpflichtungen nicht befreit.

## § 12 Dingliche Rechte

(1) Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein:

1. das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 ErbbauRG,
2. ein dingliches Vorkaufsrecht an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück bei allen Verkaufsfällen.

Ein Ankaufsrecht gemäß § 2 Ziffer 7 ErbbauRG wird nicht vereinbart.

(2) Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht bei allen Verkaufsfällen.

(3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Belastungen des Erbbaurechts in Abt. III des Erbbaugrundbuchs löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und eine entsprechende Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179 und 1163 BGB zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eintragen zu lassen.

## § 13 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, Löschung und des Heimfalls.

(2) Der Erbbauberechtigte hat die Grundstückseigentümerin 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 der Grundstückseigentümerin begründen, haben gegenüber den anderen Erbbauberechtigten die gleiche Wirkung. Auf Verlangen der Grundstückseigentümerin ist ihr ein Erbbauberechtigter zu benennen, mit dem sie in allen Angelegenheiten so verhandeln kann, daß die Erklärungen dieses Erbbauberechtigten für alle Erbbauberechtigten verbindlich sind. Empfangsbedürftige Willenserklärungen der Grundstückseigentümerin werden gegenüber sämtlichen Erbbauberechtigten in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie diesem Erbbauberechtigten zugehen.

(4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Grundstückseigentümerin jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

## § 14 Zahlung des Erbbauzinses bis zur Eintragung

Solange das Erbbaurecht im Grundbuch nicht eingetragen ist, hat der Erbbauberechtigte den vereinbarten Erbbauzins als Pacht für das ihm überlassene Grundstück zu zahlen. Dasselbe gilt, wenn das Erbbaurecht aus irgendwelchen Gründen nicht zur Eintragung gelangt. In letzterem Falle sind jedoch beide Parteien berechtigt, das Vertragsverhältnis mit einer Frist von zwei Monaten zum Schluß eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht steht dem Erbbauberechtigten nur zu, wenn er die Nichteintragung des Erbbaurechts nicht zu vertreten hat. Die Verpflichtung zur Pachtzahlung bleibt bis zum Vertragsende davon unberührt.

## § 15 Ergänzende Bestimmungen über das Grundstück

(1) Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, jede Entwertung zu verhindern und angrenzende kleine Restflächen in das Erbbaurecht zu übernehmen. Vorhandene Dränanlagen hat er auf seine Kosten in einem guten Zustand zu erhalten, erforderlichenfalls zu ändern und zu erneuern.

(2) Die Ausbeutung von Bodenschätzen steht nur der Grundstückseigentümerin zu. Der Erbbauberechtigte hat sie zu gestatten. Bodenfunde jeglicher Art sind der Grundstückseigentümerin sofort zu melden und ihr auf Verlangen kostenlos zu übergeben.

(3) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Baulichkeiten durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## § 16 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.

## § 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage und Gerichtsstand - insbesondere auch für Ansprüche, die im Wege des Mahnverfahrens (§§ 688 ff ZPO) geltend gemacht werden - ist für beide Teile Erfurt, soweit nicht gesetzlich ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet oder eine Gerichtsstandvereinbarung unzulässig ist.

## § 18 Anträge

Die Vertragsschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen:

1. für das im § 1 bezeichnete Grundstück ein besonderes Grundbuch anzulegen und dort einzutragen:
  - a) ein Erbbaurecht nach diesem Vertrage,
  - b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 (1) für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht,
2. ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:
  - a) im Bestandsverzeichnis, dass neben den gesetzlichen Bestimmungen die §§ 5 bis 12 (1) Ziffer 1 des Erbbaurechtsvertrages zum Inhalt des Erbbaurechts gehören,
  - b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 2 (1) angegebenen Höhe als Reallast für die Zeit vom Tage der Eintragung an, mit Anpassungsklausel gemäß § 3 (1),
  - c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 (2) für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach dem Erbbauzins,
3. die Anfertigung und Zusendung je eines Erbbaugrundbuchauszuges an die Grundstückseigentümerin und an den Erbbauberechtigten auf Kosten des Erbbauberechtigten,
4. Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben, soweit diese in Frage kommt.

## § 19 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der Grundstückseigentümerin gegenüber wegen der übernommenen Zahlungsverpflichtungen aus dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

(2) Der Notar wird ermächtigt, der Grundstückseigentümerin jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weitere Nachweise zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden.

## § 20 Hinweise und Belehrung des Notars Durchführungsvollmacht