

Erbbaurechtsvertrag

Erbbaurechtsvertrag (Beurkundungsprotokoll)

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts für Band ... Blatt ... ist das Grundstück der Gemarkung im Eigentum von , in Abteilung II und III unbelastet, eingetragen.

§ 1 - Vertragsgegenstand

1. Die Stadt Varel, vertreten durch den Bürgermeister Gerd-Christian Wagner, Windallee 4 - Eigentümer - räumt hiermit der Firma gGmbH, vertreten durch den Geschäftsführer mit dem Sitz in - Erbbauberechtigter - ein Erbbaurecht an dem bezeichneten Grundstück ein, für das neben dem Erbbaurechtsgesetz vom 15. 1. 1919 in der derzeitigen Fassung folgende vertragliche Bestimmungen gelten, die zum Inhalt des Erbbaurechts gehören. Für die Beschaffenheit der Erbbaurechtsfläche übernimmt der Eigentümer keine Haftung.
2. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und endet nach 99 Jahren.
3. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück Gebäude zu errichten. Diese sollen der Hospiz- und Palliativarbeit dienen. Eine Verwendung von Gebäude- oder Grundstücksteilen zu anderen Zwecken ist nur mit Genehmigung des Eigentümers des Erbbaugrundstücks zulässig. Gebäude, Einfriedungen, Gärten und sonstige unbebaute Flächen sind vom Erbbauberechtigten stets in gutem Zustand zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nach, ist der Eigentümer berechtigt, die notwendigen Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude stets zum vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern und die Versicherung während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist der Eigentümer berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Erbbauberechtigten zu treffen. Im Falle einer ganz oder teilweise brandursächlichen Zerstörung der Gebäude ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die zerstörten Gebäude unverzüglich wiederherzustellen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen im vollen Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.
4. Der Erbbauberechtigte hat sämtliche aus dem Grundstück und aus dem Erbbaurecht entstehenden Abgaben und Lasten ab Besitzübergang zu tragen.
5. Zur Veräußerung des Erbbaurechts und zu dessen Belastung mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten ist die vorherige – ggf. kommunalverfassungsrechtlich notwendige - Genehmigung des Eigentümers erforderlich. Vorgenannte Belastungen bis zu einem Wert von 1 Mio. Euro gelten als genehmigt, sofern sie der Baufinanzierung dienen.
6. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht bei Eintritt folgender Voraussetzungen auf Verlangen des Eigentümers auf diesen oder einen von ihm zu bestimmenden Dritten zu übertragen (Heimfall):
 - a) wenn der jeweilige Erbbauberechtigte den Bestimmungen der Ziffern 3 oder 4 dieses Abschnittes zuwiderhandelt,

- b) wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 2 Jahresraten im Rückstand ist,
- c) Wenn die mission: lebenshaus g. GmbH die Betreuung des Hospizes in Varel auf dem Gelände des ausgegebenen Erbbaurechts einstellt.

Treten die Voraussetzungen zur Ausübung des Heimfallrechts vor dem grundbuchamtlichen Vollzug dieses Vertrags ein, so steht dem Grundstückseigentümer das Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.

- 7. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder tritt ein Fall des § 1 Ziffer 6 dieses Vertrages ein, hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung gemäß § 27 ErbbauRG in Höhe des durch öffentlichen Wertgutachtens festgestellten Verkehrswertes zu leisten. Die Kosten trägt die Erbbauberechtigte.
- 8. Die Zahlung der Entschädigung nach Nr. 7 dieses Abschnittes hat jeweils unverzüglich nach Erlöschen oder Rückübertragung des Erbbaurechts zu erfolgen.
- 9. Der Eigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf ein.

§ 2 Erbbauzins

- 1. Für die Bestellung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte an den Eigentümer einen Erbbauzins zu zahlen. Der Erbbauzins beträgt jährlich 6 % vom Hundert des Grundstückswertes –einschließlich Erschließungskosten (Straße und Kanal), der mit 22,00 Euro/qm veranschlagt wird. Die Gesamtfläche des Erbbaugrundstückes beträgt ca. 5773 qm. Die Berechnung des zu zahlenden Erbbauzinses erfolgt nach noch zu erfolgender Vermessung. Dieser Betrag ist nachträglich in halbjährlichen gleichen Raten, fällig jeweils am Ersten eines Kalenderhalbjahres zu bezahlen. Der Erbbauzins ist im Grundbuch einzutragen.
- 2. Die Beteiligten verpflichten sich mit schuldrechtlicher Wirkung, bei Veränderung des Verbraucherindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100) um mehr als 10 % den Erbbauzins neu festzusetzen und zu diesem Zweck unverzüglich in Verhandlungen einzutreten, sobald ein Beteiligter dies verlangt. Falls keine Einigung der Beteiligten zustande kommt, wird der Erbbauzins verbindlich durch den Gutachterausschuss des zuständigen Katasteramtes festgesetzt. Für den Fall, dass sich bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses ein Betrag ergibt, der höher ist als der im Grundbuch eingetragene Erbbauzins, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, den Differenzbetrag durch Eintragung einer Reallast im Grundbuch dinglich zu sichern. Zur Sicherung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Eintragung der Reallast für die bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses sich etwa ergebenden Differenzbeträge bewilligt und beantragt der Erbbauberechtigte zugunsten des Eigentümers die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB am Erbbaurecht.
- 3. Der vorgenannte Erbbauzinsbetrag bleibt unverändert, wenn bei der Freistellung der Flächen, die zu öffentlichen Straßen in Anspruch genommen werden, das Erbbaurecht an diesen aufgehoben wird.

§ 3 Vorkaufsrechte

Der Erbbauberechtigte räumt hiermit dem Eigentümer des Erbbaugrundstückes und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen ein. Der Eigentümer räumt hiermit dem Erbbauberechtigten und seinen Rechtsnachfolgern das dingliche Vorkaufsrecht an dem Grundstück für den 1. Verkaufsfall nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen ein. Eigentümer und Erbbauberechtigter nehmen die Bestellung der Vorkaufsrechte gegenseitig an.

§ 4 Weitere Pflichten der Vertragsteile

1. Weitere zukünftig zu entrichtende Anliegerleistungen gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.
2. Die Vertragsteile verpflichten sich, bei einer etwaigen Veräußerung des Erbbaurechts oder des Erbbaugrundstücks ihre Rechtsnachfolger an diesen Vertrag zu binden mit der Maßgabe, dass diese gehalten sind, auch ihre Rechtsnachfolger jeweils in gleicher Weise zu verpflichten.

§ 5 Einigung und Eintragungsbewilligung

Die Vertragsteile sind über das Entstehen eines Erbbaurechts an dem Grundstück der Gemarkung
... einig.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) Am Grundstück:
 1. Ein Erbbaurecht für die" mit dem Sitz in als Berechtigte nach Maßgabe dieser Urkunde, wobei wegen des Inhalts des Erbbaurechts auf das anzulegende Erbbaugrundbuch Bezug genommen wird.
 2. Ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Abschnitt IV dieser Urkunde im Rang nach dem Erbbaurecht.
- b) Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs:
 1. Das vereinbarte Erbbaurecht mit dem vertragsmäßigen Inhalt nach Abschnitt II dieser Urkunde.
 2. Die unter a) genannte Gesellschaft als Erbbauberechtigte.

Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt, an diesem Erbbaurecht folgende Belastungen einzutragen:

- a) An 1. Rangstelle eine Reallast für den Erbbauzins gemäß dieser Urkunde für den jeweiligen Grundstückseigentümer,
- b) an 2. Rangstelle im Gleichrang unter sich eine Vormerkung nach § 883 BGB gemäß dieser Urkunde und ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß dieser Urkunde, je für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

§ 5 Kosten

Alle Kosten dieser Urkunde, des Genehmigungsverfahrens, des Vollzugs, der Vermessung und Vermarkung sowie anfallende Steuern trägt der Erbbauberechtigte.

Von dieser Urkunde erhalten die Vertragsteile nach Vollzug je eine Ausfertigung, der Eigentümer und der Erbbauberechtigte sofort je eine beglaubigte Abschrift, ebenso die zuständige Verwaltungsbehörde, das Grundbuchamt, das Finanzamt und die Landeszentralbank in

§ 7 Sonstiges

1. Vom amtierenden Notar wurden die Vertragsteile hingewiesen auf
 - a) den Zeitpunkt der Entstehung des Erbbaurechts,
 - b) die notwendige finanzamtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

2. Die Vertragsteile beantragen die erforderliche Genehmigung und verzichten schon heute auf die Einlegung von Rechtsmitteln jeglicher Art, wenn die Genehmigung bedingungslos und ohne Auflage erteilt wird.

§ 8 Vollstreckungsunterwerfung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich hinsichtlich aller in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Ort, Datum:

Unterschrift Eigentümer:

Unterschrift Erbbauberechtigter: