

URNr.

ERBBAURECHTSVERTRAG

Heute den,

erschieden vor mir,

1.

hier handelnd für

im folgenden „Grundstückseigentümer“ genannt.

2.

im folgenden „Erbbauberechtigter“ genannt.

Der/Die Erschienenene/n zu 1. und 2. ist/sind mir, Notar, persönlich bekannt.

Der/Die Erschienenene/n zu 1. und 2. wies/wiesen sich durch Vorlage ihrer amtlichen Ausweispapiere aus.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach vorheriger Grundbucheinsicht ihren Erklärungen gemäß was folgt:

Abschnitt I - Vertragsgegenstand

Im Grundbuch

Band

Blatt

ist

als Alleineigentümer folgenden, in der
Gemarkung
gelegenen Grundbesitzes eingetragen:

Der vorbeschriebene Grundbesitz ist wie folgt belastet:

a) in Abteilung II:

b) in Abteilung III:

Abschnitt II - Allgemeine Vereinbarungen

§ 1 - Bestellung des Erbbaurechts

- (1) Der Grundstückseigentümer räumt hiermit dem Erbbauberechtigten - bei mehreren als Berechtigten zu gleichen Teilen - am vorbeschriebenen Grundbesitz ein Erbbaurecht ein.
- (2) Neben der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72 und S. 122) in der derzeit geltenden Fassung gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages.
- (3) Sollten eingetragene Belastungen der Eintragung des Erbbaurechts entgegenstehen, werden sich die Vertragsparteien bemühen, das rechtliche Hindernis auszuräumen. Gelingt dies nicht, so kann der Erbbauberechtigte vom Vertrag zurücktreten. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Insbesondere finden keine Erstattung gemäß Abschnitt II § 15 Abs. 2 Satz 3 gezahlter Erbbauzinsbeträge sowie keinerlei Schadensersatz und dergleichen statt.
- (4) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für eine bestimmte Größe, Güte oder Beschaffenheit, Mängel des Grundstücks sowie die Verwendbarkeit für den Verwendungszweck, insbesondere nicht für die Genehmigungsfähigkeit beabsichtigter Bauten oder sonstiger Anlagen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für verdeckte Mängel; der Grundstückseigentümer erklärt allerdings, dass ihm solche verdeckten Mängel nicht bekannt sind. In Ansehung dieses Haftungsausschlusses sind sich die Parteien darüber einig, dass ein eventueller Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG abbedungen ist. Der Grundstückseigentümer leistet weiter keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.

Vorstehende Rechtsbeschränkungen gelten auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich.

§ 2 - Ende des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht endet 75 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages, gerechnet vom Tage der heutigen Beurkundung an.

§ 3 - Zweckbestimmung und Zweckänderung

- (1) Das Erbbaurecht wird im Rahmen der bei Vertragsabschluss zulässigen Bebauung bestellt für die Errichtung von Bauwerken und/oder Anlagen, die in Abschnitt III § 1 konkret bestimmt sind. Die Lage und die Geschosshöhe der Bauwerke ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist. Das Erbbaurecht umfasst nicht das Recht auf Grundwassernutzung und zur Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstiger Bodenvorkommen.
- (2) Das Erbbaurecht wird zu Wohnzwecken bestellt. Die Parteien sind sich jedoch einig, dass das Erbbaurecht nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungsschichten bestellt ist.
- (3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil der Grundstücke einschließlich vorhandener und künftiger Pflanzen. Der nicht bebaute Teil des Grundstücks darf nur für Anlagen verwendet werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen.

- (4) Eine Änderung des vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dabei kann die Zustimmung von einer angemessenen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden.

§ 4 - Partnerschafts- und Loyalitätsklausel

Grundstück und Bauwerke dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

§ 5 - Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das/die in § 3 genannte(n) Bauwerk(e) innerhalb von vier Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten.
- (2) Das Bauwerk ist unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.
- (3) Dem Grundstückseigentümer sind die bei der Bauausführung zugrunde zu legenden oder zugrunde gelegten Baupläne mit Baubeschreibung in Ausfertigung zu übergeben.
- (4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in einem guten Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (5) Eine wesentliche bauliche Veränderung der Bauwerke bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 6 - Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit selbst oder durch Beauftragte zu besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen.

§ 7 - Versicherungsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Werte gegen Brand-, Sturm-, Hagel-, Leitungswasser- und gegebenenfalls Heizölschäden auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß und zum gleitenden Neuwert versichert zu halten.

Im Falle der Lagerung von Heizöl oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist eine angemessene Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß zu unterhalten. Der Nach-

weis über die abgeschlossenen Versicherungen ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen.

Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen trotz Mahnung nicht oder nur ungenügend nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherungen selbst sorgen.

§ 8 - Eintritt des Versicherungsfalles

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalles die Bauwerke unverzüglich, spätestens innerhalb von vier Jahren, in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- sowie sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.
- (2) Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung oder durch anderweitige Ersatzleistungen abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte ebenfalls zum Wiederaufbau verpflichtet, es sei denn der Wiederaufbau wäre unzumutbar.
- (3) Will der Erbbauberechtigte bei der Wiederherstellung wesentlich von den ursprünglich genehmigten Plänen abweichen, so bedürfen die Änderungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (4) Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden.

§ 9 - Besitz- und Lastenübergang

- (1) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am in Abschnitt III § 2 festgelegten Datum übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr und die dem Erbbauberechtigten zugewiesenen Nutzungen auf den Erbbauberechtigten über.
- (2) Der Erbbauberechtigte haftet ab Gefahrübergang für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich aller Pflanzen. Er hat entsprechende ausreichende Versicherungen abzuschließen, zu unterhalten und diese auf Verlangen nachzuweisen. Abschnitt II § 7 Satz 4 gilt entsprechend.
- (3) Der Erbbauberechtigte haftet für alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wegen der Verunreinigung oder Beschaffenheit der Bauwerke, der Grundstücksoberfläche, des Bodens und des Grundwassers. Auf Abschnitt II § 1 Abs. 4 S. 3 wird hingewiesen.
- (4) Wird der Grundstückseigentümer von Behörden oder sonstigen Dritten in Anspruch genommen, kann er vom Erbbauberechtigten Freistellung verlangen, soweit dieser nach den Bestimmungen der Absätze (1) bis (3) haftet. Schon vor Fälligkeit des Freistellungsanspruchs kann Sicherheitsleistung verlangt werden, sobald der Grundstückseigentümer ernsthaft mit Inanspruchnahme rechnen muss.
- (5) Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten (ausgenommen etwaige Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück) einschließlich der Grundsteuer, weiter alle Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer als solchen treffen, sowie alle mit der Erschließung des Grundstücks zusammenhängende Aufwendungen (insbesondere Erschließungskosten und -beiträge, Ausgleichsbeiträge, Nachfolgelasten, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, Planungskosten) zu tragen. Bereits vom Grundstückseigentümer erbrachte Leistungen hat er diesem unverzüglich zu erstatten. So-

weit solche Aufwendungen dem Eigentümer in Rechnung gestellt, von diesem aber noch nicht bezahlt sind, hat der Erbbaurechtsnehmer den Eigentümer freizustellen.

§ 10 - Belastungen

- (1) Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und -nutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) in der jeweils geltenden Fassung bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers und der Genehmigung nach Abschnitt II § 23 dieses Vertrages. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt. Die Zustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten des Grundstückseigentümers (Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen und die spätestens drei Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht werden. Satz 1 und Satz 2 gelten rein schuldrechtlich auch für alle anderen Belastungen in Abteilung II des Erbbaugrundbuches.
- (2) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungs vormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).
- (3) Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschuld ab. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für den Grundstückseigentümer eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschuld einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB).
- (4) Der Grundstückseigentümer stimmt bereits jetzt Belastungen des Erbbaurechts mit Hypotheken und Grundschulden zu, wenn
 - a) sie innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss beantragt und bewilligt werden,
 - b) sie mit Rang nach der Erbbauzinsreallast und dem dinglichen Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers erfolgen,
 - c) sie zugunsten von Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften mit dem Sitz innerhalb der EU erfolgen,
 - d) zugleich mit den Belastungen Vormerkungen gemäß Absatz (2) und (3) zugunsten des Grundstückseigentümers eingetragen werden.
- (5) Vorstehende Bestimmungen gelten entsprechend für Belastungen von Teilen des Erbbaurechts.

§ 11 - Veräußerung

- (1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines - realen oder ideellen - Teiles hiervon sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten - auch im Wege der Zwangsversteigerung - bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstücksei-

gentümers. Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.

- (2) Die Zustimmung zur Veräußerung setzt insbesondere voraus, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag einschließlich etwaiger Nachträge und aus dem Erbbaurechtsverhältnis im übrigen in notarieller Form eintritt und sich dabei gegenüber dem Grundstückseigentümer wegen des jeweiligen Erbbauzinses entsprechend Abschnitt II § 21 der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.
- (3) Die Zustimmung bedeutet keinen Verzicht auf Ansprüche des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsverhältnis, die zum Zeitpunkt der Veräußerung bereits dem Grunde nach entstanden sind. Insoweit haften der Erbbauberechtigte und der Erwerber gegenüber dem Grundstückseigentümer als Gesamtschuldner.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine etwaige Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde bedarf (Abschnitt II § 23).

§ 12 - Heimfall und Vertragsstrafe

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteiles auf sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in Abschnitt II § 2 vereinbarten Dauer zu verlangen:
 1. bei Verstoß gegen die in Abschnitt II §§ 3 - 9 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen,
 2. bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen,
 3. bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder bei Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse,
 4. bei Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung durch den Erbbaurechtsberechtigten,
 5. bei Anordnung der Zwangsversteigerung, auch zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft oder bei Anordnung der Zwangsverwaltung des Erbbaurechts,
 6. bei Veräußerung des Erbbaurechts vor Bauerrichtung,
 7. bei Nichteintritt eines Erwerbers (auch im Falle der Zwangsversteigerung) in die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages.
- (2) In den zu Abs. 1 Ziff. 1 und 2 genannten Fällen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung der vorher festgesetzten Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen, es sei denn, den Erbbauberechtigten trifft kein Verschulden. Diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt.
- (3) Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt - gegebenenfalls anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches und neben der Vertragsstrafe - den Verzugsschaden zu verlangen.

§ 13 - Entschädigung und Räumungsverpflichtung bei Heimfall und Zeitablauf

- (1) Macht der Grundstückseigentümer bei einem zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht von seinem Heimfallrecht gemäß Abschnitt II § 12 dieses Vertrages Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine Vergütung von $66 \frac{2}{3}$ % des gemeinen Wertes der Bauwerke zu erstatten. Einigen sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht, so ist dieser verbindlich durch Sachverständige festzustellen. Einigen sich die Beteiligten auf einen Sachverständigen, so ist der von diesem ermittelte Verkehrswert maßgebend und gilt als fest vereinbart. Einigen sich die Beteiligten nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen, so ist der Verkehrswert durch zwei vereidigte Sachverständige festzulegen, von denen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter je einen benennen. Benennt einer den Sachverständigen nicht binnen 2 Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den anderen, so geht das Recht des säumigen Beteiligten zur Benennung des Schätzmannes auf den anderen Beteiligten über. Einigen sich die Sachverständigen nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zu keiner Einigung, so wird er durch den Vorstand der Industrie- und Handelskammer für München ernannt. Können sich die drei Schätzer über den Wert nicht einigen, so ist der Durchschnitt der zuletzt von jedem der drei Schätzer ermittelten Werte maßgebend. Der festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten aller Schätzungen tragen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter grundsätzlich je zur Hälfte. Bei Heimfall trägt der Erbbauberechtigte die Kosten aller Schätzungen allein.
- (2) Erlischt das zu Wohnzwecken bestellte Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von $66 \frac{2}{3}$ % ihres durch Schätzung zu ermittelnden gemeinen Wertes. Der gemeine Wert der Bauwerke ist unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Sinne von § 3 (3) WertV zu ermitteln. Kann eine Einigung über den Wert nicht erzielt werden, gelten Abs. 1 S. 2 bis S. 11 entsprechend.

Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlängert. Hiernach hat der Erbbauberechtigte das Bauwerk auf Verlangen des Grundstückseigentümers abzurechen und das Grundstück zu räumen. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Er ist in diesem Fall verpflichtet, auf Verlangen des Grundstückseigentümers das Bauwerk abzurechen und das Grundstück zu räumen.
- (3) Macht der Grundstückseigentümer bei einem zu anderen als in Abs. 1 und 2 bezeichneten Zwecken bestellten Erbbaurecht von seinem Heimfallrecht gemäß Abschnitt II § 12 dieses Vertrages Gebrauch oder erlischt ein solches Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte die Bauwerke und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu lassen. Der Grundstückseigentümer ist aber berechtigt, das Bestehenbleiben der Grundstücksaufbauten und Anlagen einschließlich aller Bestandteile zu verlangen. Eine Entschädigung ist nicht zu leisten.
- (4) Bei gemischten Zwecken gilt die Regelung gemäß Abs. 3, falls der Nutzungsanteil gemäß Abs. 3 mehr als die Hälfte der Gesamtbauwerksfläche ausmacht.
- (5) Bei der Entschädigung werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die der Erbbauberechtigte nicht gegen Bezahlung übernommen hat, nicht in Ansatz gebracht. Ebenso werden Bauwerke, die nach Vertragsabschluss ohne erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden, nicht

berücksichtigt; Entsprechendes gilt für Änderungen von Bauwerken ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie für Sonderausstattungen wie z. B. Schwimmbad und Sauna.

- (6) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu bezahlen. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht; die Entschädigung ist sodann Zug um Zug mit Umschreibung im Grundbuch zur Zahlung fällig.
- (7) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauVO Schulden und Lasten, so sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Übersteigen die Schulden oder Lasten die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

§ 14 - Verdinglichung des Inhalts

Die Parteien sind sich darüber einig, dass Abschnitt II § 2, § 3 (in Verbindung mit Abschnitt III § 1), § 5 (ohne Abs. 4 Satz 2), § 6, § 7 (ohne Satz 4), § 8, § 9 Abs. 5, § 10 Abs. 1 (ohne Satz 3 und 4), § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 und Satz 2, sowie § 13 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechtes mit dinglicher Wirkung gemacht werden, soweit gesetzlich zulässig.

§ 15 - Erbbauzins

- (1) Der jährliche Erbbauzins ab dem Besitzübergangstag (Abschnitt II § 9 Abs. 1 Satz 1) ist in Abschnitt III § 3 festgelegt.
- (2) Der Jahrese Erbbauzins ist am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im voraus fällig und ohne Aufforderung bei Fälligkeit an den Grundstückseigentümer oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter Angabe der Grundstücksbezeichnung und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, zu entrichten. Aus besonderem Grund und jederzeit widerruflich kann dem Erbbauberechtigten Teilzahlung in monatlichen, vierteljährlichen oder halbjährlichen Raten gewährt werden. Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist der vereinbarte Erbbauzins als Nutzungsentgelt in gleicher Höhe zu zahlen.
- (3) Vom Tage der Übergabe des Erbbaugrundstücks bis zum darauffolgenden 31. Dezember hat der Erbbauberechtigte den anteiligen Jahrese Erbbauzins in einem einmaligen Betrag in der in Abschnitt III § 4 genannten Höhe bis zum 1. des Monats, der dem Tag der Übergabe folgt, zu zahlen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Grundstückseigentümer, den Erbbauzins in der jeweiligen Höhe im Wege des Lastschrifteinzugsverfahrens zu erheben. Der Grundstückseigentümer wird dem Erbbauberechtigten rechtzeitig eine Mitteilung über den Beginn des Lastschrifteinzugsverfahrens zugehen lassen.
- (5) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Reallast an 1. Rangstelle des Erbbaugrundbuches zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers dinglich zu sichern. Als Inhalt der Reallast wird das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 Ziff. 1 ErbbauVO vereinbart.

§ 16 - Erbbauzinsanpassung

Gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauVO, § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten

ten vereinbart ist und wertgesichert sein soll. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für das Basisjahr 2000 = 100 ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der an seine Stelle tretende Index nach 3 Jahren von heute an bzw. nach 3 Jahren vom zurückliegenden letzten Anpassungsdatum an gegenüber dem Indexstand vom Monat des Vertragsschlusses bzw. vom Monat der letzten Anpassung, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins gemäß Abschnitt II § 15 Abs. 1 (in Verbindung mit Abschnitt III § 3) bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Diese Vereinbarung ist als Inhalt der Erbbauzinsreallast in das Grundbuch einzutragen.

§ 17 - Gegenseitiges Vorkaufsrecht

- (1) Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Grundstücks. Dies gilt nicht für einen Verkauf des Grundstücks an einen Rechtsträger, der aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder satzungsgemäß unmittelbar oder mittelbar der Aufsicht des Erzbischofs von München und Freising unterliegt.
- (2) Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Erbaurechts oder eines Teiles davon mit Rang nach der Erbbauzinsreallast an zweiter Rangstelle.

§ 18 - Kosten

Der Erbbauberechtigte hat die Kosten dieses Vertrages einschließlich seiner Durchführung und Änderung, die Kosten der erforderlichen Rangbeschaffung, die Grunderwerbsteuer und eventuell anfallende Vermessungs- und Vermarktungskosten zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbaurechts und der Schließung des Erbaugrundbuches.

§ 19 - Bestandskraftvereinbarung

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein oder sollte dieser Vertrag eine Lücke enthalten, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien vereinbaren in diesem Falle eine Bestimmung, die dem am nächsten kommt, was sie bei Kenntnis der Unwirksamkeit oder der Lücke vereinbart hätten.

§ 20 - Haftung als Gesamtschuldner

- (1) Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Jeder Erbbauberechtigte ist dem Grundstückseigentümer gegenüber zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten bei der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen befugt.
- (3) Tatsachen, die gegenüber einem von mehreren Erbbauberechtigten dieses Vertrages Ansprüche des Grundstückseigentümers begründen, müssen die anderen Erbbauberechtigten auch gegenüber sich gelten lassen.

§ 21 - Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Leistung des fest vereinbarten Erbbauzinses gemäß Abschnitt II § 15 Abs. 1 und Abschnitt III § 3 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- (2) Soweit rechtlich möglich, unterwirft er sich auch wegen der sich aus einer etwaigen Erhöhung gemäß Abschnitt II § 16 ergebenden Erbbauzinserhöhungsbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- (3) Weiter unterwirft sich der Erbbauberechtigte als solcher hinsichtlich des dinglichen Anspruchs auf die einzelnen wiederkehrenden Erbbauzinsszahlungen gemäß Abs. 1 und Abs. 2 gegenüber dem Grundstückseigentümer der Duldung der Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht selbst, soweit zulässig.
- (4) Die Unterwerfungen gemäß Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 (je bezüglich Abs. 1 und Abs. 2) sollen in ihrer Rechtswirksamkeit voneinander unabhängig sein.
- (5) Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast vor Gericht soll dadurch nicht eintreten.

§ 22 - Rechtsnachfolge und Anschriftenänderung

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jede Änderung seiner Postanschrift unverzüglich dem Grundstückseigentümer und der kirchlichen Aufsichtsbehörde mitzuteilen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet der Erbbauberechtigte auf Schadenersatz.

§ 23 - Formerfordernisse, Genehmigungsvorbehalt durch Stiftungsaufsicht

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde ist ferner erforderlich zur Wirksamkeit von Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers gemäß Abschnitt II § 3 Abs. 4, § 5 Abs. 5, § 8 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 und 4 dieses Vertrages. Kirchliche Aufsichtsbehörde ist bei Vertragsabschluss die

Erzbischöfliche Finanzkammer, Maxburgstr. 2, 80333 München.

§ 24 - Grundbucheintragung

Die Vertragsparteien, die über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

- (1) In das Grundbuch des in Abschnitt I bezeichneten Grundstücks in Abt. II einzutragen:
 - a) an 1. Rangstelle das Erbbaurecht

- b) das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Abschnitt II § 17 Abs. 1 dieses Vertrages im Rang nach dem Erbbaurecht.
- (2) Für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
- a) den Inhalt des Erbbaurechts gemäß Abschnitt II § 14 dieses Vertrages,
 - b) in Abt. II unter Nummer 1 eine Reallast für den Erbbauzins gemäß Abschnitt II § 15 Abs. 1, Abschnitt III § 3 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers mit der Maßgabe von Abschnitt II § 15 Abs. 5 Satz 2 und § 16,
 - c) in Abt. II unter Nummer 2 ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt II § 17 Abs. 2 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Rang nach dem Recht aus b).
- (3) Der Erbbauberechtigte beantragt, dem Grundstückseigentümer zwei beglaubigte Abschriften des Erbbaugrundbuches zu erteilen.

Abschnitt III - Besondere Vereinbarungen, Hinweise des Notars

<Wegen Verweisungen in Abschnitt II darf diese Paragraphenzählung nicht verändert werden!>

§ 1

[zu Abschnitt II § 3 Abs. 1]

Das Erbbaurecht wird bestellt für die Errichtung

[Variante 1]

einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit und einer Garage im Rahmen der bei Vertragsabschluss zulässigen Bebauung.

[Variante 2]

eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit mit Doppelgarage im Rahmen der bei Vertragsabschluss zulässigen Bebauung.

[Variante 3]

<Die Varianten müssen als Mindestinhalt vorsehen:

- Gebäudeart
- Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten
- „im Rahmen der bei Vertragsschluss zulässigen Bebauung“>

§ 2

[zu Abschnitt II § 9 Abs. 1]

Das Datum der Übergabe des Erbbaurechtes ist der

§ 3

[zu Abschnitt II § 15 Abs. 1]

Der jährliche Erbbauzins beträgt pro qm € , bei einer Fläche des Erbbaugrundstückes von m² daher insgesamt €

§ 4

[zu Abschnitt II § 15 Abs. 3]

Der Erbbauzins für das erste (Rumpf-)Jahr beträgt €