

# **Richtlinie über Grundsätze zur Vergabe und Übertragung von Erbbaurechten**

**vom 23. Juni 2020**

(Ges. u. VOBl. Bd. 17 Nr. 6 S. 196)

Der Landeskirchenrat hat gem. Artikel 106 Ziffer 13 Verfassung der Lippischen Landeskirche in seiner Sitzung am 23. Juni 2020 folgende Richtlinie (Grundsätze) zur Vergabe und Übertragung von Erbbaurechten der Lippischen Landeskirche und der Kirchengemeinden beschlossen, die nachfolgend bekannt gegeben wird:

1. Erbbaurechte an kirchlichen Grundstücken dürfen zugunsten Dritter nur bestellt werden, wenn die Grundstücke für die Erfüllung kirchlicher Zwecke von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder sonstigen kirchlichen Körperschaften, Einrichtungen, Anstalten und Werken nicht benötigt werden.
2. Die Erbbaurechtausgeberin hat vor Vergabe des Erbbaurechts zu prüfen, dass der mit dem Erbbaurecht entstehende Verwaltungsaufwand von ihr getragen werden kann.
3. Beabsichtigt eine Kirchengemeinde den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags so hat sie vor Aufnahme von Vertragsverhandlungen die Beratung des Landeskirchenamts in Anspruch zu nehmen.
4. Die Durchführbarkeit des Bauvorhabens und seine Finanzierung durch den Erbbaunehmer müssen sichergestellt sein.
5. Der Erbbauzins muss in einem angemessenen Verhältnis zu dem Verkehrswert des Grundstücks stehen.
  - a) Bei Erbbaurechten für Wohnzwecke soll der Erbbauzins jährlich 4% des Bodenrichtwertes inklusive Erschließungskosten nach Richtwertkarte betragen.
  - b) In Ausnahmefällen können Erbbauzinsen unter 4 % vereinbart werden. Dies ist jedoch nachvollziehbar zu begründen und entsprechend zu dokumentieren. Vor der Entscheidung für einen geringeren Erbbauzins soll mit dem Landeskirchenamt Rücksprache gehalten werden. Der Erbbauzins soll 2 % des Bodenrichtwertes nicht unterschreiten, es sei denn, dass andernfalls für ein bestehendes Erbbaurecht nachweisbar kein neuer Erbbaurechtsnehmer gefunden werden kann. In diesem Fall soll jedoch eine schrittweise Erhöhung des Erbbauzinse auf 2% des Bodenrichtwerts erfolgen.
6. Es ist eine Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, sodass der Erbbauzins mit Hilfe einer Gleitklausel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst wird und sich im gleichen Ausmaß automatisch ändert. Die Sicherung als wertgesicherter Erbbauzins ist im Erbbaugrundbuch an erster Stelle einzutragen.

7. Sofern sich der Inhalt des Erbbaurechts ändert (z.B. Nutzungsänderung), soll ebenfalls geprüft werden, ob eine Erbbauzinserhöhung vorgenommen werden soll. Sofern keine Nutzungsänderung eintritt soll bei bestehenden Erbbaurechten ebenfalls in regelmäßigen Abstand geprüft werden, ob eine Erhöhung des Erbbauzins vorgenommen werden muss/kann.
8. Der Erbbauzins ist in der Regel für ein ganzes Jahr im Voraus zu entrichten.
9. Es soll vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte sich wegen eines rückständigen Erbbauzins der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.
10. Die Bestellung des Erbbaurechts soll maximal für 99 Jahre erfolgen.
11. Der Erbbauberechtigte soll alle privatrechtlichen und öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Erbbaugrundstücks und die im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht entstehenden Kosten und Gebühren tragen.
12. Für die Bauwerke gelten die folgenden Grundsätze:
  - a) Sofern ein Bauwerk bei dem Erwerb des Erbbaurechts mit übernommen wird, ist ein am Verkehrswert orientierter Kaufpreis dafür zu fordern.
  - b) Die vorgesehenen Bauwerke sind im Vertrag nach Art, Zahl und Zweckbestimmung zu bezeichnen.
  - c) Mit der Errichtung des Bauwerks darf erst nach der kirchenaufsichtlichen Genehmigung begonnen werden.
  - d) Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke, sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.
  - e) Der Erbbauberechtigte hat das Gebäude zum gleitenden Neuwert gegen Elementarschäden, insbesondere gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschäden sowie bei entsprechenden Gefahren gegen Gewässerschäden zu versichern.
13. Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten bedarf der Zustimmung der kirchlichen Rechts-trägerin oder des kirchlichen Rechtsträgers und der Genehmigung durch das LKA. Grundsätzlich soll nur eine Belastung in Höhe von 70 – 80 % des potentiellen Kaufpreises (am Bodenrichtwert orientiert) nach erfolgten Baumaßnahmen genehmigt werden. Eine Ausnahme ist nach Rücksprache mit dem LKA nur möglich, sofern berechnete Gründe vorgetragen werden und die Tilgung sichergestellt ist.
14. Gegenüber dem Kreditgeber kann im Einzelfall, nach erfolgter Genehmigung durch das LKA eine Stillhalteerklärung abgegeben werden, sofern dieser das fordert und die Belastung 70% - 80% des potentiellen Kaufpreises (am Bodenrichtwert orientiert) nicht überschreitet.

15. Die Übertragung des Erbbaurechts durch Vertrag oder Zwangsversteigerung bedarf der Zustimmung der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers. Zudem bedarf die Übertragung des Erbbaurechts der Genehmigung durch das LKA.
16. In den folgenden Fällen ist vertraglich zu vereinbaren, dass die Übertragung des Erbbaurechts auf den kirchlichen Rechtsträger verlangt werden kann (Heimfall):
  - 2-malige Nichtzahlung des Erbbauzins, sofern jährliche Zahlung vereinbart wurde
  - 6-malige Nichtzahlung des Erbbauzins, sofern monatliche Zahlung vereinbart wurde
  - Vertragswidrige Nutzung des Erbbaurechts
  - Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der oder des Erbbauberechtigten.
  - Abgabe einer Vermögensauskunft nach § 802c ZPO durch den Erbbauberechtigten
  - Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das Erbbaurecht
17. Den Vertragsparteien soll ein gegenseitiges Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Das Vorkaufsrecht der/des Erbbauberechtigten gilt nicht für den Fall der Veräußerung des Erbbaugrundstücks an kirchliche Rechtsträger, die der kirchlichen Aufsicht unterstehen.
18. Sofern ein Grundstück, welches im Erbbaurecht vergeben ist, an den Erbbauberechtigten verkauft wird, sollte der Kaufpreis sich aus dem Bodenrichtwert abzüglich 10% bis 20% ergeben.
19. Sofern bei einem zu Wohnzwecken genutzten Gebäude der Heimfall eintritt oder das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, soll die Grundstückseigentümerin eine Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs an den Erbbauberechtigten zahlen. Dies gilt jedoch nur für Wohngebäude, die mit Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden und sie sich nicht in einem derart schlechten Zustand befinden, dass eine Instandsetzung unwirtschaftlich ist.

Sofern es sich nicht um Gebäude handelt, die ausschließlich dem Wohnzweck dienen, hat der Erbbauberechtigte, diese vor Beendigung des Erbbaurechts zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
20. Bezüglich etwaiger Sach- und Rechtsmängel sind im Erbbaurechtsvertrag Regelungen zu treffen. Sofern nicht die anliegende Arbeitshilfe verwandt wird, haben sich die Regelungen zu Sach- und Rechtsmängeln an dieser zu orientieren.

21. Bei Abschluss eines neuen Erbbaurechtsvertrags soll die als Anlage beigefügte Arbeitshilfe verwandt werden.

**Arbeitshilfe**  
**ERBBAURECHTSVERTRAG**

Stand Juni 2020

zwischen

.....  
Grundstückseigentümerin/Grundstückseigentümer

vertreten durch

.....  
und

.....  
Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter

**I. Grundlagen – gesetzlicher – Inhalt**

**§ 1**

**Bestellung des Erbbaurechts**

(1)

.....  
ist im Grundbuch von ..... Band .....  
Heft/Blatt/Nr. ....  
als Eigentümerin/Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung .....  
Flur ..... Flurstück .....  
mit einer Größe von ..... qm, Straße .....  
..... eingetragen.

(2) Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet/belastet mit:

.....  
.....

(3) Die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für

o g. Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigten als Mitberechtigzte/Mitberechtigten zu ..... Anteilen

.....  
an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht.

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baueignis ergeben sich aus § 2 des Vertrages.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

(5) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

31. Dezember .....

## **II. Vertraglicher – dinglicher – Inhalt**

### **§ 2**

#### **Errichtung und Nutzung von Bauwerken**

(1) Die Erbbauberechtigte/der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf ihre/seine Kosten

- ein Eigenheim mit ..... Wohngebäuden und maximal ..... Wohnungen
- ein Einfamilienhaus, freistehend / Reihenhaus / Doppelhaushälfte
- ein Zweifamilienhaus
- ein Mehrfamilienhaus mit ..... Wohneinheiten
- ein Wohn- und Geschäftshaus mit ..... Wohneinheiten und ..... Geschäftseinheiten
- ..... Wohnhäuser mit ..... Wohneinheiten
- Eigentumswohnungen
- Garagen / Carport / Stellplatz

mit folgender näherer Beschreibung (Art und Umfang) zu errichten und zu haben:

.....  
.....

(2) Der Grundstückseigentümerin/Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.

(3) Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten oder die Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

### § 3

#### **Bauverpflichtung**

Die/Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke binnen einer Frist von \_\_\_\_ Jahren, von der Eintragung im Grundbuch abgerechnet, bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

### § 4

#### **Unterhaltungsverpflichtung**

Die/Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie die Anlagen des Erbbaugrundstücks, die dem errichteten Bauwerk dienen, im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist die/der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstückes verpflichtet.

### § 5

#### **Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung**

(1) Die/Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden (u.a. „Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden“) in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z. B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Der Grundstückseigentümerin/Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

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

(3) Die/Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

### § 6

#### **Lasten, Abgaben und Beiträge**

Die/Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die die Grundstücks- oder Gebäudeeigentümerin/den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen (u. a. Kommunalabgaben, Erschließungs-

kosten, Beiträge nach Baugesetzbuch, Grundsteuer), für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat die/der Erbbauberechtigte zu sorgen.

## § 7

### **Besichtigungsrecht**

Die Grundstückseigentümerin/Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## § 8

### **Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung**

Die/Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhaltes eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält.
- c) zur Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte. Die Teilungserklärung sowie die Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte sind vorzulegen.

## § 9

### **Heimfall**

Die Grundstückseigentümerin/Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihr/ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten der/des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn

- a) die/der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung), § 6 (Lasten und Abgaben) und § 13 a (Loyalitätsverpflichtung) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) die/der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist,
- c) über das Vermögen der/des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) die/der Erbbauberechtigte eine Vermögensauskunft nach § 802c Zivilprozessordnung abgegeben hat,



- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- f) die/der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass die Erwerberin/der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

## **§ 10**

### **Beendigung und Entschädigung**

(1)

- a) Macht die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das überwiegend Wohnzwecken dient, von ihrem/seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer der/dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.
- b) Sind die Bauwerke bei Zeitablauf des Erbbaurechtes in einem derartig schlechten Zustand, dass eine Instandsetzung unwirtschaftlich wird, so ist die/der Erbbauberechtigte auf Verlangen der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers verpflichtet, die Bauwerke auf seine Kosten zu beseitigen.

(2) Macht die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das nicht ausschließlich Wohnzwecken dient, von ihrem/seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat die/der Erbbauberechtigte die Bauwerke und Anlagen unverzüglich auf ihre/seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu lassen.

(3) § 27 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) bleiben unberührt.

(4) Übernimmt die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist die/der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

(5) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gemäß § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die

Entschädigung zwischen den Beteiligten als vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

- (6) Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt Folgendes:
- a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu zahlen.
  - b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu zahlen. Die Grundstückseigentümerin/ der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass sie/er der Erbbauberechtigten/ dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet. Lehnt die Erbbauberechtigte/ der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.
- (7) Die Grundstückseigentümerin/ Der Grundstückseigentümer räumt der/ dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes gemäß § 31 ErbbauRG ein.

### **III. Erbbauzins und Anpassungsklausel**

#### **§ 11**

#### **Erbbauzins und Anpassungsklausel**

(1) Der jährliche Erbbauzins beträgt ..... Euro.

Er ist im Voraus zugunsten der Grundstückseigentümerin/ des Grundstückseigentümers auf das Konto IBAN ..... bei der

.....  
BIC .....

kostenfrei zu zahlen. Er ist fällig am ..... jeden Jahres / in ..... Raten zum

.....  
(2) Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Preisindex, der am 1. Januar des Jahres des Vertragsabschlusses oder am 1. Januar des Jahres der letzten Änderung des Erbbauzinses maßgebend

war, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins zu dem jeweiligen Fälligkeitstermin in Höhe der prozentualen Veränderung des Preisindex. § 9a ErbbauRG bleibt unberührt.

(3) <sup>1</sup>Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast an erster Rangstelle einzutragen.

(4) <sup>1</sup>Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin/der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt.

(5) <sup>1</sup>Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat die/der Erbbauberechtigte an die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des im § 11 Abs. 1 vereinbarten Erbbauzinses zu leisten. <sup>2</sup>Die Nutzungsschädigung ist in 12 gleichen Teilbeträgen, jeweils im Voraus bis spätestens zum 1. eines jeden Monats, zu entrichten; erstmals an dem auf die Besitzübergabe folgenden Monatsersten.

(6) <sup>1</sup>Für den Fall verspäteter Zahlung wird eine Vertragsstrafe vereinbart, die sich für jeden angefangenen Monat seit Fälligkeit auf 1 v. H. des jeweils rückständigen Betrages beläuft.

#### **IV. Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

##### **§ 12**

##### **Vorkaufsrecht**

(1) <sup>1</sup>Die Grundstückseigentümerin/Der Grundstückseigentümer räumt der/dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, die/der Erbbauberechtigte der jeweiligen Grundstückseigentümerin/dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. <sup>2</sup>Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

(2) <sup>1</sup>Das Vorkaufsrecht der/des Erbbauberechtigten gilt nicht für den Fall der Veräußerung des Erbbaugrundstücks an kirchliche Rechtsträger, die der kirchlichen Aufsicht unterstehen.

## V. Weitere Vereinbarungen

### § 13

#### Haftung für Sach- und Rechtsmängel

(1) <sup>1</sup>Die Grundstückseigentümerin/Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. <sup>2</sup>Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. <sup>3</sup>Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. <sup>4</sup>Die Rückabwicklungskosten trägt die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer. <sup>5</sup>Sie/Er hat auch der/dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. <sup>6</sup>Ein bereits gezahltes Nutzungsentgelt (Erbbauzins) ist nicht zu erstatten. <sup>7</sup>Weitergehende Ansprüche auf Schadensersatz sind ausgeschlossen.

(2) <sup>1</sup>Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an dem vom Erbbauberechtigten genau besichtigten Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. <sup>2</sup>Dies gilt auch für Ansprüche der/des Erbbauberechtigten auf Schadensersatz.

<sup>1</sup>Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers beruhen. <sup>2</sup>Einer Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers steht die seines/ihrer gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. <sup>3</sup>Die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

<sup>1</sup>Sie/er haftet insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes

(3) <sup>1</sup>Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. <sup>2</sup>Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. <sup>3</sup>Garantien werden nicht abgegeben.

(4) <sup>1</sup>Ein Ausgleichsanspruch gegenüber der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

### **§ 13a**

#### **Loyalitätspflichten**

Die/Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude nicht zu Handlungen und Zwecken zu verwenden, die geeignet sind, das Ansehen der Evangelischen Kirche herabzusetzen.

### **§ 13b**

#### **Verkehrssicherungspflicht**

(1) 1Die/Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses. 2Ferner übernimmt sie/er die gesetzliche Haftpflicht der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. 3Sie/Er haftet der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat die/der Erbbauberechtigte sie/ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht frei zu stellen.

(2) 1Zur Abdeckung der Haftung hat die/der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

### **§ 13c**

#### **Besitzübergang**

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf die Erbbauberechtigte/den Erbbauberechtigten wird auf den ..... vereinbart.

### **§ 14**

#### **Zustimmung zur Belastung**

(1) Die Grundstückseigentümerin/Der Grundstückseigentümer stimmt schon heute der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe bis zu insgesamt \_\_\_\_\_ Euro zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen zu.

(2) Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Das Grundpfandrecht wird im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen.
- b) Die/Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich schon heute, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt und sichert dies durch eine Vormerkung nach §§ 1179, 1163 BGB für die jeweilige Grundstückseigentümerin/ den jeweiligen Grundstückseigentümer. Ferner tritt die/der Erb-

bauberechtigte bei einer Grundschuld schon heute alle (jetzigen und künftigen) Ansprüche auf (ganze und teilweise) Rückgewähr der Grundschuld, und zwar die Ansprüche auf Rückabtretung, Verzicht oder Aufhebung, an die Grundstückseigentümerin/ den Grundstückseigentümer ab und sichert diese abgetretenen Ansprüche gleichfalls durch eine Vormerkung ab.

(3) Die/Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 b aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers einzuholen.

## **§ 15**

### **Gesamtschuldner und Vertretung**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Bei Begründung von Wohnungserbbaurechten/ Teilerbbaurechten haftet jede Wohnungseigentümerin/jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Teileigentümerin/ jeder Teileigentümer nur für ihren/ seinen Anteil.

## **§ 16**

### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Die/Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung:

- a) wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 11 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form gemäß § 11 Abs. 2 sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses als auch bezüglich der dinglichen Erbbauzinsreallast,
- b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses aus dem ganzen Vermögen (persönliche Haftung gemäß § 1108 Abs. 1 BGB),
- c) des Nutzungsentgeltes gemäß § 11 Abs. 5.

Die Notarin/Der Notar wird ermächtigt, der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitssachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

## **§ 17**

### **Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung

aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger der/des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

## **§ 18**

### **Genehmigungsvorbehalt**

- (1) <sup>1</sup>Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.
- (2) <sup>1</sup>Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. <sup>2</sup>Die Vertragsparteien sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.
- (3) <sup>1</sup>Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. <sup>2</sup>Insoweit ist die Notarin/der Notar ermächtigt, den Antrag zurückzunehmen.

## **§ 19**

### **Kosten**

Die/Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

## **§ 20**

### **Grundbuchanträge**

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

- (1) Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:
  - a) ein Erbbaurecht nach § 1
  - b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 1 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für die jeweilige Erbbauberechtigte/den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.
- (2) Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:
  - a) das Erbbaurecht und die §§ 2-10 des Erbbauvertrages als Inhalt des Erbbaurechts, mit Ausnahme von § 2 Abs. 2, § 4 Satz 2, § 8 Abs. c sowie § 10 Abs. 1b und Abs. 2,

- b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für die jeweilige Grundstückseigentümerin/den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 11 Abs. 1 angegebenen Höhe als Reallast mit Anpassungsklausel gemäß § 11 Abs. 2 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gemäß § 11 Abs. 4,
- c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 1 für alle Verkaufsfälle für die jeweilige Grundstückseigentümerin/den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Reallast (Abt. II Nr. 1).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

## **VI. Schluss**

### **§ 21**

#### **Schlussbestimmungen**

(1) Beantragt werden:

- a) eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt,
- b) zwei unbeglaubigte Abschriften für das Finanzamt,
- c) zwei beglaubigte Abschriften für die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer und eine beglaubigte Abschrift für die Erbbauberechtigte/den Erbbauberechtigten.

Die Grundstückseigentümerin/Der Grundstückseigentümer beantragt, ihr/ihm Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: