

*Vertragsentwurf*

**Erbbaurechtsvertrag**

**zwischen**

**Gemeinde Kleinmachnow**

**und**

**Freibad Kiebitzberge GmbH**

vorgelegt von

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Janko Geißner

Rechtsanwalt Dr. Martin Jansen

Heute am \_\_\_\_\_

sind vor mir, \_\_\_\_\_, Notar in \_\_\_\_\_ anwesend:

1.)

**Herr Bürgermeister Michael Grubert, handelnd für die Gemeinde Kleinmachnow,  
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow**

2.)

**Herr \_\_\_\_\_, handelnd für die Freibad Kiebitzberge GmbH,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Kleinmachnow**

Der Notar fragte die Erschienen, ob er oder eine der mit *Rn. 1*  
ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegen-  
heit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des  
Notaramtes tätig war oder ist. Eine Vorbefassung wurde  
von den Beteiligten verneint.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchstand beurkunde *Rn. 2*  
ich bei gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten ihren  
Erklärungen gemäß folgenden Erbbaurechtsvertrag:

### **I. Grundbuchstand**

*Rn. 3*

Im Grundbuch des Amtsgerichts \_\_\_\_\_ für  
\_\_\_\_\_ Band \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_ ist  
die Gemeinde Kleinmachnow als Eigentümer des lasten-  
freien Grundstücks der Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur  
\_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_ zu \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
eingetragen (nachfolgend: **Erbbaugrundstück bzw. Erbbau-  
rechtsgrundbesitz**).

**II. Bestellung des Erbbaurechts**

*Rn. 4*

Die

**Gemeinde Kleinmachnow**

- nachstehend als „**Grundstückseigentümer**“ bezeichnet -

bestellt hiermit zugunsten der

**Freibad Kiebitzberge GmbH**

- im Folgenden als „**Erbbauberechtigter**“ bezeichnet -

als Alleinberechtigten an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundbesitz ein Erbbaurecht im Sinne des Erbbaugesetzes (Erbbaurechtsgesetz). Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke zu haben.

Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt auf die Dauer von

**99 Jahren**

**(in Worten: neunundneunzig),**

gerechnet vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch (Stichtag) an. Es endet daher am \_\_\_\_\_ 2112.

Für das Erbbaurecht gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht folgende Bestimmungen mit dinglichem Inhalt:

**§ 1 Bauwerk, Nebenflächen**

- (1) Das Erbbaurecht wird zum Betrieb des Freibades *Rn. 5* Kiebitzberge in Kleinmachnow bestellt. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Baulichkeiten nicht erforderlichen Teil des Erbbaurechtsgrundbesitzes, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Zufahrt, Lagerplatz Garten, etc. benutzen darf, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- (2) Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich auf *Rn. 6* dem Erbbaugrundstück neben dem Freibad auch ein Einfamilienhaus sowie eine Gaststätte befinden, hinsichtlich derer der Grundstückseigentümer am \_\_\_\_\_ einen Mietvertrag (Einfamilienhaus) bzw. am \_\_\_\_\_ einen Pachtvertrag (Gaststätte) abgeschlossen hat. Da sich das Erbbaurecht auch hierauf erstreckt, tritt der Erbbauberechtigte mit Abschluss dieses Vertrages in die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse ein und übernimmt gegenüber dem Mieter/Pächter als neuer Vertragspartner sämtliche bestehenden Rechte und Pflichten. Nach Eintritt in die bestehenden Vertragsverhältnisse stehen dem Erbbauberechtigten somit auch sämtliche hieraus re-

sultierenden Miet- und Pachteinahmen zu.

- (3) Eine Änderung des in Abs. 1 vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. *Rn. 7*

## **§ 2 Zweckbindung, Unterhaltungsverpflichtung**

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Freibad ab dem Zeitpunkt seiner Übertragung, d. h. vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch (Stichtag) an und während der gesamten Vertragsdauer als öffentliches Freibad zu betreiben. *Rn. 8*
- (2) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke und baulichen Anlagen nebst Zubehör und Außenanlagen stets in gutem Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen. *Rn. 9*
- (3) Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. *Rn. 10*
- (4) Sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden. *Rn. 11*

### § 3 Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück, die Bauwerke und Anlagen nach vorheriger Absprache zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen. *Rn. 12*

### § 4 Versicherungen

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke nebst Zubehör und Nebenanlagen zum vollen Wert gegen Brandschäden in der Form einer Neuwertversicherung, ferner gegen Sturm, Hagel und Wasserschaden zu versichern und während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts versichert zu halten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen dieser Versicherungen nachzuweisen. *Rn. 13*
- (2) Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen. *Rn. 14*
- (3) Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sämtliche hiervon betroffene Bauwerke und Anlagen auf dem Erbbaugrundstück wiederherzustellen. Hierzu sind die erhaltenen Versi- *Rn. 15*

cherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen vollumfänglich zu verwenden. Werden die Baulichkeiten ganz oder teilweise zerstört und ist dies nicht bzw. nicht vollständig durch eine Versicherung oder sonstige Entschädigung abgedeckt, so ist der Erbbauberechtigte nur dann verpflichtet, diese binnen angemessener Zeit wiederherzustellen, wenn er die Nicht- bzw. Unterversicherung zu vertreten hat.

## § 5 Haftung, Lastentragung

- (1) Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der *Rn. 16*  
Übergabe an für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks, einschließlich seines etwaigen Aufwuchses. Er hat den Grundstückseigentümer von etwaigen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.
  
- (2) Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrund- *Rn. 17*  
stück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und etwaiger gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller etwaiger behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen oder künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abwei-

chende Regelung getroffen wird.

- (3) Die Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge für *Rn. 28*  
bis heute fertiggestellte Maßnahmen trägt der  
Grundstückseigentümer; im Übrigen gehen derartige  
Beiträge zu Lasten des Erbbauberechtigten. Diese Re-  
gelung gilt unabhängig davon, wann und wem der  
Beitragsbescheid zugestellt wird. Der Grundstücksei-  
gentümer versichert, dass alle Erschließungs- und  
sonstigen Anliegerbeiträge für die derzeit bestehen-  
den Anlagen voll beglichen sind und teilhergestellte  
Anlagen nicht vorhanden sind.

#### **§ 6 Zustimmung zur Veräußerung und Belastung**

- (1) Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zu- *Rn. 19*  
stimmung des Grundstückseigentümers
- zur ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon, dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren, das aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen worden ist;
  - zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält;

- die (Weiter-) Vermietung, (Weiter-) Verpachtung und sonstige Gebrauchsüberlassung.

(2) Die Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauRG entsprechenden Grund versagt werden. Sie gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Anfrage des Erbbauberechtigten unter Vorlage einer vollständigen beglaubigten Abschrift des Vertrages mit Angabe von Gründen durch den Grundstückseigentümer verweigert wird. *Rn. 20*

## § 7 Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen *Rn. 21*

- Heimfall -,

wenn

- der Erbbauberechtigte den in Ziffer II. §§ 1, 2, 3, 4, 5 und VI. dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Mahnung schuldhaft zuwiderhandelt; *Rn. 22*
- die Zwangsversteigerung (nicht die Teilungsversteigerung) oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird;
- über das Vermögen des Erbbauberechtigten das In-

solvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von insgesamt 2 Jahresraten im Rückstand ist;

## **§ 8 Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf**

- (1) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 7 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf. Bei Bewertung des Erbbaurechts oder der Baulichkeiten sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit zu berücksichtigen. *Rn. 23*
- (2) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschließenden Beträge dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu erstatten. *Rn. 24*
- (3) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so sollen diese Schiedsgutachter bestimmen, der vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer \_\_\_\_\_ ernannt wird. Der von diesem festge- *Rn. 25*

legte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Schiedsgutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

- (4) Für die Fälligkeit der Entschädigung gilt Folgendes: *Rn. 26*

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 bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsbeilage zu bezahlen.

- (5) Anstelle der Belassung der Gebäude kann der Grundstückseigentümer auch den Abbruch und die Beseitigung der Gebäude auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen. *Rn. 27*

## **§ 9 Vorrecht auf Erneuerung**

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 ErbbauRG das Vorrecht auf Erneuerung. *Rn. 28*

## **§ 10 Wirkung gegen Rechtsnachfolger**

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die §§ 1 bis 9 dieses Vertrages Inhalt des Erbbaurechts sind. *Rn. 29*

### III. Erbbauzins

- (1) Für die Einräumung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an (Stichtag) auf die Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen. Der Erbbauzins ist in 12 gleichen Teilbeträgen jeweils im Voraus bis spätestens zum Ersten eines jeden Monats an den Grundstückseigentümer zu zahlen, erstmals an dem auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden Monatsersten. *Rn. 30*
- (2) Der jährliche Erbbauzins beträgt pro Quadratmeter \_\_\_\_\_ EUR, bei einer Fläche des Erbbaugrundstücks von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> somit *Rn. 31*

\_\_\_\_\_ EUR

(in Worten: \_\_\_\_\_ EUR).

Der Erbbauzins ist wie folgt anzupassen:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex (VPI) auf der Basis 2005=100 gegenüber dem für den Beurkundungsmonat geltenden Index, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses. Zur Sicherung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses wird die Eintragung einer

**Vormerkung nach § 883 BGB**

im Gleichrang mit dem Erbbauzins im Erbbaurecht für den Grundstückseigentümer bewilligt.

- (3) Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen. *Rn. 32*
  
- (4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. *Rn. 33*
  
- (5) Vom Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vorvereinbarten Erbbauzinses zu leisten. Dieses Nutzungsentgelt ist in 12 gleichen Teilbeträgen jeweils im Voraus bis spätestens zum Ersten eines jeden Monats zu entrichten. *Rn. 34*

**IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zah- *Rn. 35*

lung des Erbbauzinses in Höhe von jährlich \_\_\_\_\_ EUR und des in Ziffer III. Abs. 6 festgelegten Nutzungsentgelts sowie wegen seiner Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung und Versicherung der Erbbaurechtsgebäude der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

### V. Besitzübergang

- (1) Die Besitzübergabe zur Ausübung des Erbbaurechts *Rn. 36* erfolgt zum \_\_\_\_\_ (*Anm.: Inkrafttreten*). Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung gehen zum gleichen Zeitpunkt auf den Erbbauberechtigten über.
  
- (2) Schuldrechtlich wird im Innenverhältnis vereinbart, *Rn. 37* dass die Rechte und Pflichten mit Wirkung vom Tag des Besitzübergangs zwischen den Vertragsparteien so entstehen, als ob das Erbbaurecht zu diesem Zeitpunkt begonnen hätte.

### VI. Haftpflichtversicherung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist neben der Verpflichtung *Rn. 38* aus Ziffer II. § 4 weiter verpflichtet, unverzüglich eine

ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht bezüglich des Erbbaurechtsgrundbesitzes, insbesondere auf dessen Verkehrssicherheit zu erstrecken hat. Nachweise hierüber sind dem Grundstückseigentümer auf Verlangen zu erbringen.

- (2) Kommt der Erbbauberechtigte der vorstehenden *Rn. 39* Verpflichtung nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten die Versicherung abschließen. Im Übrigen gilt Ziffer II. § 4 Abs. 2.

## **VII. Haftung**

- (1) Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das *Rn. 40* Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.
- (2) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sach- *Rn. 41* mängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten.
- (3) Der Grundstückseigentümer garantiert, dass es sich *Rn. 42* bei dem Vertragsobjekt um ein Baugrundstück handelt, wobei der Umfang der Bebaubarkeit jedoch von den baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere von den Festsetzungen der gemeindlichen Bauleitplanung abhängt; insoweit übernimmt der Grundstückseigen-

tümer keine Garantie. Die Einholung der Genehmigung der Baubehörde ist Sache des Erbbauberechtigten. Der Grundstückseigentümer garantiert weiter, dass es sich bei dem Vertragsobjekt um eine Netto- bauplatzfläche handelt und der Erbbauberechtigte Abtretungen für Flächen des öffentlichen Bedarfs, insbesondere Straßen und Gehwege, nicht zu leisten hat, um die Bebaubarkeit des Vertragsobjekts zu erreichen.

- (4) Der Erbbauberechtigte übernimmt sämtliche etwa *Rn. 43*  
vorhandenen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Beschränkungen, Rechtsverhältnisse und öffentlich-rechtliche Lasten einschließlich etwaiger Baulasten, soweit diese auf ihn übergehen. Derartige Beschränkungen sind dem Grundstückseigentümer allerdings nicht bekannt.
- (5) Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigen- *Rn. 44*  
tümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erb- baurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, insbesondere für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme der Ver- tragsflächen, durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen und Nebenanlagen. Der Erbbauberechtigte haftet gegenüber dem Grundstückseigentümer ferner für sämtliche Schäden, die durch den Erbbauberech- tigten bzw. dessen Erfüllungs- und Verrichtungsgehil- fen, von ihm beauftragte Dritte oder Besucher des Freibades verursacht werden, es sei denn, es trifft ihn

bzw. seine Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen kein Verschulden. Zur Absicherung dieser Risiken dient insbesondere der Abschluss der Haftpflichtversicherung nach Ziff. VI.

### **VIII. Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen *Rn. 45*  
Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht das dingliche

#### **Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle**

ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass das Vorkaufsrecht erst nach Ablauf von 25 Jahren nach Inkrafttreten dieses Vertrages ausgeübt werden kann.

### **IX. Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht *Rn. 46*  
kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach § 6 erforderliche Zustim-

mung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

## X. Einigung und Grundbuchanträge

- (1) Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind *Rn. 47* sich darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte bestellt werden.

Sie

**bewilligen**

und der

**Erbbauberechtigte beantragt,**

in das Grundbuch einzutragen:

- das **Erbbaurecht an erster Rangstelle** mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundstück;
- den **Erbbauzins am Erbbaurecht** im anzulegenden Erbbaugrundbuch;
- die Eintragung einer **Vormerkung nach § 883 BGB im Gleichrang mit dem Erbbauzins** zugunsten des Grundstückseigentümers;
- das **Vorkaufsrecht am Grundstück im Rang nach dem Erbbaurecht** und
- das **Vorkaufsrecht am Erbbaurecht im Rang nach dem Erbbauzins**.

- (2) Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung *Rn. 48*  
des Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts wird  
verzichtet.

### **XI. Zustimmung zur Belastung**

- (1) Der Grundstückseigentümer stimmt schon heute der *Rn. 49*  
einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grund-  
pfandrechten bis zur Höhe von \_\_\_\_\_ EUR  
samt Zinsen in Höhe von bis zu 20 % jährlich und ei-  
ner einmaligen Nebenleistung in Höhe von bis zu 10  
% zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherun-  
gen zu, wenn sie

- zum Zweck der Finanzierung der Baukosten be-  
willigt werden;
- mit Rang nach dem Erbbauzins und dem Vor-  
kaufsrecht des Grundstückseigentümers im  
Grundbuch eingetragen werden;
- zugunsten von Versicherungen oder Kreditinsti-  
tuten bestellt werden, die in der Bundesrepub-  
lik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugt  
sind.

- (2) Von dieser Zustimmung kann nur vor dem beurkun- *Rn. 50*  
denden Notar, seinem Vertreter im Amte oder einem  
mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung des  
Rechtsanwaltsberufs verbundenen Notar oder dessen  
Vertreter im Amte Gebrauch gemacht werden. Dieser  
hat sich in eigener Verantwortung zu versichern, dass  
die vertragsgemäßen Bedingungen eingehalten wer-

den. Dem Grundbuchamt steht insoweit kein Prüfungsrecht zu.

## **XII. Ermächtigungen an den Notar**

Die Vertragsteile beauftragen den Notar, alle Genehmigungen und sämtliche zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen einzuholen. Der Notar wird bevollmächtigt, Genehmigungen, die ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, für die Vertragsteile entgegenzunehmen, gegenseitig mitzuteilen und diese Mitteilung jeweils in Empfang zu nehmen, die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen, sowie Anträge zurückzunehmen. Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Zustimmungserklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar den Vertragsteilen als zugegangen gelten und wirksam sein. *Rn. 51*

## **XIII. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist der übrige Vertrag dennoch gültig. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter verpflichten sich zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt. *Rn. 52*

## **XIV. Kosten**

Der Erbbauberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzuges, die Grunderwerbsteuer, ebenso *Rn. 53*

die Kosten der Gebäudeeinmessung, der Katasterfortführung, des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

### **XV. Ausfertigung der Urkunde**

Von dieser Urkunde erhalten

*Rn. 54*

- jeder Vertragsteil sofort eine beglaubigte Abschrift und nach Vollzug eine Ausfertigung;
- der Grundstückseigentümer auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung;
- das Grundbuchamt \_\_\_\_\_ eine beglaubigte Abschrift;
- das Finanzamt \_\_\_\_\_ - Grunderwerbsteuerstelle - eine einfache Abschrift;
- der Gutachterausschuss \_\_\_\_\_ eine einfache Abschrift.

### **XVI. Belehrungen**

Die Beteiligten wurden vom Notar u. a. belehrt,

*Rn. 55*

- dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und
- dass hierzu das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich ist;
- dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann;
- dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig

beurkundet sein müssen und alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen;

- dass für bauliche Maßnahmen ggf. behördliche Genehmigungen erforderlich sind;
- dass die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften;
- dass die Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bestehen bleibt.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

**Für den Grundstückseigentümer:**

**Für den Erbbauberechtigten:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister Michael Grubert

\_\_\_\_\_, Geschäftsführer

Gemeinde Kleinmachnow

Freibad Kiebitzberge GmbH