

# ENTWURF

Erbbaurechtsvertrag L12580\_02 Schopfheimer Str. 10

Verhandelt

zu Berlin

am

vor dem Notar

erschieden heute:

1. [REDACTED]

geschäftsansässig: Keibelstr. 36, 10178 Berlin

2. [REDACTED]

wohnhaft [REDACTED]

3. [REDACTED]

wohnhaft [REDACTED]

Die Erschiedenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere aus.

Auf ihre Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) hingewiesen, erklärte die Erschiedene zu 1., dass sie für die von ihr vertretene Gesellschaft handelt und diese wiederum für das Land Berlin. Die Erschiedenen zu 2 und 3. erklärten ...

Die Erschiedene zu 1. erklärte:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern für die

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH  
mit Sitz in Berlin**

Geschäftsanschrift: Keibelstr. 36, 10178 Berlin

AG Berlin-Charlottenburg - HRB 87806

Ust-Id Nr.: DE 227125263

Zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht legte die Erschiedene zu 1. die Vollmacht vom 22. Februar 2023, **UVZ-Nr. CG 12/2023**, der Notarin Dr. Cornelia Gorn in Berlin, in 22. Ausfertigung vor. Eine beglaubigte Abschrift der Vollmacht wird vom Notar als **Anlage A** zu dieser Verhandlung genommen.

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH gibt die nachstehenden Erklärungen als Vertreterin der

**Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG  
mit Sitz in Berlin**

Geschäftsanschrift: Keibelstr. 36, 10178 Berlin

AG Berlin-Charlottenburg – HRA 31817 B

ab, aufgrund der Vollmacht vom 06. Dezember 2016, **UR-Nr. G 199/2016**, des Notars Dr. Klaus Goecke in Berlin, welche in < >. Ausfertigung vorlag. Eine beglaubigte Abschrift der Vollmacht wird vom Notar als **Anlage B** zu dieser Verhandlung genommen.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege.

Der Notar wies darauf hin, dass er in anderer Sache als Bevollmächtigter des Erbbauberechtigten/Eigentümers tätig ist. Die Frage des Notars, ob er die Beurkundung gleichwohl vornehmen solle, wurde von allen Beteiligten bejaht.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen, wobei

die **Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG**,  
vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH,  
wiederum vertreten durch die Erschienene zu 1.

- nachstehend als **Eigentümer** -

und die **Erschienenen zu 2. und 3.**

- nachstehend als **Erbbauberechtigter** –

bezeichnet werden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, mit der Bitte um Beurkundung den nachstehenden

## **ERBBAURECHTSVERTRAG**

### **I**

#### **Vorbemerkungen**

- A. Der Eigentümer hat die Aufgabe, als Treuhänder des Landes Berlin Grundstücke von diesem zu übernehmen und sie unter Berücksichtigung des Grundstücksbestands und des Grundstücksmarkts sowie der wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitischen Zielen gemäß der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin zu verwerten. Der Erfüllung dieser Aufgaben dient der nachstehende Erbbaurechtsvertrag.

- B. Die Parteien sind sich über die Bestellung eines Erbbaurechts einig, für das die folgenden Bestimmungen und ergänzend das Erbbaurechtsgesetz gelten.
- C. Die Bestellung des Erbbaurechts steht unter der aufschiebenden Bedingung gemäß § 23 dieses Vertrages.

## II

### Grundbuchstand

1. Der Eigentümer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Düppel Blatt 2127 unter BV-Nr. 1 eingetragenen Grundstücks Gebäude- und Freifläche Uhdinger Straße und Schopfheimer Straße 10, Flur 2, Flurstück 353/61 mit einer Größe von 928 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grundstück soll eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 464 m<sup>2</sup> herausvermessen werden.

- Diese Teilfläche mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen wird nachstehend als **Erbbaugrundstück** bezeichnet. -

Das Erbbaugrundstück ist in dem als **Anlage 1** beigefügten, einen Bestandteil des Vertrages bildenden, Abdruck der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK-Berlin) rot umrandet abgebildet und mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet. Der Abdruck der automatisierten Liegenschaftskarte wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

2. Das Erbbaugrundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet.
3. Als Wissenserklärung, ohne dass damit eine von der tatsächlichen Beschaffenheit abweichende Soll-Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks vereinbart wird, teilt der Eigentümer mit:

Das Erbbaugrundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachboden (Spitzdach) und angegliederter Garage, welches ca. 1936 errichtet wurde, bebaut.

Die Baulichkeiten befinden sich in einem schlechten, altersbedingten Erhaltungszustand. Es besteht erheblicher Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Das Erbbaugrundstück/das Wohnhaus sind seit ca. 2015 leerstehend und wurden in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt.

Auf dem Erbbaugrundstück/in dem Wohnhaus befinden sich bewegliche Gegenstände, wie z.B. eine Einbauküche und eine Heizanlage. Der Eigentümer hat die Funktionstüchtigkeit dieser Gegenstände und Geräte nicht überprüft und kann dazu keine Aussagen machen. Der Erbbauberechtigte übernimmt das auf dem Erbbaugrundstück befindliche Bauwerk mit allen dort befindlichen Gegenständen und Geräten in Kenntnis der vorgenannten Aussage des Eigentümers.

Der Eigentümer weist darauf hin, dass eine Zweckentfremdungsanzeige des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf aufgrund des Leerstandes vorliegend ist. Nach Aussagen des Bezirksamtes stellt eine (etwaige) Beseitigung von Wohnraum ein antrags- und genehmigungspflichtiges Vorhaben nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) dar. Die Einholung einer entsprechenden Genehmigung sowie sämtliche in diesem Zusammenhang stehende, erforderliche Abstimmungen mit dem Bezirksamt übernimmt der Erbbauberechtigte eigenständig.

Der Erbbauberechtigte hatte Gelegenheit, das Erbbaugrundstück sowie die Baulichkeiten zu besichtigen.

Dem Erbbauberechtigten ist die Bebauung des direkt angrenzenden Grundstücks, Flurstück 354/61, bekannt. Eine Überbauung ist nicht auszuschließen.

Dem Eigentümer liegt für das Wohnhaus ein Energieausweis gemäß §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 10. August 2020 vor, dessen Inhalt dem Erbbauberechtigten bekannt ist. Der Energieausweis wird in einfacher Kopie und ohne Verlesen zu Informationszwecken als **Anlage 2** zu dieser Urkunde genommen.

Dem Eigentümer liegt für das Erbbaugrundstück eine schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 01.11.2023 vor. Danach enthielt das Bodenbelastungskataster keinen Eintrag. Die vorgenannte Auskunft wurde dem Erbbauberechtigten vor Beurkundung übergeben und ist diesem bekannt. Die Parteien verzichten einvernehmlich auf Beifügung und Verlesung.

Der Eigentümer weist darauf hin, dass sich gemäß einer Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 05.06.2020 schützenswerte Bäume auf dem Erbbaugrundstück befinden und bezüglich einer möglichen Beseitigung die Berliner Baumschutzverordnung zu beachten ist. Entsprechende naturschutzrechtliche Belange sind durch den Erbbauberechtigten mit dem Fachbereich Umwelt- und Naturschutz eigenständig zu klären. Die vorgenannte Auskunft (E-Mail) wurde dem Erbbauberechtigten vor Beurkundung übergeben und ist diesem bekannt. Die Parteien verzichten einvernehmlich auf Beifügung und Verlesung.

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich auf dem Erbbaugrundstück Leitungen der Stromnetz Berlin GmbH und der Telekom Deutschland GmbH befinden. Die vorgenannten Medieninhaber verzichten auf eine dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Leitungsauskünfte nebst Lageplänen der vorgenannten Medienträger wurden dem Erbbauberechtigten vor Beurkundung übergeben und sind diesem bekannt. Die Parteien verzichten einvernehmlich auf Beifügung und Verlesung.

Zu der früheren Nutzung des Erbbaugrundstücks ist dem Eigentümer nur der vorgenannte Sachverhalt bekannt

### III Erbbaurechtsbestellung

Der Eigentümer bestellt für den Erbbauberechtigten - je zur ideellen Hälfte - ein Erbbaurecht an dem Erbbaugrundstück.

### IV Dinglicher Erbbaurechtsinhalt

#### § 1 Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet mit Beendigung des 75. Jahres ab erfolgter Eintragung.

#### § 2 Zweck und Umfang des Erbbaurechts

1. Das Erbbaurecht ist mit einem Einfamilienhaus mit angegliederter Garage bebaut ("**Bauwerk**"). Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Bauwerk in Übereinstimmung mit den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften zu halten, ggf. zu sanieren, Instand zu setzen, sofern dies baurechtlich zulässig ist, auszubauen und/oder zu erweitern und/oder das Bauwerk ggf. durch einen Neubau zu ersetzen, sofern die in Abs. 5 getroffenen Regelungen beachtet werden. Es obliegt dem Erbbauberechtigten selbst und auf eigene Kosten sämtliche Maßnahmen zum Erhalt, der Sanierung oder Instandsetzung, der Erweiterung oder des Abrisses vorzunehmen und ggf. hierfür erforderliche baurechtliche Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen.
2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen/von ihm errichteten baulichen Anlagen in vollem Umfang und ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, vor einer Nutzungsänderung die schriftliche Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Der Eigentümer wird die Zustimmung zu einer Nutzungsänderung nicht versagen, wenn diese wirtschaftlich geboten ist.
4. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks (§ 1 Abs. 2 ErbbauRG). Dieser steht als Zufahrt, Zuwegung, Garten zur Verfügung. Auch diese Fläche ist vom Erbbauberechtigten sachgemäß anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

5. Die Entfernung der baulichen Anlagen bedarf immer der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. In den letzten 10 Jahren vor Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf bedürfen darüber hinaus alle Neubauten und sonstigen baulichen Maßnahmen, soweit sie nicht der Instandhaltung oder Instandsetzung dienen, der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Die Versagung der Zustimmung verpflichtet den Eigentümer nicht zum Schadensersatz.

### **§ 3**

#### **Öffentliche Lasten und Abgaben, Unterhaltung und Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Der Erbbauberechtigte trägt alle privaten und öffentlichen mit dem Erbbaugrundstück oder dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben.
2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk und (mit schuldrechtlicher Wirkung) die Ausübungsflächen gemäß § 2 Abs. 4 dieses Vertrages mit allen darauf befindlichen baulichen Anlagen auf seine Kosten in gutem und den gesetzlichen Vorschriften entsprechendem Zustand zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte seiner Verpflichtung trotz zweimaliger Abmahnung nicht nach, ist der Eigentümer berechtigt, die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

### **§ 4**

#### **Gebäudeversicherungen und Wiederaufbau**

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen/errichteten baulichen Anlagen auf der Grundlage einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brand-, Sturm-, Hagel- und Wasser- und Leitungswasser- sowie Heizölschäden angemessen zu versichern. Die Versicherung muss auch den Mietausfall/Einnahmeverlust aufgrund Betriebsunterbrechung für die Dauer von mindestens zwei Jahren decken.
2. Die Versicherungen sind während der gesamten Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Abschluss der Versicherungsverträge und die Zahlung der Versicherungsprämien dem Eigentümer nachzuweisen.
3. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Verpflichtungen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Eigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherungen selbst zu sorgen.

4. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung unverzüglich auf eigene Kosten wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

## **§ 5**

### **Zustimmungsvorbehalt bei Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts**

1. Die Veräußerung des Erbbaurechts (einschließlich des Erwerbs aufgrund einer Zwangsversteigerung) sowie die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten sowie Änderungen des Inhalts dieser Rechte, die eine weitergehende Belastung des Erbbaurechts enthalten, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers.
2. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts zu erteilen, wenn durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG). Eine Verpflichtung zur Zustimmung besteht insbesondere nicht, wenn der Erwerber nicht den Eintritt in die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Erbbaurechtsvertrags mit Wirkung zum Erwerb erklärt und sich entsprechend den Vorgaben des Erbbaurechtsvertrags der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Zweck des Erbbaurechts ist auch die Erzielung des Erbbauzinses.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten oder Reallasten sowie Änderungen des Inhalts dieser Rechte zuzustimmen, wenn die Belastung bzw. die Änderung des Inhalts mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG).
4. Der Erbbauberechtigte soll dem Eigentümer zusammen mit dem Ersuchen um die jeweilige Zustimmung die abgeschlossenen Vertragsunterlagen sowie Unterlagen und Informationen übersenden, aus denen der Eigentümer beurteilen kann, ob ein Zustimmungsanspruch gemäß § 5 Abs. 2 oder 3 dieses Vertrags besteht.



## **§ 6 Heimfall**

Der Eigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten bzw. dessen Rechtsnachfolger, jeweils auf dessen Kosten, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten zu verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte seine Verpflichtungen aus § 2 dieses Vertrages trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung unter angemessener Fristsetzung nicht erfüllt oder
- b) der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen aus § 3, § 4, § 11 Abs. 3 oder § 12 dieses Vertrages trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung unter angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder
- c) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe eines Betrages, der mindestens der Summe von zwei Jahresbeträgen des Erbbauzinses entspricht, im Rückstand ist oder
- d) der Erbbauberechtigte ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers eine der in § 15 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Handlungen vorgenommen bzw. deren Vornahme zugestimmt hat oder
- e) der Erbbauberechtigte die Vermögensauskunft nach § 807 ZPO abgibt, das Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
- f) die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet ist und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten aufgehoben wird oder
- g) dem Erbbauberechtigten als einem Erwerber des Erbbaurechts nicht durch seinen Vorgänger im Recht die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbauberechtigten gegenüber dem Eigentümer aus diesem Vertrag mit der Maßgabe auferlegt worden sind, dass der Eigentümer unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen zu fordern oder
- h) der Erbbauberechtigte seiner Verpflichtung gemäß § 16 Abs. 1 dieses Vertrages zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Erbbaurechtsvertrag auf einen Rechtsnachfolger nicht nachgekommen ist oder
- i) der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück, das Bauwerk oder Teile davon ohne Zustimmung des Eigentümers Dritten zur Nutzung überlässt und ein Anspruch auf Zustimmung nicht besteht oder

- j) der Erbbauberechtigte verstirbt.

## § 7

### Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1. Macht der Eigentümer von seinem Heimfallrecht gemäß § 6 lit. e), f) oder j) Gebrauch, hat der Erbbauberechtigte gegen den Eigentümer Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts, den das im Eigentum des Erbbauberechtigten stehende Bauwerk bei Geltendmachung des Heimfallanspruchs hat. Macht der Eigentümer aus sonstigen Gründen von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat der Erbbauberechtigte bzw. dessen Rechtsnachfolger gegen den Eigentümer Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung. Ein Anspruch auf Vergütung des Erbbaurechts ist ausgeschlossen.
2. Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte gegen den Eigentümer einen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Bauwerks bei Ablauf des Erbbaurechts.
3. Der Eigentümer ist berechtigt, die Verpflichtung zur Leistung einer Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf dadurch abzuwenden, dass er die Verlängerung des Erbbaurechts um die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Satz 1 und 2 gelten nur, wenn der Eigentümer die Verlängerung des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten mindestens ein Jahr vor Ablauf des Erbbaurechts angeboten hat.
4. Einigen sich die Parteien über den Verkehrswert nicht, ist dieser auf Antrag einer Partei verbindlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin festzustellen. § 317 Abs. 1 BGB findet Anwendung. Der Gutachterausschuss soll in entsprechender Anwendung der §§ 91 und 91 a ZPO auch über die Tragung der Kosten seines Tätigwerdens entscheiden. Beim Heimfall trägt der Erbbauberechtigte diese Kosten allein.
5. Bei Ausübung des Heimfallrechts werden auf die Entschädigung nach Abs. 1 die vom Eigentümer zu übernehmenden Forderungen angerechnet. Übersteigen diese Forderungen die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Eigentümer zu erstatten.
6. Die Entschädigungsforderung des Erbbauberechtigten wird nach Ablauf von drei Monaten
  - a) im Falle des Heimfalls nach der Übertragung des Erbbaurechts auf den Eigentümer bzw. den Dritten und

- b) im Falle des Zeitablaufs nach Löschung des Erbbaurechts im Grundbuch zur Zahlung an den Erbbauberechtigten fällig.

**§ 7a**  
**Dienstbarkeiten – entfällt**

**§ 8**  
**Vertragsstrafe**

1. Der Eigentümer hat das Recht, von dem Erbbauberechtigten die Zahlung einer Vertragsstrafe zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte
  - a) entfällt
  - b) die in § 2 Abs. 2 dieses Vertrages vereinbarte Nutzung des Erbbaugrundstücks und des Bauwerks ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Eigentümers einstellt, räumlich wesentlich einschränkt oder ganz oder teilweise ändert oder gegen seine Unterlassungsverpflichtung gemäß § 2 Abs. 6 verstößt oder
  - c) seinen Verpflichtungen aus § 3, § 4, § 11 Abs. 3 oder § 12 dieses Vertrages nicht nachkommt oder
  - d) mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe eines Betrages, der mindestens der Summe von 6 Monatsbeträgen entspricht, in Rückstand kommt oder
  - e) ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers die in § 15 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Handlungen vorgenommen bzw. deren Vornahme zugestimmt hat oder
  - f) seiner Verpflichtung gemäß § 15 Abs. 4 dieses Vertrages zur Offenlegung von Umständen, aus denen sich eine Entschädigungszahlungspflicht ergeben kann, oder zur Zahlung der Entschädigung nicht nachkommt oder
  - g) seiner Verpflichtung gemäß § 16 Abs. 1 dieses Vertrages zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Erbbaurechtsvertrag auf einen Rechtsnachfolger nicht nachgekommen ist oder
  - h) das Erbbaugrundstück, das Bauwerk oder Teile davon ohne Zustimmung des Eigentümers Dritten zur Nutzung überlässt und ein Anspruch auf Zustimmung nicht besteht,

es sei denn, der Erbbauberechtigte hat die Umstände, die zur Nichteinhaltung der Verpflichtung führen, nicht zu vertreten. Die Vertragsstrafe in den Fällen b) bis h) setzt darüber hinaus voraus, dass der Eigentümer den Erbbauberechtigten zweimal vergeblich schriftlich und mit angemessener Fristsetzung gemahnt hat.

Die Vertragsstrafe in den zu lit. b) bis h) genannten Fällen ist in Höhe des dreifachen Jahresbetrages des dinglichen Erbbauzinses in dem Kalenderjahr geschuldet, in dem die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vertragsstrafe eingetreten sind. Die Vertragsstrafe in den zu lit. f) genannten Fällen ist in Höhe von 20 % des zu zahlenden Entschädigungsbetrages geschuldet.

2. In jedem Fall der Vertragsverletzung kann der Eigentümer eine Vertragsstrafe auch wiederholt erheben. Die Vertragsstrafe kann zusätzlich zu dem Anspruch auf Erstattung der für den Erbbauberechtigten verauslagten Kosten geltend gemacht werden. Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von seinen Verpflichtungen nicht befreit. Setzt der Erbbauberechtigte einen Verstoß gegen seine Verpflichtungen nach Geltendmachung einer Vertragsstrafe fort oder begeht er einen Verstoß nach Geltendmachung einer Vertragsstrafe erneut, kann der Eigentümer erneut Vertragsstrafe verlangen oder – bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 6 – den Heimfallanspruch geltend machen. Zur Klarstellung: Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 6 ist der Eigentümer auch berechtigt, den Heimfallanspruch geltend zu machen, ohne vorher Vertragsstrafe verlangt zu haben.
3. Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner- hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafen nach Abs. 1 dieses § 8 dem Eigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

## V

### Schuldrechtliche Vereinbarungen

#### § 9

#### Erbbauzins und Kaufpreis

1. Es wird ein Erbbauzins von jährlich **4 %** des Verkehrswertes des Grund und Bodens vereinbart, mithin jährlich **17.600,00 EUR** (zahlbar in 12 Teilbeträgen), und zwar als dingliche Belastung des Erbbaurechts gemäß § 9 ErbbauRG sowie als schuldrechtlicher Anspruch. Der Erbbauzins ist jeweils am dritten Kalendertag eines Monats im Voraus zu zahlen. § 366 BGB findet keine Anwendung. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes bei dem Eigentümer an.

Sollte die Vermessung ergeben, dass die Größe des Erbbaugrundstücks von der in II Abs. 1 angenommenen Größe abweicht, so erhöht oder vermindert sich der

nach diesem Abs. 1 zu zahlende jährliche Erbbauzins um **37,93 EUR** für jeden vollen Quadratmeter der gesamten Abweichung. Nach- und Rückzahlungen sind innerhalb eines Monats seit Kenntnis des jeweiligen Zahlungspflichtigen von dem Messungsergebnis zu leisten, jedoch nicht vor dem Übergabetag gemäß § 10 Abs. 1 dieses Vertrages.

2. entfällt
3. entfällt
4. Als Inhalt des dinglichen Erbbauzinses vereinbaren die Beteiligten, dass
  - a) die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Eigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und
  - b) sich der Erbbauzins automatisch um die Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland ("**Verbraucherpreisindex**") anpasst, sobald sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand des Monats der heutigen Beurkundung bzw. gegenüber dem Stand des Monats der letzten Anpassung um mehr als 5 % (Prozent, nicht Prozentpunkte) ("**Schwellenwert**") verändert hat.

Die Änderung des Erbbauzinses tritt automatisch ab dem Monat ein, der auf den Monat folgt, in dem der Schwellenwert erreicht wird. Die Änderung des Erbbauzinses tritt automatisch ein, der jeweils bezüglich des Differenzbetrages verpflichtete Partei gerät mit der (Rück-)Zahlung des Differenzbetrags aber erst nach schriftlicher Zahlungsaufforderung der anderen Partei in Verzug.

5. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den dinglichen Erbbauzins gem. den Abs. 1 und 4 im Range nach dem Vorkaufsrecht gem. § 13 Abs. 1 im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.
6. Abs. 4 lit. b) wird auch für den Inhalt des schuldrechtlichen Erbbauzinses vereinbart.
7. Sollte der in Abs. 4 lit. b) in Bezug genommene Verbraucherpreisindex nicht mehr herausgegeben werden, tritt an dessen Stelle der an dessen Stelle vom Statistischem Bundesamt (bzw. deren Nachfolgestelle) herausgegebene Nachfolgeindex.
8. Mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch erwirbt der Erbbauberechtigte kraft Gesetzes (§ 12 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG) das Eigentum an dem in § 2 Abs.

1 näher bezeichneten Bauwerk einschließlich sämtlicher im Bauwerk und auf dem Erbbaugrundstück befindlicher Gegenstände. Als Gegenleistung hat der Erbbauberechtigte an den Eigentümer einen Kaufpreis von

(Höhe des gebotenen Gebäudekaufpreises) [ ] EUR  
(in Worten: [ ] Euro)

zu zahlen.

Der Kaufpreis ist von dem Erbbauberechtigten an den Eigentümer auf dessen Konto Nr. [ ] bei der [ ] Bank, BLZ [ ], unter Angabe der Objekt Nummer L12580\_02 Schopfheimer Str. 10 zu zahlen, und zwar innerhalb einer Frist von einem Monat seit Zugang der mit Einschreiben/Rückschein zu versendenden Bestätigung des beurkundenden Notars an den Erbbauberechtigten, dass

- a) die aufschiebende Bedingung nach § 23 dieses Vertrages eingetreten ist und
- b) er den Antrag auf Eintragung der Vormerkung zugunsten des Erbbauberechtigten zur Sicherung seines Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts beim Grundbuchamt gestellt hat und ihm nach Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakten, die frühestens eine Woche nach Antragstellung erfolgt sein darf, bis auf Zahlung der Gerichtskosten keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung der Vormerkung ohne vor- und gleichrangige Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs entgegenstehen.

Der Notar hat den Eigentümer von dem Zeitpunkt des Zugangs dieser Bestätigung bei dem Erbbauberechtigten zu unterrichten.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem angegebenen Konto des Eigentümers maßgeblich. Der Erbbauberechtigte gerät in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht fristgerecht zahlt. Einer Mahnung des Eigentümers bedarf es nicht.

Im Falle des Verzuges ist der Kaufpreis gem. § 288 BGB jährlich zu verzinsen. Weitergehende Ansprüche des Eigentümers sind nicht ausgeschlossen.

Der Eigentümer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der Erbbauberechtigte den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt hat und eine vom Eigentümer nach Fälligkeit gesetzte Zahlungsfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos geblieben ist. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform. Neben oder anstelle des Rücktritts kann der Eigentümer Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

9. Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner - hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und des Kaufpreises und der gesetzlichen Verzugszinsen dem Eigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Soweit es zukünftig aufgrund der in diesem § 9 vereinbarten Wertsicherung zu einer Erhöhung des Erbbauzinses kommt, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, sich auf jederzeitiges Verlangen des Eigentümers wegen des jeweiligen Erhöhungsbetrags gleichermaßen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus notarieller Urkunde zu unterwerfen und die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ohne besonderen Nachweis zu gestatten. Die hiermit verbundenen Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

## § 10

### **Besitz- und Lastenwechsel, Zahlung eines Nutzungsentgelts**

1. Der Besitz des Erbbaugrundstücks und der darauf befindlichen baulichen Anlagen sowie die Nutzungen und Lasten, Gefahren und Abgaben, gehen mit dem Monatsersten auf den Erbbauberechtigten über, dem der Zahlungseingang des Kaufpreises für die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 6 ("**Übergabetag**") – nachfolgt, nicht jedoch vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 23.

Zum Übergabetag ist das Erbbaugrundstück mit den darauf befindlichen Baulichkeiten einschließlich der mitverkauften Gegenstände dem Erbbauberechtigten in dem Zustand, in dem es sich dann befindet, zu übergeben.

Die vom Eigentümer abgeschlossene Gebäudeversicherung endet mit dem Tag der Besitzübergabe. Danach besteht für einen Zeitraum von sechs Wochen lediglich ein subsidiärer Versicherungsschutz. Ab Besitzübergabe hat der Erbbauberechtigte die erforderlichen Versicherungen abzuschließen.

2. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten mit Wirkung vom Übergabetag zwischen den Vertragsteilen so entstehen, als ob das Erbbaurecht zu diesem Zeitpunkt begonnen hätte. Vom Übergabetag an bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Eigentümer ein Nutzungsentgelt zu leisten, für dessen Höhe und Fälligkeit die Regelungen über den Erbbauzins nach § 9 Abs. 1 bis 4 dieses Vertrages gelten.
3. Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner - hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgelts nach Abs. 2 dem Eigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

## **§ 11**

### **Verbrauchsabgaben und Bewirtschaftungskosten; grundstücksbezogene Pflichten**

1. Ab dem Übergabetag trägt der Erbbauberechtigte im Verhältnis zu dem Eigentümer die für das Erbbaugrundstück einschließlich der baulichen Anlagen zu entrichtenden Verbrauchsabgaben und Bewirtschaftungskosten (z. B. Gas, Strom, Be- und Entwässerung, Müllbeseitigung, Versicherungen aller Art). Die Bewachung des Erbbaugrundstücks ist ab dem Übergabetag Sache des Erbbauberechtigten.
2. Ab dem Übergabetag übernimmt der Erbbauberechtigte ferner auf seine Kosten und Gefahr alle diejenigen Verpflichtungen, die ihn treffen würden, wenn er selbst Eigentümer des Grundstückes wäre. Dazu gehört insbesondere die Verkehrssicherungspflicht. Der Erbbauberechtigte haftet ab dem Übergabetag im Innenverhältnis zum Eigentümer für alle Schäden und Unfälle, die Dritten auf dem Erbbaugrundstück durch Handlungen oder Unterlassungen des Erbbauberechtigten oder seiner Beauftragten oder aus der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen.
3. Der Verkauf von Feuerwerkskörpern auf dem Erbbaugrundstück sowie in oder aus baulichen Anlagen auf dem Erbbaugrundstück ist unzulässig.

## **§ 12**

### **Haftpflichtversicherung**

1. Ab dem Übergabetag ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, auf seine Kosten den Eigentümer durch eine ausreichende Haftpflichtversicherung von allen Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück freizustellen, die von Dritten gegen den Eigentümer geltend gemacht werden.
2. Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, sich ab dem Übergabetag gegen die Haftpflicht wegen Änderungen der Beschaffenheit des Gewässers (§ 22 des Wasserhaushaltsgesetzes) zu versichern, wenn eine zentrale Ölheizungsanlage, eine Tankstelle oder andere Anlagen betrieben werden, die eine ähnliche Gefährdung für die Beschaffenheit des Wassers mit sich bringen.
3. Die Regelungen § 4 Abs. 2 bis 4 dieses Vertrages gelten entsprechend.

## **§ 13**

### **Vorkaufsrecht**

Der Erbbauberechtigte räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks gemäß § 1 für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht ein. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt



drei Monate. Sie beginnt mit dem Tag des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrags bei dem Vorkaufsberechtigten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Vorkaufsrecht an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

## **§ 14**

### **Besichtigungsrecht des Eigentümers**

Der Eigentümer oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, das Erbbaugrundstück sowie die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen/errichteten baulichen Anlagen jederzeit während der normalen Geschäftszeit nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von mindestens vier Wochen zu besichtigen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sicherzustellen, dass der Eigentümer oder sein Beauftragter bei der Besichtigung sachkundig geführt wird und dass ihm alle im Rahmen dieses Vertrages interessierenden Auskünfte erteilt werden.

## **§ 15**

### **Schuldrechtliche Zustimmungserfordernisse, Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten**

1. Die Parteien vereinbaren schuldrechtlich, dass der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers bedarf:
  - a) zur Änderung der Nutzungsart,
  - b) zur Bildung von Wohnungserbbaurechten und Teilung des Erbbaurechts,
  - c) zur Belastung mit anderen als den in § 5 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Rechten.
  
2. Eine Vermietung oder Verpachtung des Erbbaugrundstücks ist grundsätzlich nicht gestattet. Eine Vermietung des Erbbaugrundstücks sowie der aufstehenden Baulichkeiten ist in begründeten Ausnahmefällen zulässig und bedarf in jedem Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Der Eigentümer wird seine Zustimmung zur Vermietung nicht versagen, wenn sie geboten ist und eine Versagung für den Erbbaurechtsnehmer wirtschaftlich unzumutbar ist. Die Zustimmung zur Vermietung scheint insbesondere dann geboten bzw. erscheint dann wirtschaftlich unzumutbar, wenn für den Erbbauberechtigten nachweislich ein zwingender persönlicher Grund vorliegt, z.B.
  - berufsbedingte Aufnahme einer (anderen) Tätigkeit und dadurch notwendiger Umzug
  - Untervermietung an Familienangehörige

- Trennung von Lebenspartner / Lebenspartnerin bzw. Ehepartner / Ehepartnerin oder Veränderung der Familien- oder Gesundheitssituation (größerer Platzanspruch, behindertengerechte Wohnsituation erforderlich)

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, nur rechtlich zulässige und zeitlich befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von nicht mehr als 5 Jahren abzuschließen und ggf. mit dem Verweis auf anschließenden Eigenbedarf. Eine Verlängerung der 5-Jahresfrist ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch im Einzelfall zu prüfen und bedarf der Zustimmung des Eigentümers. Der Erbbauberechtigte hat ferner sicherzustellen, dass der Nutzer das Erbbaugrundstück in Übereinstimmung mit den Regelungen dieses Erbbaurechtsvertrages nutzen wird, der Nutzer die gleiche Bonität wie der Erbbauberechtigte hat und in der Person des Nutzers auch keine sonstigen Gründe vorliegen, wegen derer die Erteilung der Zustimmung für den Eigentümer nicht zumutbar ist.

Der Eigentümer darf die Zustimmung von Bedingungen abhängig machen. Insbesondere darf er verlangen, dass ihm das den Erbbauzins übersteigende Entgelt für die Nutzungsüberlassung an den Dritten als zusätzliches Nutzungsentgelt gezahlt wird und der Erbbauberechtigte seine Entgeltforderungen gegen den Dritten sicherungshalber an den Eigentümer abtritt.

Im Falle einer Nutzungsüberlassung haftet der Erbbauberechtigte für alle Handlungen oder Unterlassungen des Nutzers ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden.

3. Die Parteien gehen davon aus, dass eine Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:
  - a) Das Erbbaurecht soll mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 70 % des Kaufpreises gemäß § 9/Kosten des Bauvorhabens, also EUR ..., nebst bis zu 20 vom Hundert Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 vom Hundert der Grundpfandrechtsbeträge zugunsten eines der deutschen oder europäischen Finanzaufsicht unterliegenden Kreditinstituts belastet werden.
  - b) Der Erbbauberechtigte verzichtet auf eine Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers aus § 415 Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 33 Abs. 2 ErbbauRG.
  - c) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer, letztgenannter als Berechtigter des aufschiebend bedingten Heimfallanspruchs gemäß § 6, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn

und soweit das Grundpfandrecht ganz oder teilweise dem Erbbauberechtigte zusteht oder dieses sich mit dem Grundstück in einer Person vereinigt oder bereits vereinigt hat; der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt in der Grundpfandrechtbestellungsurkunde die Eintragung einer entsprechenden Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB zugunsten des Grundstückseigentümers im Erbbaugrundbuch.

- d) Der Erbbauberechtigte und die Darlehensnehmer treten in der Grundpfandrechtbestellungsurkunde ihre bestehenden, bedingten und künftigen Ansprüche auf vollständige oder teilweise Löschung, Verzicht oder Abtretung des Grundpfandrechts für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung das Grundpfandrecht bestellt wird, sowie auf Herausgabe des sich bei der Verwertung des Grundpfandrechts ergebenden Erlöses, soweit dieser die durch sie gesicherten Forderungen übersteigt, an den Grundstückseigentümer ab. Zur Sicherung des abgetretenen Anspruchs auf vollständige oder teilweise Löschung, Verzicht oder Abtretung des Grundpfandrechts bewilligt und beantragt der Erbbauberechtigte die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten des Grundstückseigentümers in das Erbbaugrundbuch im gleichen Rang mit der Löschungsvormerkung gemäß lit. c).
  - e) Der Erbbauberechtigte sowie weitere Darlehensnehmer haben sich jeweils verpflichtet, ihre sämtlichen vorstehend übernommenen Verpflichtungen sowie sonstige zum Schutz des Grundstückseigentümers gegenüber der Grundpfandrechtsgläubigerin übernommene Verpflichtungen im Falle einer Übertragung des Erbbaurechts oder der Rechte aus den Darlehensverträgen oder Grundpfandrechten ihren jeweiligen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungspflicht aufzuerlegen.
  - f) Das Kreditinstitut hat gegenüber dem Grundstückseigentümer die Erklärung gemäß **Anlage 3** abgegeben.
4. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Eigentümer unverzüglich schriftlich Änderungen seiner Firma mitzuteilen sowie ihn über jegliche Art von gesellschaftsrechtlichen Veränderungen, insbesondere Gesellschafterwechsel, Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz, Kapitalveränderungen, Begründung, Aufhebung und/oder Änderungen von Unternehmensverträgen, vor deren Durchführung zu unterrichten. Der Eigentümer behält sich alle Ansprüche und Rechte, insbesondere auf Leistung einer Sicherheit, vor.
5. Veräußert der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor dem [...] (**5 Jahre ab Beurkundung**), so hat er [50%] des Mehrerlöses („**Entschädigung**“) an den Eigentümer abzuführen.

Der Mehrerlös im Sinne dieser Vorschrift besteht in der Differenz zwischen der bei der Veräußerung erzielten Gegenleistung **einerseits** und dem nach dem heutigen Vertrag geschuldeten Kaufpreis zuzüglich einer im Zeitpunkt der Veräußerung noch vorhandenen Wertsteigerung des Erbbaurechts gegenüber dem heutigen Wert, soweit die Wertsteigerung auf Maßnahmen des Erbbauberechtigten beruht, **andererseits**.

Sieht der Veräußerungsvertrag statt einer Einmalzahlung wiederkehrende Zahlungen vor, so entspricht die Gegenleistung dem Barwert aller dieser Zahlungen.

Bei der Ermittlung des Mehrerlöses ist als bei der Veräußerung erzielte Gegenleistung mindestens der Verkehrswert des Erbbaurechts im Zeitpunkt der Veräußerung zugrunde zu legen, wenn dieser über dem heutigen Verkehrswert liegt (Mindest-Mehrerlös).

Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar das Erbbaurecht oder solche Nutzungsrechte zu verschaffen, die dem Innehaben des Erbbaurechts wirtschaftlich gleichstehen. Dazu gehören z. B. die Übertragung - auch in mehreren Tranchen und an verschiedene Erwerber - von insgesamt mehr als 50 % der Gesellschaftsanteile oder der Stimmrechte am Erbbauberechtigten sowie vom Erbbauberechtigten oder von Gesellschaftern des Erbbauberechtigten abgegebene Angebote zum Abschluss solcher Verträge. Bedingte oder befristete Rechtsgeschäfte gelten unabhängig vom Eintritt der Bedingung oder des Termins als abgeschlossen.

Der Anspruch auf Abführung der Entschädigung ist 3 Monate nach Veräußerung im Sinne dieses Absatzes fällig und von diesem Zeitpunkt an mit 5 % p.a. zu verzinsen.

Entsteht zwischen den Parteien Streit über die Höhe der abzuführenden Entschädigung, so ist diese auf Antrag einer Partei durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin festzustellen. § 317 Abs. 1 BGB findet Anwendung. Der Gutachterausschuss soll in entsprechender Anwendung der §§ 91 und 91 a ZPO auch über die Tragung der Kosten des seines Tätigwerdens entscheiden.

Der Erbbauberechtigte hat dem Eigentümer unverzüglich sämtliche Umstände mitzuteilen und alle Vereinbarungen zu übersenden, die den Anspruch auf Abführung einer Entschädigung begründen können. Der Anspruch des Eigentümers auf Entschädigung verjährt frühestens 1 Jahr nach Mitteilung des Veräußerungsvorgangs.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung sowie zur Unterrichtung des Eigentümers besteht auch im Falle der mehrfachen Veräußerung vor dem vorstehend genannten Termin. Mehrerlösabführungen des heutigen Erbbauberechtigten oder etwaiger weiterer Zwischenerwerber sind auf die Verpflichtung zur Entschädigungszahlung durch spätere Erwerber anzurechnen.

## **§ 16**

### **Übertragung der Rechte und Pflichten**

1. Der Eigentümer und der Erbbauberechtigte verpflichten sich, ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum oder im Erbbaurecht alle Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass der Eigentümer bzw. der Erbbauberechtigte unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen von den Rechtsnachfolgern zu verlangen (Vertragsübertragung).
2. Die jeweils andere Partei stimmt einer Vertragsübertragung auf den Rechtsnachfolger bereits hiermit zu. Ein Verzicht auf Ansprüche auf Sicherheitsleistung nach Maßgabe der unter Umständen einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. nach dem Umwandlungsgesetz) ist damit nicht verbunden. Gesonderte Zustimmungserfordernis nach diesem Vertrag, insbesondere das Erfordernis einer Zustimmung zu einer Veräußerung des Erbbaurechts, bleiben unberührt.

## **§ 17**

### **Verpflichtung zur Bestellung des Erbbaurechts, Ansprüche wegen Rechtsmängel**

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Erbbauberechtigten das in Ziff. III. vereinbarte Erbbaurecht zu verschaffen und steht dafür ein, dass das Erbbaurecht im Grundbuch des Erbbaugrundstücks eingetragen werden kann und das Erbbaugrundbuch frei von Eintragungen in Abt. II und III sein wird, mit Ausnahme der in VI Nr. 2 dieser Verhandlung aufgeführten Belastungen und solcher Belastungen, die vom Erbbauberechtigten oder mit dessen Zustimmung bestellt werden.
2. Etwa bei Übergabe gemäß § 10 bestehende Rückstände an fälligen, auch gestundeten Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Anliegerbeiträgen trägt der Eigentümer, alle übrigen der Erbbauberechtigte. Der Notar belehrte darüber, dass nach § 135 Abs. 1 BauGB der Erschließungsbeitrag erst einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig wird und der Erbbauberechtigte für die Zahlung von Erschließungskosten haftet, wenn bereits fertig gestellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet worden sind. Die dem Eigentümer vorliegende, schriftliche Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 15.05.2020 wurde dem Erbbauberechtigten vor Beurkundung übergeben und ist diesem inhaltlich bekannt. Die

Parteien verzichten einvernehmlich auf Beifügung und Verlesung.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine ggf. erforderliche Untersuchung oder Sanierung des Erbbaugrundstücks durch den Eigentümer oder einem von ihm beauftragten Dritten zu dulden, wenn eine Untersuchung oder Sanierung behördlich angeordnet wird oder sich aus anderen Gründen als geboten erweist.

## **§ 18**

### **Ansprüche wegen Sachmängel**

1. Die Rechte des Erbbauberechtigten wegen Sachmängeln aller Art werden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Größe, Güte, Beschaffenheit und Bebaubarkeit des Erbbaugrundstücks und für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG. Im Sinne dieses Vertrages gehören auch Munitionsrückstände, Grundwasserverunreinigungen, Gebäudereste und Gebäudekontaminationen zu den schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. Der Eigentümer versichert, dass ihm von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nichts bekannt sei; Untersuchungen habe er jedoch nicht durchgeführt. Der Eigentümer weist in Bezug auf Gebäudeschadstoffe jedoch ausdrücklich darauf hin, dass Gebäude und im Erbbaugrundstück etwaig vorhandene Gebäude- und Fundamentreste, die in bestimmten Zeiträumen errichtet wurden, die für diese Jahre typischen Gebäudeschadstoffe enthalten können.

Alle Rechte des Erbbauberechtigten, auch Leistungsverweigerungs- und Anfechtungsrechte, werden ausdrücklich auch für solche Sachmängel ausgeschlossen, die erst nach Besichtigung durch den Erbbauberechtigten entstanden sind, es sei denn, sie wurden durch den Eigentümer oder seine Erfüllungsgehilfen zumindest grob fahrlässig herbeigeführt. Der Eigentümer hat für ausreichende Versicherung und ordnungsgemäße Verwaltung bis zur Besitzübergabe zu sorgen. Der Notar hat dem Erbbauberechtigten die Reichweite dieser Ausschlüsse verdeutlicht. Sie betreffen Mängel, die erst nach der Besichtigung entstanden sind und deshalb für den Erbbauberechtigten noch nicht erkennbar waren.

2. Ansprüche des Erbbauberechtigten gegen den Eigentümer und gegen das Land Berlin nach § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Darüber hinaus hat der Erbbauberechtigte den Eigentümer und das Land Berlin von allen Sanierungsverpflichtungen nach § 4 Abs. 1 bis 6 BBodSchG und allen Ausgleichsansprüchen nach § 24 Abs. 2 BBodSchG freizustellen.

Der Ausschluss von Ansprüchen des Erbbauberechtigten nach Satz 1 und die Freistellungsverpflichtung des Erbbauberechtigten nach Satz 2 gelten nicht für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, die der Eigentümer oder das Land Berlin oder ein Unternehmen, für das das Land Berlin aus handels- oder gesellschaftsrechtlichen Gründen einzustehen hat, verursacht hat. Insoweit ist

der Eigentümer dem Erbbauberechtigten zur Freistellung von den Sanierungskosten und Ausgleichsansprüchen nach § 24 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet.

Für die Verjährung dieser Ansprüche gilt § 24 Abs. 2 BBodSchG.

3. Der Eigentümer versichert, dass ihm von Schädlingsbefall, insbesondere von Hausbock, Schwammbefall oder Trockenfäule nichts bekannt sei; Untersuchungen habe er aber nicht durchgeführt.
4. Mit den vorstehenden Vereinbarungen sind alle Ansprüche des Erbbauberechtigten auf Mängelbeseitigung, Ersatz vergeblicher Aufwendungen oder Schadensersatz sowie das Recht zum Rücktritt und zur Minderung ausgeschlossen. Von dem Ausschluss nicht umfasst sind
  - Rechte des Erbbauberechtigten wegen Verletzung vertragswesentlicher Verpflichtungen des Eigentümers, vertragswesentlich sind solche Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf,
  - die Haftung des Eigentümers für schuldhaft verursachte Personenschäden und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen,
  - Rechte des Erbbauberechtigten, wenn der Eigentümer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

## **§ 19**

### **Beendigung**

1. Bei Beendigung des Erbbaurechts aufgrund Zeitablaufs ist der Erbbauberechtigte verpflichtet:
  - a) die Löschung des Erbbaurechts im Grundbuch zu bewilligen und dem Eigentümer die Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form auszuhändigen,
  - b) das Erbbaurechtsgrundstück zu räumen,
  - c) dem Eigentümer etwaige in Bezug auf das Bauwerk bestehenden Gewährleistungsansprüche abzutreten sowie die entsprechenden Gewährleistungssicherheiten und Vertragsunterlagen zu übergeben,
  - d) etwaige urheberrechtliche Nutzungsrechte an dem Bauwerk bzw. an den

Plänen des Bauwerks an den Eigentümer abzutreten,

- e) die Unterlagen bezüglich des Erbbaurechts (z.B. Baugenehmigungsunterlagen, Bestandspläne) an den Eigentümer zu übergeben und
  - f) bei bestehenden Mietverträgen dem Eigentümer die Mietvertragsunterlagen einschließlich der entsprechenden von den Mietern geleisteten Mietsicherheiten zu übergeben.
2. Der Eigentümer und der Erbbauberechtigte werden nach besten Kräften zusammenwirken, um eine möglichst störungsfreie Übernahme der Verwaltung des Bauwerks und des Grundstücks zu ermöglichen. Insbesondere werden sie abstimmen, ob und welche Wartungs-, Versorgungs- oder Versicherungsverträge vom Eigentümer übernommen werden. Der Erbbauberechtigte wird dem Eigentümer auch nach Durchführung dieses Vertrages als Ansprechpartner bei etwaigen auftretenden Schwierigkeiten oder Fragen zur Verfügung stehen.
  3. Die in vorstehenden Absätzen 1 und 2 getroffenen Abreden gelten sinngemäß entsprechend im für den Fall der Übertragung des Erbbaurechts auf den Eigentümer oder einen Dritten in Durchführung eines Heimfalls.

## **§ 20**

### **Kosten und Steuern**

1. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Erbbauberechtigte. Dies gilt nicht für die Kosten der Löschung von etwaigen Belastungen im Grundbuch, die der Erbbauberechtigte nicht übernommen hat; diese Kosten trägt der Eigentümer. Kosten, die in der Person eines der Beteiligten entstehen, trägt dieser selbst.
2. Der Erbbauberechtigte trägt die Grunderwerbsteuer.
3. Absätze 1 und 2 gelten auch im Fall der Durchführung eines Heimfalls.

## **§ 21**

### **Salvatorische Klausel, Schriftform**

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich eine Lücke des Vertrages herausstellen, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt eine Regelung als vereinbart, die in rechtlich zulässiger Weise dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bei Abschluss des Vertrages bedacht hätten.



2. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht zwingend die Beurkundung vorgeschrieben ist.

## § 22

### Leistungsbestimmungsrecht, Vermessungskosten, Vertragsstrafe

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten unverzüglich die Vermessung des Erbbaugrundstücks zu veranlassen und das Katastermaterial in zweifacher Ausfertigung zu beschaffen. Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt den Erbbauberechtigten mit dem Recht, Untervollmacht auf die den Kaufpreis/die Kosten des Bauvorhabens finanzierenden Kreditinstitute zu erteilen, die Vermessung in Auftrag zu geben und das Katastermaterial zu beschaffen.
2. Der Eigentümer ist berechtigt, nach Vorliegen der Katasterpapiere gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen die Lage und Größe des Erbbaugrundstücks zu bestimmen. Der Erbbauberechtigte bevollmächtigt den Notar, diese Erklärung des Eigentümers entgegenzunehmen.
3. Legt der Erbbauberechtigte dem Eigentümer nicht bis zum [...] (**8 Monate ab Beurkundung**) den Antrag eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs auf Übernahme des Vermessungsergebnisses in das Kataster vor und hat er die Nichteinhaltung der Frist verschuldet, ist er verpflichtet, an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von **EUR 3.000,00** (in Worten: **EUR dreitausend**) zu zahlen.

## § 23

### Aufschiebende Bedingung

1. Die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Abschnittes V, mit Ausnahme des § 20 und dieses § 23, steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Eigentümer dem Notar schriftlich mitteilt, dass der Aufsichtsrat des Liegenschaftsfonds und/oder das Abgeordnetenhaus von Berlin dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zugestimmt haben oder, dass der Eigentümer gegenüber dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass eine oder beide der vorgenannten Zustimmungen nicht erforderlich sind.

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass vor Befassung des Abgeordnetenhauses von Berlin die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen und des Senats vorliegen müssen.

Die Parteien weisen den Notar gemeinschaftlich an, die Grundbuchanträge aus dem Vertrag erst nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingung zu stellen.

2. Die aufschiebende Bedingung gilt als endgültig ausgefallen, wenn der Eigentümer dem Notar mitteilt, dass die Bedingung nach Abs. 1 nicht eingetreten ist.

3. Die Parteien ermächtigen den beurkundenden Notar, für sie die Erklärung abzugeben, dass die aufschiebende Bedingung eingetreten ist. Im Innenverhältnis, ohne dass damit die Ermächtigung des Notars nach außen eingeschränkt ist, weisen die Parteien den Notar an, die Bestätigung über den Eintritt der aufschiebenden Bedingung erst abzugeben, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 eingetreten sind.

### **§ 23a**

#### **Rücktrittsrecht - entfällt**

### **§ 24**

#### **GVO-Genehmigung - entfällt**

## **VI**

### **Grundbucheinträge**

Die Beteiligten bewilligen und beantragen

1. im Grundbuch des Erbbaugrundstücks
  - a) die Abschreibung des Erbbaugrundstücks und Buchung unter einer eigenen laufenden Nummer
  - b) die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erbbauberechtigten – in dem in Ziff. III bezeichneten Verhältnis - zur Sicherung seines Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts gemäß Ziff. III und IV. Die Beteiligten beantragen schon jetzt, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald das Erbbaurecht gemäß Ziff. III und IV an der Rangstelle der Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist
  - c) die Eintragung des in III vereinbarten Erbbaurechts mit dem in Ziff. IV niedergelegten Inhalt

Die Eintragung der Vormerkung gemäß lit. b) und des Erbbaurechts gemäß lit. c) wird beantragt im Rang vor allen Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs.

Der Eigentümer stimmt allen zur Erreichung der vorgenannten Rangstellen erforderlichen Löschungen und Rangrücktritten zu und bewilligt die entsprechende Eintragung im Grundbuch.

2. im anzulegenden Erbbaugrundbuch:
  - a) die Eintragung des Erbbaurechts

- b) entfällt
- c) entfällt
- d) im Rang danach die Eintragung des Vorkaufsrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks gemäß § 13
- e) im Rang danach die Eintragung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks gemäß § 9 Abs. 1 und 4; bei der Eintragung im Erbbaugrundbuch soll vermerkt werden, dass eine Vereinbarung gemäß § 9 Abs. 3 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen wurde.

Alle Anträge aus dieser Verhandlung werden unabhängig voneinander gestellt. Der Notar ist berechtigt, Anträge der Beteiligten zu ändern, zu ergänzen, einzuschränken und zurückzunehmen und bei der Bestellung von Grundpfandrechten Rangbestimmungen vorzunehmen.

Die Anträge aus Nr. 1 lit. c) und Nr. 2 lit. a) bis e) können nur einheitlich gestellt werden.

Alle Beteiligten weisen den beurkundenden Notar an, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Verhandlung mit den Erklärungen zu Ziff. VI Nr. 1 und 2 erst zu erteilen und die Anträge beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn die aufschiebende Bedingung gemäß § 23 eingetreten ist. Diese Anweisung gilt nur im Innenverhältnis der Parteien zum Notar, ohne dass damit seine Befugnisse nach außen eingeschränkt sind.

## VII Vollmachten

### 1. Durchführungsvollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt die Notariatsangestellten

.....

der Erbbauberechtigte bevollmächtigt die Notariatsangestellten

.....

alle geschäftsansässig bei dem beurkundenden Notar, und zwar jede einzeln, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere nach Vorliegen der Katasterpapiere das Erbbaugrundstück nach Lage und Größe zu bestimmen, Identitätserklärungen abzugeben und ggf. die dingliche Einigung zu wiederholen und Vereinbarungen dieses Vertrages sowie Bewilligungen gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern

und zu ergänzen.

Der Erbbauberechtigte bevollmächtigt die vorgenannten Notariatsangestellten, und zwar jede einzeln, in seinem Namen die Löschung der nach diesem Vertrag einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Beide Parteien weisen gemeinschaftlich und für den Erbbauberechtigten unwiderruflich den Notar an, von der Löschungsvollmacht Gebrauch machen zu lassen und den Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen, wenn

- a) ihm der Eigentümer schriftlich bestätigt hat, dass er vom Vertrag zurückgetreten ist und/oder Schadensersatz statt der Leistung oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangt hat, weil der Erbbauberechtigte die von ihm übernommene Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises, der Kosten und der Grunderwerbsteuer bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht geleistet hat und eine nach Fälligkeit dem Erbbauberechtigten schriftlich gesetzte Zahlungsfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos geblieben ist,
- b) der Notar dem Erbbauberechtigten eine Ablichtung der Mitteilung zu lit. a) zugesandt hat mit dem Hinweis, dass er nach Ablauf eines Monats aufgrund der Vollmacht den Löschantrag unterzeichnen lassen und diesen Antrag dem Grundbuchamt einreichen wird, wenn ihm innerhalb dieser Frist keine gemeinsame Anweisung oder gerichtliche Entscheidung gem. lit. c) vorgelegt wird, und
- c) die in b) genannte Frist abgelaufen ist, ohne dass dem Notar eine anderslautende gemeinsame Anweisung der Vertragsparteien oder eine gerichtliche Entscheidung, durch die die Unterzeichnung des Löschantrags untersagt wird, vorgelegt worden ist.

Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit ihm als Rechtsanwalt in Sozietät verbundenen Notar oder dem amtlich bestellten Vertreter eines dieser Notare Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten sind von jeder Haftung befreit.

Im Innenverhältnis, ohne dass dadurch die Vollmachten nach außen eingeschränkt sind, wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass für Änderungen und Ergänzungen der Vereinbarungen dieses Vertrages von der Vollmacht nur Gebrauch gemacht wird, wenn das vorherige Einverständnis der Parteien vorliegt, das schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail erteilt werden kann.

Die Vollmacht erlischt mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

## **2. Bauvorbereitung**

Der Eigentümer ermächtigt den Erbbauberechtigten, im eigenen Namen und auf eigene Kosten bezüglich des Erbbaugrundstücks

- a) bei den zuständigen Ämtern Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen;
- b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
- c) die Vermessung in Auftrag zu geben und das Katastermaterial zu beschaffen;
- d) Bauanträge und Förderungsanträge aller Art zu stellen, zu ändern oder zurückzunehmen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, auf Verlangen des Erbbauberechtigten die vorstehende Ermächtigung in gesonderter Urkunde zu wiederholen.

## **3. Ermächtigungen, Vollmachten und Aufträge an den Notar**

Alle Beteiligten ermächtigen den beurkundenden Notar, für sie die Erklärung abzugeben, dass die aufschiebende Bedingung nach § 23 eingetreten ist. Im Innenverhältnis, ohne das damit die Ermächtigung des Notars eingeschränkt ist, weisen die Beteiligten den Notar an, die Bestätigung über den Eintritt der aufschiebenden Bedingung erst abzugeben, wenn der Eigentümer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass die aufschiebende Bedingung eingetreten ist.

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Der Notar ist ermächtigt, etwaige Fehler in den Grundbuch- und Flurstückszeichnungen zu berichtigen.

## **VIII Vollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich dem Eigentümer gegenüber

- a) wegen des dinglichen Erbbauzinses gem. § 9 Abs. 1 und 4
- b) wegen des Anspruchs auf Zahlung des schuldrechtlichen Erbbauzinses

gem. § 9 Abs. 2 bis 4 und wegen der gesetzlichen Verzugszinsen gem. § 288 BGB diese gelten im Hinblick auf das Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens ab dem [REDACTED] als geschuldet,

- c) wegen des Anspruchs auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung nach § 10 Abs. 2, die wegen des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes als ab dem [REDACTED] geschuldet gilt,
- d) entfällt
- e) wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe gemäß § 8 Abs. 1 lit. b) bis h),
- f) wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der gesetzlichen Verzugszinsen gem. § 9 Abs. 6; die Verzugszinsen gelten im Hinblick auf das Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens ab dem [REDACTED] als geschuldet,

der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Eigentümer jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung der Verhandlung auf Kosten des Erbbauberechtigten zu erteilen.

## IX. Schlussbestimmungen

Der Notar hat das Grundbuch am [REDACTED] eingesehen.

Der Notar belehrte die Erschienenen

- über die Bedeutung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung und über die Bedeutung der Einschränkung der Leistungsverpflichtungen des Eigentümers in V § 18,
- darüber, dass die Beseitigung von etwa vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten mit erheblichen Kosten und mit einer Verzögerung des Investitionsvorhabens verbunden sein kann. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat der Erbbauberechtigte Anspruch auf die Übergabe eines mangelfreien Grundstücks. Mit dem Haftungsausschluss verzichtet der Erbbauberechtigte auf die Beseitigung dieser Mängel durch den Eigentümer und stellt diesen von etwa bestehenden Ausgleichsansprüchen Dritter nach § 24 Abs. 2 BBodSchG frei.
- darüber, dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung an erster Rangstelle im Grundbuch entsteht, die Eintragung von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung abhängig ist und diese Bescheinigung vom Finanzamt

erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt, sichergestellt oder gestundet worden ist und das für die zu zahlenden Grunderwerbsteuer beide Parteien gegenüber dem Finanzamt als Gesamtschuldner haften;

- dass die Parteien für die Zahlung der Kosten der Beurkundung dieses Vertrages als Gesamtschuldner haften,
- über die Risiken, die damit verbunden sind, dass die Erklärungen des Eigentümers unter der aufschiebenden Bedingung stehen, so dass dieser Vertrag erst voll wirksam wird, wenn diese Genehmigung erteilt worden ist, dass der Erbbauberechtigte bei Versagung der Genehmigung alle von ihm bis dahin aufgewendeten Kosten und die Kosten dieses Vertrages trägt und dass er, der Notar, nicht geprüft habe, ob und in welchem Umfang dem Erbbauberechtigten in diesem Fall Erstattungsansprüche gegen den Eigentümer zustehen,
- darüber, dass die Angaben vollständig und richtig sein müssen.

Die Erschienenen versicherten, dass ihre Angaben vollständig und richtig sind.

Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben.