

## ERBBAURECHTSVERTRAG

### § 1

#### Grundbuchstand, Erbbaurecht

(1) Der Hochtaunuskreis – im folgenden „Grundstückseigentümer“ genannt – ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Oberursel, Flur 38, Flurstück 2525/10 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Homburg v.d.Höhe von Oberursel, Blatt 5269.

(2) Der Notar hat das Grundbuch am 01.11.2018 eingesehen. Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

#### In Abt. II:

Lfd. Nr. 9: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstations- und Leitungsrecht) für die Süwag Energie Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 10.12.2001 eingetragen am 11.02.2002.

#### In Abt. III:

Keine Belastungen.

(3) Die Parteien sind sich einig, dass das von dem Grundstückseigentümer zugunsten des Erbbauberechtigten zu bestellende Erbbaurecht auf diesen übergehen soll. Insofern **bewilligen** und **beantragen** der Grundstückseigentümer und der Erbbaurechtsberechtigte die entsprechenden Eintragungen.

(4) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit zugunsten des Erbbauberechtigten als Alleinberechtigtem auf seinem zuvor beschriebenen Grundstück auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. [•] qm, wie sie in dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 1**) – auf den verwiesen wird – rot umrandet gekennzeichnet ist

#### ein Erbbaurecht

zu den nachfolgenden Bedingungen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Teilung des Grundstücks unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages zu veranlassen.

(4) Der Inhalt des Erbbaurechtes ergibt sich aus den folgenden Bestimmungen dieses Vertrages in Verbindung mit dem Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) vom 15.01.1919 in der derzeit gültigen Fassung. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die von dem zu errichtenden Bauwerk nicht in Anspruch genommenen Grundstücksteile.

### § 2

#### Errichtung des Bauwerks

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf und unter der Erdoberfläche des Erbbaugrundstücks ein Schulgebäude mit Nebenanlagen nach Maßgabe aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu errichten.

(2) Der erforderliche Bauantrag ist spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieses Vertrages und Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch einzureichen. Das Gebäude muss spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein. Sollte eine Baugenehmigung aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Gründen nicht erteilt werden, ist der Erbbauberechtigte berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

(4) Bezüglich der Errichtung des Bauwerks sowie der Beseitigung der auf dem Erbbaugrundstück noch befindlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile haben die Vertragsparteien im Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes vom ....., welcher als Anlage **XX** Bestandteil dieses Vertrages wird, nähere Regelungen getroffen.

(5) Der Erbbauberechtigte hat das Recht, während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtes bauliche Veränderungen an dem Bauwerk vorzunehmen. Die dies betreffenden näheren Regelungen im Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes sind zu beachten.

### **§ 3**

#### **Haftungsausschluss, Rücktritt vom Vertrag**

Dem Erbbauberechtigten ist der Zustand des Erbbaugrundstücks bekannt. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für die Beschaffenheit und für sonstige Sachmängel des Grundstücks. Der Grundstückseigentümer erklärt jedoch, dass ihm versteckte Sachmängel sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten nicht bekannt sind. Der Erbbauberechtigte ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die die vorgesehene Nutzung für eine Schule ausschließen. In diesem Fall trägt der Grundstückseigentümer die bis dahin verursachten Kosten, bereits vom Erbbauberechtigten übernommene Kosten sind diesem vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

Etwas zugunsten des Grundstückseigentümers bestehende Haftungsausschlüsse und -beschränkungen in diesem Vertrag gelten nicht für eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer oder sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen, arglistigen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen oder bei einer Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten (sog. „Kardinalpflichten“, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf).

### **§ 4**

#### **Dauer und Beendigung des Erbbaurechtes**

(1) Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung im Grundbuch und endet nach Ablauf von 80 Jahren. Es verlängert sich zwei Mal um jeweils 10 Jahre, es sei denn der Grundstückseigentümer teilt dem Erbbauberechtigten 6 Monate vor Beginn des jeweiligen Verlängerungszeitraums schriftlich mit, dass er der Verlängerung widerspricht. § 27 Abs. 3 ErbbauRG bleibt unberührt.

(2) Bei Ablauf des Erbbaurechts gehen die auf dem Grundstück errichteten Gebäude und alle Nebenanlagen zum Verkehrswert, den die Bauwerke und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechtes haben, in das Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers über. Die Entschädigung wird von einem öffentlich bestellten und vereidigten Bodenwert-Sachverständigen festgestellt. Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, wird dieser von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt benannt. Der Erbbauberechtigte erhält als Entschädigung den so ermittelten Verkehrswert des errichteten Gebäudes. Mindestens aber ist der Substanzwert zu entschädigen.

### **§ 5**

#### **Übergabe**

(1) Der unmittelbare Besitz an dem mit dem Erbbaurecht zu belasteten Grundstück sowie Gefahr, Lasten und Nutzungen gehen auf den Erbbauberechtigten mit dem Tag der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch über.

(2) Der Besitz an dem Grundstück wird so überlassen, wie es steht und liegt.

## **§ 6 Erbbauzins**

Ein Erbbauzins ist nicht zu entrichten.

## **§ 7 Lastentragung**

(1) Der Erbbauberechtigte übernimmt für das Erbbaurecht die nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen jeden Grund- und Hauseigentümer betreffenden Verpflichtungen zu Handlungen und Unterlassungen sowie zur Zahlung von Steuern, Abgaben, Anliegerbeiträgen und Gebühren für öffentliche Einrichtungen.

(2) Die Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge für bis heute fertiggestellte Maßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Diese Regelung gilt unabhängig davon, wann und wem der Beitragsbescheid zugestellt wird. Der Eigentümer versichert, dass alle Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge für die derzeit bestehenden Anlagen voll beglichen und teilhergestellte Anlagen nicht vorhanden sind.

## **§ 8 Änderung der Nutzung**

Der Abbruch oder eine wesentliche Veränderung des Gebäudes und/oder seiner Zweckbestimmung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Erteilung der Zustimmung kommt nur in Betracht, wenn hierdurch die Rechte des Grundstückseigentümers aus dem Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgrundstücks nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 9 Zerstörung des Gebäudes**

Werden die errichteten baulichen Anlagen durch Brand oder sonstige Einwirkungen beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die baulichen Anlagen entsprechend ihrem ursprünglichen Umfang wieder herzustellen, soweit hierfür Versicherungsleistungen oder Entschädigungszahlungen sonstiger Verpflichteter zur Verfügung stehen.

## **§ 10 Veräußerung und Belastung**

(1) Die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit einem Grundpfandrecht oder einer Reallast und deren Änderung, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, sind nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn durch die Veräußerung oder Belastung die ihm mit Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes eingeräumten Rechte beeinträchtigt zu werden drohen.

(2) Erteilt der Grundstückseigentümer nur die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit einem der vorstehenden Rechte, so ist eine besondere Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung aus einem solchen Recht nicht erforderlich.

(3) Bei gemäß Absatz 1 genehmigter Veräußerung hat der Erbbauberechtigte den Erwerber zum Eintritt in den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäude zu verpflichten und ihn zu veranlassen, auch etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

## **§ 11 Vorkaufsrechte**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle und für die Dauer des Erbbaurechts ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Vorkaufsrechte sind im Grundbuch einzutragen.

## **§ 12 Heimfall, Rückübertragung nach Kündigung durch die Stiftung**

(1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Rückübertragung des Erbbaurechtes auf sich oder einen von ihm zu bestimmenden Dritten zu verlangen (Heimfall), wenn

- über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird; die Rechtsfolge des Heimfalls kann durch den Erbbauberechtigten in diesem Fall dadurch abgewendet werden, dass er die Einstellung des Verfahrens innerhalb von drei Monaten nachweist oder
- der Erbbauberechtigte seiner Verpflichtung zur Erfüllung der Bebauung des Erbbaugeländes nach Maßgabe des Inhalts dieses Vertrages trotz angemessener Nachfristen nicht nachkommen kann, insbesondere wenn erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht zu erlangen sind oder
- der Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes von einer der Parteien gekündigt wird.

(2) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Gewährung einer Entschädigung wegen der auf dem Grundstück vorhandenen und verbleibenden Baulichkeiten in Höhe des Buchwertes des Gebäudes, bezogen auf dessen angenommene Nutzungszeit von 80 Jahren. Mindestens aber sind der Verkehrswert oder der Substanzwert – es gilt der höhere Wert – zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bodenwert-Sachverständigen festgesetzt. Können sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen einigen, wird dieser durch die Industrie- und Handelskammer Frankfurt benannt.

(3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, beim Heimfall des Erbbaurechtes bestehende Belastungen aufzulösen.

## **§ 13 Salvatorische Klausel Rechtsnachfolge**

(1) Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages der Absicht der Vertragsparteien zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechtes, nicht gültig vereinbart ist oder nicht dinglich vereinbart werden konnte, soll sie schuldrechtlich wirken und gültig sein.

(2) Die Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berühren. In diesem Fall besteht für beide Vertragsparteien wechselseitig die Verpflichtung, an einer Regelung mitzuwirken, die bei rechtlicher Zulässigkeit dem angestrebten wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.

(3) Soweit Verpflichtungen nach Maßgabe des Inhalts dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf etwaige Rechtsnachfolger der Vertragsschließenden übergehen, verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, die nach Maßgabe dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

## § 14 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs, einschließlich anfallender Grunderwerbskosten und der Vermessungskosten trägt der Erbbauberechtigte.

## § 15 Einigung Bewilligung Auftrag für Notar

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dem Erbbauberechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf der in § 1 Ziffer (3) bezeichneten Teilfläche ein Schulgebäude zu errichten (Erbbaurecht).

(2) Die Vertragsparteien **bewilligen** und der Erbbauberechtigte **beantragt**:

- 1) In das Grundbuch des zuvorbeschriebenen Grundbesitzes an absolut erster Rangstelle das Erbbaurecht einzutragen und im Rang danach
- 2) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 11,
- 3) für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
  - a) Den Inhalt des Erbbaurechtes gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages.
  - b) In Abt. II unter lfd. Nr. 1 eine Reallast für den Erbbauzins gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers.
  - c) In Abt. II unter lfd. Nr. 2 eine Vormerkung gemäß § 6 Abs. 4 dieses Vertrages.
  - d) Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 11.

(3) Sollte für den Erfolg des Vorhabens, insbesondere dessen Genehmigungsfähigkeit und Sicherung der Erschließung, die Bestellung von weiteren dinglichen Rechten und / oder Baulasten an im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Nachbargrundstücken erforderlich sein, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer diese in gesonderter Urkunde zu bestellen.

(4) Der Erbbauberechtigte **beantragt**, dem Grundstückseigentümer zwei beglaubigte Abschriften des Erbbaugrundbuches zu erteilen.

## § 16 Vollmacht

(1) Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

(2) Die Beteiligten bevollmächtigen die/den Notariatsangestellten .....

## § 17 Hinweise, Vollzug

(1) Die Beteiligten wurden abschließend vom Notar darauf hingewiesen, dass

- a) der Notar nicht über die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages beraten hat,
- b) alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nichtbeurkundeten Abreden nichtig sind und dass solche Abreden zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen,
- c) alle Beteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Steuern und Kosten als Gesamtschuldner haften.

(2) Der Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.