

# Erbbaurechts-, Wegerechts- und Leitungsrechtvertrag

zwischen dem

**Main-Tauber-Kreis**  
**Gartenstraße 1, 97941 Tauberbischofsheim**  
vertreten durch Herrn Landrat Reinhard Frank

-nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt-

und der

**Seniordienste Tauberfranken gGmbH**  
**Uhlandstr. 7, 97980 Bad Mergentheim**  
vertreten durch die Geschäftsführer,  
diese vertreten durch den kaufmännischen Direktor Thomas Weber

- nachstehend „Erbbauberechtigte“ genannt –

## Vorbemerkungen

1. Der Main-Tauber-Kreis ist im Grundbuch von Distelhausen Nr. 1036 (Einlegeblatt 1) als Eigentümer des auf der Gemarkung 5301 gelegenen Grundstücks, Lfd.Nr. 19, Wirtschaftsart und Lage „Flurstück 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 1 ha & 08 a & 09 m<sup>2</sup>“, eingetragen.
2. Das Grundstück ist nach dem Grundbuch nicht belastet.
3. Der Grundstückseigentümer wird das unter Ziffer 1 benannte Grundstück wie folgt teilen:
  - (a) in eine Teilfläche von ca. 8.610 m<sup>2</sup>, welche in dem dieser Urkunde als **Anlage A** beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) gelb gefärbt ist (nachstehend auch „Grundstück 1“ genannt);
  - (b) in eine Teilfläche von ca. 1.923 m<sup>2</sup>, welche in dem dieser Urkunde als **Anlage A** beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) grün gefärbt ist (nachstehend auch „Grundstück 2“ genannt).

4. Maßgebend für die Bezeichnung der Flächen ist der dieser Urkunde als **Anlage A** beigefügte Lageplan, welcher den Beteiligten zur Durchsicht vorlag und von diesen genehmigt wurde. Der Lageplan, auf den verwiesen wird, ist Bestandteil dieser Urkunde.
5. Die Vermessung des Grundstücks 5301 hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Nach der Vermessung wird eine Nachtragsurkunde errichtet, in welcher die Identität festgestellt wird und die Grundbucheklärungen konkretisiert werden.

## **§ 1**

### **Erbbaurechtsbestellung**

1. Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit der Erbbauberechtigten an dem in den Vorbemerkungen Ziffer 3 lit. (a) genannten Teilstück Grundstück 1 ein Erbbaurecht i. S .d. Erbbaurechtsgesetzes. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu errichten und zu haben.
2. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des 31.12.2095 (80 Jahre).

## **§ 2**

### **Wegerechts- und Leitungsrechtbestellung**

1. Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit am Teilstück Grundstück 2 zugunsten des Teilstücks Grundstück 1 ein unbeschränktes Wege- und Überfahrtrecht. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks 1 ist dadurch berechtigt, die Grundstücksfläche, welche in dem als Anlage B dieser Urkunde beigefügten Lageplan blau schraffiert gekennzeichnet ist, zu begehen und zu befahren.
2. Der Grundstückseigentümer ist auch Eigentümer des Grundstücks Flst. 3099, eingetragen im Grundbuch von Distelhausen Nr. 1036, Lfd.Nr. 9, Wirtschaftsart und Lage „Dörrlein Landwirtschaftsfläche“. Sowohl der Grundstückseigentümer als auch die Erbbauberechtigte bestellen hiermit am Teilstück Grundstück 1 bzw. am Erbbaurecht zugunsten des Flst. 3099 ein unbeschränktes Wege- und Überfahrtrecht. Der jeweilige Grundstückseigentümer des Flst. 3099 ist dadurch berechtigt, die Grundstücksfläche, welche in dem als Anlage B dieser Urkunde beigefügten Lageplan braun schraffiert gekennzeichnet ist, zu begehen und zu befahren. Die Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer erklären jeweils gegenseitig ihre Zustimmung mit der Bestellung des Wegerechts zu Lasten des Grundstücks 1 bzw. zu Lasten des Erbbaurechts.
3. Sowohl der Grundstückseigentümer als auch die Erbbauberechtigte gestatten hiermit am Teilstück Grundstück 1 bzw. am Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Flst. 3099 das dauerhafte Einbringen, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die zur Erschließung des Grundstücks Flst. 3099 erforderlich sind. Das Leitungsrecht erstreckt sich auf die in dem als Anlage B dieser Urkunde beigefügten Lageplan braun schraffierte Fläche und entspricht der Fläche des Wegerechts. Der jeweilige Grundstückseigentümer des Flst. 3099 ist berechtigt, diese Fläche zur Vornahme von Einbringungs- Prüfungs- und Instandhaltungsarbeiten der

vorgenannten Leitungen auf eigene Kosten in Anspruch zu nehmen. Soweit der bauliche Zustand der beanspruchten Flächen durch die vorgenannten Arbeiten verändert wird, ist der verursachende Grundstückseigentümer des Flst. 3099 verpflichtet, den baulichen Zustand vor Beginn der zustandsverändernden Arbeiten auf seine Kosten wiederherzustellen. Die Erbbauberechtigte bzw. sonstige Nutzungsberechtigte und der Grundstückseigentümer haben alles zu unterlassen, was den Bestand oder den Betrieb der Leitungen und die Wahrnehmung der vorstehenden Rechte stören oder gefährden kann. Die Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer erklären jeweils gegenseitig ihre Zustimmung mit der Bestellung des Leitungsrechts zu Lasten des Grundstücks 1 bzw. zu Lasten des Erbbaurechts.

4. Den Parteien ist bewusst, dass die Trennung der Grundstücke teilweise unmittelbar an Gebäudegrenzen erfolgt (z.B. am Gesindehaus) und Neubaumaßnahmen durch die Raumsituation unmittelbar an der Grundstücksgrenze (z.B. die Müllzentrale, Stellplätze, Stützmauern) erfolgen müssen. Die Parteien haben Kenntnis von den baulichen Gegebenheiten vor Ort sowie den auf den Grundstücken geplanten Baumaßnahmen. Vor diesen Hintergrund vereinbarten die Parteien, dass die zur Umsetzung der Bauplanung notwendigen Erklärungen zu eventuell notwendigen Baulasten (Übernahme von Abstandsflächen und Erfüllung von Stellplatzverpflichtungen) gegenüber den Bauordnungsbehörden abgegeben werden. Dies gilt auch gegenüber dem Eigentümer oder eventuellen Rechtsnachfolgern des im Grundbuch von Distelhausen Nr. 1036, Lfd.Nr. 9, Wirtschaftsart und Lage „Dörrlein Landwirtschaftsfläche“ eingetragenen Grundstückes Flst. 3099, bzw. Teilen davon. Eine der Baulast entsprechende grundbuchrechtliche Eintragung erfolgt auf Wunsch einer der Parteien, des Eigentümers des Flst. 3099 oder eines eventuellen Rechtsnachfolgers.
5. Maßgebend für die Bezeichnung und Nutzung der Flächen ist der dieser Urkunde als Anlage B beigefügte Lageplan, welcher den Beteiligten zur Durchsicht vorlag und von diesen genehmigt wurde. Der Lageplan, auf den verwiesen wird, ist Bestandteil dieser Urkunde.

### **§ 3**

## **Inhalt des Erbbaurechts**

1. Als vertragsgemäßer dinglicher Inhalt des Erbbaurechts wird vereinbart:
  - a. Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich zum Zeitpunkt der Übergabe kleinere Bauwerke (Schuppen, Hundezwinger). Diese werden durch die Erbbauberechtigte auf deren Kosten abgebrochen und entsorgt. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Bauwerke frei von etwaig bestehenden schuldrechtlichen Verpflichtungen wie z.B. Miet- und Pachtverhältnisse an die Erbbauberechtigte zu übergeben.
  - b. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt das Erbbaugrundstück mit einer Senioreneinrichtung (Seniorenzentrum mit angeschlossenen betreuten Wohnungen) auf ihre Kosten zu bebauen. Die künftig zu errichtenden Gebäude, Anlagen und Außenanlage werden nachstehend „Einrichtungen“ genannt. Die Einrichtungen sind von der Erbbauberechtigten gemäß ihrer Zweckbestimmung für den Betrieb von Senioreneinrichtungen zu nutzen.
  - c. Die Errichtung von Bauwerken jeder Art sowie die wesentliche bauliche Veränderung bereits vorhandener Gebäude und Anlagen oder deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedürfen, unabhängig von außerdem notwendigen baurechtlichen

Genehmigungen, der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Baumaßnahmen im Sinne des Satzes 1 mit einem Gesamtbetrag von bis zu 150.000,00 Euro je Maßnahme bedürfen keiner Zustimmung des Grundstückseigentümers.

- d. Soweit die baulichen Maßnahmen der Umsetzung der vorgenannten Ziffer 1 lit. b) vereinbarten Nutzung dienen, ist der Grundstückseigentümer zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet.
- e. Alle baulichen Maßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und unter Verwendung guten, dauerhaften Materials zu erstellen. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Baupläne dem Grundstückseigentümer zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen sowie ihm im Falle des Heimfallrechts gem. § 3 Ziffer 7 dieser Vereinbarung auf Anforderung die Herstellungskosten der Einrichtungen nach Fertigstellung durch Vorlage der Unternehmerrechnungen nachzuweisen.

## 2. Unterhaltung von Einrichtungen

- a. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Einrichtungen nebst Nebenanlagen auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für die nicht überbauten Flächen. Anstehende Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind laufend und unverzüglich vorzunehmen. Erfüllt die Erbbauberechtigte diese Verpflichtung trotz Abmahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht oder nur ungenügend, so kann der Grundstückseigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Auf ein Verschulden der Erbbauberechtigten kommt es nicht an. Etwaige Bodenkontaminationen oder Altlasten, die während der Dauer des Erbbaurechts entstehen, sind von der Erbbauberechtigten zu beseitigen.
- b. Der Grundstückseigentümer ist befugt, nach vorheriger Absprache mit der Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück samt Einrichtungen zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Dabei hat die Erbbauberechtigte auch eine im Auftrag des Grundstückseigentümers veranlasste Untersuchung des baulichen Zustandes des Bauwerks zu dulden und alle Auskünfte zu geben, die das Bauwerk betreffen und die den Grundstückseigentümer im Rahmen dieses Vertrages interessieren. Die Kosten von Untersuchungen des baulichen Zustandes des Bauwerks trägt der Grundstückseigentümer, soweit die Untersuchungen von dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben wurden.

Bezüglich der Grundstückseinfriedungen wird nachfolgende Regelung getroffen: Die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht für die vorhandenen Grundstückseinfriedungen trägt der Grundstückseigentümer. Im Falle zwingend erforderlicher Erneuerungen bzw. Ersetzungen der Einfriedungen beteiligt sich die Erbbauberechtigte an den hierfür anfallenden Bau- bzw. Sanierungskosten mit einem Anteil von 30 %. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit der Erneuerungen bzw. Ersetzungen, den Umfang und der hieraus resultierenden Kosten erfolgt in gegenseitigem Einvernehmen der Parteien. Etwaige Schäden an den Einfriedungen, die durch von der Erbbauberechtigten veranlasste Baumaßnahmen entstehen, sind durch die Erbbauberechtigte zu beseitigen bzw. die beschädigten Einfriedungen zu ersetzen. Vor Baubeginn wird der Zustand der Einfriedungen umfassend durch den Grundstückseigentümer im Beisein der Erbbauberechtigten dokumentiert.

### 3. Versicherung der Einrichtungen

- a. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Einrichtungen nebst Zubehör und Nebenanlagen – bei Neubauten soweit möglich schon während der Bauzeit – in Form der Neuwertversicherung gegen Brand-, Elementar-, Explosions- und Leitungswasserschäden sowie gegen während der Dauer des Erbbaurechts entstandener Kontaminationen der baulichen Anlagen und des Erbbaugrundstücks zu versichern und fortdauernd versichert zu halten. Der Grundstückseigentümer kann jährlich Nachweise über die Versicherungen und die Bezahlung der Versicherungsprämien verlangen.
- b. Kommt die Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung ihrer Versicherungsverpflichtung oder ihren Pflichten aus dem Versicherungsvertrag binnen eines Monats nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten der Erbbauberechtigten für die Erfüllung der entsprechenden Pflichten selbst zu sorgen.

### 4. Wiederaufbauverpflichtung

- a. Werden die Einrichtungen während der Dauer des Erbbaurechts gleich aus welchen Gründen ganz oder teilweise zerstört, so trifft die Erbbauberechtigte innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach der Zerstörung die Entscheidung über den Wiederaufbau. Soweit ein Wiederaufbau nicht erfolgt, ist innerhalb einer weiteren Frist von 12 Monaten der Zustand nach Rückgabe des Grundstücks gemäß § 6 Ziffer 4 lit. a) dieser Vereinbarung herzustellen.
- b. Die Erbbauberechtigte ist in jedem Fall verpflichtet, die Einrichtungen stets in verkehrssicherem Zustand zu halten.
- c. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch die Beschädigung oder Zerstörung der Einrichtungen nicht berührt.

### 5. Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers

- a. Die Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:
  - i. zur ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts, auch soweit diese im Wege der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt;
  - ii. zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten, ferner zur Änderung des Inhalts derartiger Belastungen, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt, es sei denn, die Belastung oder Änderung entspricht dem Nutzungszweck in § 3 Ziffer 1 lit. b) bis e) und ist mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer über Belastungen und Änderungen unverzüglich zu informieren;
  - iii. zur ganzen oder teilweisen Nutzung für solche Zwecke und/oder Einrichtungen, die nicht dem Betrieb und der Unterhaltung einer Senioreneinrichtung dienen.

- b. Die Erteilung der Zustimmung richtet sich nach § 7 Erbbaurechtsgesetz; die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass die in § 3 Ziffer 1 lit. b) bis e) vereinbarten Nutzungsbeschränkungen Zweck der Bestellung des Erbbaurechts sind. Eine Zustimmung zu den vorstehend aufgeführten Verfügungen kann daher wegen der Gefährdung des Zwecks des Erbbaurechts vom Grundstückseigentümer verweigert werden, falls durch die Verfügung der Betrieb der Einrichtung beeinträchtigt würde. Der Grundstückseigentümer kann seine Zustimmung von einer angemessenen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig machen.
- c. Die Erbbauberechtigte bedarf zum Abschluss von Miet- und Pachtverträgen über bauliche Anlagen des Erbbaurechts im Ganzen der Zustimmung des Grundstückseigentümers, es sei denn, die Vermietung oder Verpachtung entspricht dem Nutzungszweck in § 3 Ziffer 1 lit. b) bis e) . Die Zustimmung darf vom Grundstückseigentümer nur verweigert werden, wenn durch den Abschluss des Miet- oder Pachtvertrages die Einhaltung des in § 3 Ziff. 1 lit. b) bis e) vereinbarten Nutzungsbeschränkungen gefährdet würde.
- d. Sobald die Zustimmung in schriftlicher Form erteilt ist, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Zustimmung auf Verlangen der Erbbauberechtigten in der Form des § 29 GBO zu erklären; die Erbbauberechtigte trägt insoweit anfallende Kosten.

## 6. Lasten, Belastungen und Abgaben

- a. Vom Zeitpunkt der Übergabe an übernimmt die Erbbauberechtigte alle öffentlichen und privaten Lasten, Gebühren, Beiträge und Abgaben des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr-, Kaminreinigungs- und Entwässerungskosten. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Grundstückseigentümer insoweit von jeder Inanspruchnahme freizustellen.
- b. Alle ab Übergabe anfallenden Erschließungsbeiträge sowie Beiträge, Gebühren, Abgaben und Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz und Baugesetzbuch übernimmt die Erbbauberechtigte. Kosten und Beiträge für bis zur Übergabe fertig gestellte, aber noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer und stellt die Erbbauberechtigte bei Inanspruchnahme davon frei.

## 7. Heimfallrecht

- a. Der Grundstückseigentümer hat das Recht, vor dem Ende der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechts die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm benannten Dritten zu verlangen (Heimfall), wenn
  - i. die Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird;
  - ii. die Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist;

- iii. die Erbbauberechtigte schuldhaft eine der Verpflichtungen aus § 3 und/oder § 6 Ziff. 5, 6 trotz Abmahnung ganz oder teilweise nicht erfüllt;
  - iv. das Erbbaurecht mit anderen dinglichen Rechten als den in § 5 Absatz 2 ErbbaurechtsG genannten ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers belastet wird;
  - v. ein Erbbaurechtserwerber in die schuldrechtlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsbestellungsgesetz nicht eintritt; dies gilt auch bei einem Erwerb, der nicht durch Rechtsgeschäft erfolgt, wie z.B. im Wege des Zuschlags in der Zwangsversteigerung;
  - vi. die Erbbauberechtigte im Falle der Zerstörung der Einrichtungen gemäß § 3 Ziffer 4 lit. a) die Entscheidung getroffen hat, die Einrichtungen nicht wieder aufzubauen. Die Verpflichtung der Erbbauberechtigten, den Zustand nach Rückgabe des Grundstücks gemäß § 6 Ziffer 4 wiederherzustellen, bleibt unberührt.
- b. Wird der Heimfallanspruch bei Eintritt einer Voraussetzung nicht geltend gemacht, so entsteht der Heimfallanspruch bei jedem nochmaligen Eintritt der Voraussetzungen von neuem. Es genügt jeweils der Eintritt einer der genannten Voraussetzungen.
  - c. Die Kosten und die Grunderwerbssteuer des Heimfalls trägt die jeweilige Erbbauberechtigte.

## 8. Entschädigung

- a. Die Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf keine Entschädigung. Bei Übertragung infolge Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß § 3 Ziffer 7 erhält die Erbbauberechtigte eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes des Bauwerks zur Zeit der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne eine erforderliche baurechtliche Genehmigung oder ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers erstellt hat.
- b. Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Gutachterausschuss gemäß §§ 192 ff. Baugesetzbuch ermittelt. Falls diese Einrichtung nicht mehr bestehen sollte, ohne dass ein Funktionsnachfolger bestimmt ist, erfolgt die Wertermittlung durch drei Sachverständige, von denen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je einen ernennen, während der dritte von diesen beiden bestellt und mangels Einigung vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer ernannt wird.
- c. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Entschädigung bei Übertragung aufgrund eines Heimfallanspruchs binnen einer Frist von 18 Monaten auszuzahlen. Diese Frist beginnt jeweils an dem Tage der Einigung über die Höhe der Entschädigungssumme. Fälligkeitsvoraussetzung ist jedoch, dass die Umschreibung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer im Grundbuch und die Löschung aller Belastungen – soweit sie nicht zugunsten des Grundstückseigentümers oder mit dessen Zustimmung eingetragen sind oder von ihm übernommen werden – sichergestellt ist. Die Entschädigungssumme ist von der Entstehung des Anspruchs an bis zum Tage der Zahlung in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes (§ 288 Abs. 1 und 2 BGB) zu verzinsen.

- d. Auf die Entschädigung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablösungssumme oder des Wertes – jeweils mit Nebenleistungen – angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, mit Forderungen an den Erbbauberechtigten gegen die Entschädigungsforderung aufzurechnen. Übersteigen die Lasten die Entschädigungsforderung oder wird im Falle des Heimfalls nach § 3 Ziffer 7 lit. a) vi wegen Rückbaus keine Entschädigung bezahlt, so ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

## **§ 4 Erbbauzins**

Als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts wird vereinbart:

1. Der Erbbauzins beträgt jährlich 1,25 Prozent des Grundstückswertes zuzüglich etwaiger jeweils gültiger Umsatzsteuer, fällig und zahlbar in jährlichen Raten jeweils bis zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres. Der für die Bestimmung des Erbbauzinses zugrunde gelegte Grundstückswert wird durch diese Urkunde mit 50 EUR je Quadratmeter festgelegt.
2. Für den Erbbauzins in Höhe von 5.381,25 € zuzüglich etwaiger jeweils gültiger Umsatzsteuer ist eine Reallast an erster Stelle im Erbbau-Grundbuch einzutragen.
3. 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 Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
4. Der Erbbauzins ist auf das Konto des Grundstückseigentümers bei der Sparkasse Tauberfranken, Konto 200 23 35, BLZ 673 525 65, IBAN Nummer DE 29 6735 2565 0002 0023 35, BiC SOLADES1TBB, anzuweisen.
5. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem bei Vertragsbeginn geltenden Stand bzw. gegenüber dem Stand bei der jeweils letzten Erbbauzinsänderung um mehr als 10 %, so hat die von der Änderung begünstigte Vertragspartei das Recht, eine Änderung des vereinbarten Erbbauzinses um die Hälfte der jeweiligen prozentualen Indexänderungen zu verlangen. Die Erbbauzinsänderungen gelten ab dem jeweiligen Monatsersten, der dem begründeten Änderungsverlangen folgt.
6. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses besteht unabhängig vom Gebäudebestand auf dem Grundstück.

## **§ 5 Vorkaufsrechte**

1. Die Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Das Vorkaufsrecht erhält Rang nach der Erbbauzinsreallast. Üben mehrere Berechtigte das Vorkaufsrecht



aus, sind sie im Verhältnis der Verkehrswerte des ihnen jeweils gehörenden Grund und Bodens mit Aufbauten im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt.

2. Will der Grundstückseigentümer das aufgrund des Erbbaurechtsvertrags der Erbbauberechtigten überlassene Grundstück ganz oder teilweise veräußern, hat er dieses zunächst der Erbbauberechtigten anzubieten. Die Erbbauberechtigte hat ein Vorkaufsrecht, welches sie nur innerhalb von sechs Monaten, beginnend mit dem Zeitpunkt des Zugangs der entsprechenden Mitteilung ausüben kann. Das Vorkaufsrecht hat die Erbbauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes gegenüber dem Grundstückseigentümer zu erklären. Das Vorkaufsrecht erhält Rang nach dem Erbbaurecht.
3. Für die Vorkaufsrechte gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 6**

### **Schuldrechtliche Vereinbarungen**

#### 1. Gewährleistung

- a. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Der Erbbauberechtigten ist der Zustand des Erbbaugrundstücks bekannt. Das Erbbaugrundstück wird in dem Umfang und Zustand, in dem es sich heute befindet, übergeben. Wegen der Haftung für Altlasten gelten die Vereinbarungen in Ziff. 2. Im Übrigen wird die Gewähr des Grundstückseigentümers für Rechts- und Sachmängel, den im Grundbuch eingetragenen Messgehalt des Erbbaugrundstücks sowie für die Ertrags- und Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen ausgeschlossen.
- b. Etwaige Mängelansprüche wegen baulicher Maßnahmen gegen Dritte werden mit Wirkung vom Tag der Besitzübergabe an die Erbbauberechtigten abgetreten.
- c. Die gesetzliche Haftung des Grundstückseigentümers für die Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden bleibt unberührt.

#### 2. Altlasten

- a. „Altlasten“ im Sinne dieser Regelungen sind schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG, Altlasten im Sinne des § 2 Abs.5 BBodSchG sowie Belastungen des Bodens (einschließlich Fundamenten, soweit sich eine vorhandene Bodenverunreinigung auch auf diese bezieht) und /oder des Grundwassers durch Schadstoffe aus industrieller und gewerblicher Nutzung, deren Ursache vor der Besitzübergabe liegt und von denen jetzt oder durch Bewegen oder Berühren eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht und/oder welche aufgrund behördlicher Anordnungen oder gesetzlicher Vorschriften dekontaminiert oder gesondert deponiert werden müssen.

#### 3. Besitzübergabe

- a. Die Besitzübergabe zur Ausübung des Erbbaurechts einschließlich der sich auf dem Grundstück bereits befindlichen Bauwerke erfolgt am 01.01.2016. Mit die-

sem Zeitpunkt gehen alle Nutzungen und alle öffentlichen Lasten und Abgaben nach Maßgabe von § 3 Ziff. 6 auf die Erbbauberechtigte über.

- b. Die Erbbauberechtigte trägt alle Gefahren, die mit dem Besitz des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks zusammenhängen, und stellt den Grundstückseigentümer von hieraus erwachsenden Ansprüchen frei.
- c. Der Grundstückseigentümer haftet der Erbbauberechtigten für etwaige Altlasten im Sinne von § 6 Ziffer 2 dieser Vereinbarung, welche bei Übergabe des Grundstücks bestehen. Die Haftung besteht, soweit die Altlasten nach naturwissenschaftlichen und technischen Erkenntnisstand die Nutzung des Erbbaugrundstücks gem. der in § 3 Ziffer 1 lit. b) bis e) vereinbarten Nutzungszweck beeinträchtigen und deren Beseitigung nach den geltenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften verlangt werden kann. Die Haftung erlischt, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren seit der Besitzübergabe schriftlich gemacht wird.

#### 4. Rückgabeverpflichtung

- a. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, nach Beendigung des Erbbaurechts oder nach Ausübung des Heimfalls den Besitz an dem Teilstück Grundstück 1 in eingeebnetem, verfültem, erschlossenem und verkehrssicherem Zustand und dem Bodenplattenniveau entsprechend den errichteten Bauten an den Grundstückseigentümer zurückzugeben. Die auf dem Teilstück Grundstück 1 befindlichen Einrichtungen werden von der Erbbauberechtigten auf deren Kosten zurückgebaut. Die Versorgungsleitungen im Erdreich verbleiben auf dem Grundstück.
- b. Die Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer für etwaige Altlasten im Sinne von Ziff. 2, welche bei Beendigung des Erbbaurechts bestehen und während der Dauer des Erbbaurechts entstanden sind. Die Haftung besteht, soweit die Beseitigung der Altlasten nach den dann geltenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften verlangt werden kann. Die Haftung erlischt, wenn sie nicht innerhalb von 10 Jahren seit der Besitzübergabe schriftlich gegenüber der Erbbauberechtigten geltend gemacht wird. Wird die Haftung geltend gemacht, beginnt die vereinbarte Verjährungsfrist mit der Geltendmachung.

#### 5. Versicherungen

- a. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, folgende zusätzliche Versicherungen abzuschließen, die jeweils fälligen Prämien zu bezahlen und für die Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten:
  - i. eine ausreichende Umwelthaftpflicht- und Gewässerschadenhaftpflichtversicherung,
  - ii. eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung.
- b. Kommt die Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung ihrer Versicherungspflicht nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten der Erbbauberechtigten für die Erfüllung der Pflichten selbst zu sorgen.

#### 6. Nichtverfügungsverpflichtung

- a. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, über das Erbbaurecht nicht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers zu verfügen, Miet- oder Pachtverträge abzuschließen und die Nutzung ganz oder teilweise zu ändern, es sei denn die Verfügung, Vermietung/Verpachtung oder Nutzungsänderung entspricht dem Nutzungszweck gem. § 3 Ziff. 2. Diese Verpflichtung gilt, auch soweit sie gemäß des ErbbaurechtsG nicht als dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes vereinbart werden kann. Der Grundstückseigentümer entscheidet über die Erteilung der Zustimmung nach billigem Ermessen.
- b. Für den Fall, dass die Erbbauberechtigte gegen die vorstehende Verpflichtung verstößt, verpflichtet sie sich hiermit aufschiebend bedingt zur entschädigungslosen Übertragung des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer. Für die Rückübertragung gelten die Bestimmungen in Ziff. 4 entsprechend.
- c. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts bewilligt die Erbbauberechtigte die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zulasten des Erbbaurechts im Grundbuch. Der Antrag bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Auf die Rangsisicherung eines Eintragungsantrags und die Sicherungswirkung der Vormerkung wurden die Vertragsparteien ausdrücklich hingewiesen.

#### 7. Rechtsnachfolger, Veräußerung von Geschäftsanteilen

- a. Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht Kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.
- b. Wenn ein Rechtsnachfolger der Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, so ist dies ein Grund, die erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.
- c. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Veränderungen in ihrem Gesellschafterbestand, die zu einer Änderung der im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Erbbaurechtsvertrages bestehenden Mehrheitsverhältnisse führen, dem Grundstückseigentümer auf Anforderung mitzuteilen.

## § 7

### Einigung, Grundbucheklärungen

1. Die das Erbbaugrundstück belastenden Rechte nach Abt. II des Grundbuchs werden in der Weise auf das Erbbaurecht erstreckt, dass sie auch an jenem lasten, und zwar jeweils in dem Rangverhältnis, das dem Rangverhältnis der Belastungen des Grundstücks entspricht. Belastungsgegenstand ist jeweils derjenige Teil der Erdoberfläche, der dem belasteten Flst. des Erbbaugrundstücks entspricht. Die Belastungen erhalten Rang vor der Reallast für den Erbbauzins gemäß § 4 zugunsten des Grundstückseigentümers und dem Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer gemäß § 5.
2. Die Vertragsparteien bewilligen die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des Anspruchs der Erbbauberechtigten auf Eintragung des Erbbaurechts entsprechend dieser Urkunde zulasten des Grundstücks Grundbuch von Distelhausen Nr. 1036, gerichtet auf Bestellung eines Erbbaurechts an dem in der Vorbemerkung unter

Ziffer 3 lit. a) genannten Grundstück und zwar im Umfang der zu vermessenden Teilfläche Grundstück 1.

3. Die Vormerkung soll derzeit nicht eingetragen werden. Der Eintragungsantrag bleibt der Erbbauberechtigten überlassen. Auf die Rangwirkung eines Eintragungsantrags sowie die Sicherungswirkung der Vormerkung wurden die Vertragsparteien ausdrücklich hingewiesen.
4. Die Vormerkung wird schon jetzt für den Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Urkunde zur Löschung bewilligt, es sei denn, dass Zwischeneinträge ohne Zustimmung der Erbbauberechtigten im Grundbuch erfolgt wären.
5. Die Beteiligten sind sich über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig und bewilligen und beantragen:
  - a. in das Grundbuch des in Abschnitt 1 Ziffer 3 lit. a als Grundstück 1 bezeichneten Grundstücks einzutragen:
    - i. In Abt. II an erster Rangstelle das Erbbaurecht gemäß den Bestimmungen in § 1 und § 3 dieses Vertrags; der Grundstückeigentümer verpflichtet sich, die hierfür notwendigen Zustimmungen einzuholen;
    - ii. In Abt. II an zweiter Rangstelle das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 5 Ziffer 2 eintragen zu lassen,
    - iii. In Abt. II ein dingliches Wege- und Überfahrtrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 3099 eintragen zu lassen gemäß § 2 Ziffer 2,
    - iv. In Abt. II ein dingliches Leitungsrecht zu Gunsten des Flst. 3099 eintragen zu lassen gemäß § 2 Ziffer 3.
  - b. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
    - das Erbbaurecht,
    - die Reallast für den Erbbauzins gemäß § 4 zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Grundstücks 1 im Rang nach dem Erbbauzins,
    - das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer des Grundstücks 1 gemäß § 5 Ziffer 1 im Rang nach der Reallast,
    - das dingliche Wege- und Überfahrtrecht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Grundstücks Flst. 3099 gemäß § 2 Ziffer 2,
    - das dingliche Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Flurstück 3099, eingetragen im Grundbuch von Distelhausen Nr. 1036, gemäß § 2 Ziffer 3.
  - c. in das Grundbuch von Distelhausen Nr. 1036 auf dem Grundstück Teilfläche Grundstück 2 in Abt. II ein dingliches Wege- und Überfahrtrecht zugunsten des Grundstücks Teilfläche Grundstück 1 eintragen zu lassen gemäß den Bestimmungen in § 2 Ziffer 1 dieses Vertrags; der Grundstückeigentümer verpflichtet sich, die hierfür notwendigen Zustimmungen einzuholen.

## **§ 8**

### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

1. Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in § 4 eingegangenen Zahlungsverpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und des Nutzungsentgelts der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.
2. Eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde ist dem Grundstückseigentümer auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast soll hiermit nicht verbunden sein.

## **§ 9**

### **Erneuerungsvorrecht**

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat die Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 ErbbaurechtsG das Vorrecht auf Erneuerung.

## **§ 10**

### **Aufrechnungsverbot**

Die Erbbauberechtigte darf die Forderung des Grundstückseigentümers auf Zahlung des Erbbauzinses nicht gegen eigene Forderungen aufrechnen.

## **§ 11**

### **Kosten**

Die Erbbauberechtigte trägt alle aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten. Darunter fallen insbesondere die Kosten der Errichtung des Vertrags, der Eintragung ins Grundbuch, die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und Schließung des Erbbaugrundbuchs, die Kosten von Genehmigungen und die anfallende Grunderwerbssteuer. Die Kostentragung für jetzt nicht absehbare, zukünftige Kosten muss gegebenenfalls separat verhandelt werden.

## **§ 12**

### **Salvatorische Klausel**

1. Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages entgegen der Absicht der Vertragsparteien als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechts nicht gültig vereinbart ist oder nicht dinglich vereinbart werden konnte, soll sie schuldrechtlich wirken und gültig sein.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

## **§ 13 Abschriften**

1. je 1 beglaubigte Vertragsabschriften für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten,
2. Vertragsabschrift für das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle,
3. Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt . . . . . zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige,
- 4.
- 5.