

Urkundenverzeichnis Nr.

Dok-ID

Beeskow, den

Erbbaurechtsvertrag

(Das Original dieser Urkunde ist nur einseitig beschrieben.)

V E R H A N D E L T
in Beeskow, Gartenstraße 01

Vor mir, der

Notarin a.D. Heidrun Berndt
Notariatsverwalterin in Beeskow

erschienen:

11 Eigentümer, BT00 Voll

11 Eigentümer, BT01 VorNachname nachstehend kurz „Grundstückseigentümer“ genannt.

01 Erwerber, BT00 Voll

01 Erwerber, BT01 VorNachname nachstehend kurz „Erbbauberechtigter“ genannt.

Die Erschienenen erklärten folgendes:

Wir schließen folgenden

Erbbaurechtsvertrag

I.
Grundbuchstand

1. 11 Eigentümer, BT01 VorNachname ist eingetragener Eigentümer des im **Grundbuch von 86-1 Grundbuch von ... Blatt 86-1 Blatt** des Amtsgerichtes 86-1 Ort des Grundbuchamtes verzeichneten Grundbesitzes

Dok-ID

86 Grundstück, GR06 FlurTabelle

2. Das Grundbuch weist folgende Eintragungen aus:

Abteilung I: 11 Eigentümer, BT01 VorNachname durch Auflassung vom ***, eingetragen am ***.

Abteilung II: keine Eintragungen ***

Abteilung III: keine Eintragungen ***

86-1 Belastungen

86-2 Belastungen

86-3 Belastungen

86-4 Belastungen

***Die Lösungsunterlagen für die eingetragene Grundschuld liegen der Notariatsverwalterin nicht vor. Der Eigentümer verpflichtet sich die Lösungsunterlagen auflagenfrei beizubringen und der Notariatsverwalterin vorzulegen. /Die Lösungsunterlagen für die eingetragenen Belastungen liegen der Notariatsverwalterin vor./

3. Die Notariatsverwalterin hat den elektronischen Grundbuchinhalt am _____ durch eine Mitarbeiterin einsehen lassen.

Weitere Belastungen und Beschränkungen sind im Grundbuch nicht eingetragen.

Der Grundstückseigentümer versichert, Eintragungen und Löschungen in das Grundbuch nicht bewilligt zu haben; ihm unerledigte Anträge auch nicht bekannt sind.

Die Notariatsverwalterin wies darauf hin, dass bei der Einsicht in das Grundbuch nicht festgestellt werden konnte, ob dem Grundbuchamt unerledigte Anträge vorgelegen haben.

II.

Bestellung des Erbbaurechts

1. Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten an dem vorbezeichneten Grundbesitz ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der derzeit gültigen Fassung. Dies ist das veräußerliche und

Dok-ID

vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben.

2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Aufbauten nicht erforderliche Teil des Grundstücks.

III.

Vertragsmäßiger dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes

§ 1 - Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und wird sodann für die Dauer von *** Jahren bestellt.

2. Der Erbbauberechtigte hat das Recht, die Verlängerung des Erbbaurechts um *** Jahre zu verlangen. Dieses Verlangen ist jeweils spätestens 6 Monate vor Ablauf des Erbbaurechts durch eingeschriebenen Brief dem Grundstückseigentümer an dessen letzte bekannte Anschrift mitzuteilen.

§ 2 - Bauwerk, Nebenflächen, Bauverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugelände auf seine Kosten /das sich auf dem Grundstück befindliche *** zu haben/ eine *** errichten und zu haben.

2. Eine Änderung des in Absatz 1. vereinbarten Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

3. Der Berechtigte ist zur Erstellung des vorgenannten Bauwerkes nach den anerkannten Regeln der Technik unter Verwendung guten dauerhaften Materials nicht nur berechtigt auch verpflichtet.

4. Er hat zu diesem Zweck alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beantragen. Unverzüglich nach rechtskräftigen Vorliegen der Baugenehmigung hat der Berechtigte mit der Erstellung des Bauwerkes zu beginnen und die Arbeiten so zu betreiben, dass das Bauwerk bis spätestens *** voll bezugsfähig ist.

/Vereinbarungen über Vermietung der einzelnen Räume werden nicht getroffen. Eine Nutzung der Aufbauten, außer für ***

Dok-ID

auch für stilles Gewerbe oder freiberufliche Tätigkeit, ist nicht zulässig./

§ 3 - Unterhaltsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und die nicht überbauten Teile in gutem seinen Zwecken entsprechenden Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen.

2. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen mit oder ohne eigenes Verschulden trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. Sein Anspruch auf Erfüllung gegen den Erbbauberechtigten wird dadurch nicht berührt.

§ 4 - Versicherungspflicht

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke nebst Zubehör und Nebenanlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Heizöl- und Leitungswasserschäden in der Form einer Neuwertsicherung auf eigene Kosten zu versichern.

2. Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht für das Grundstück, insbesondere für dessen Verkehrssicherheit, zu erstrecken hat.

Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

3. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherungen selbst zu sorgen.

Das Heimfallrecht bleibt unberührt.

§ 5 - Besichtigungsrecht

Dok-ID

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Absprache zu besichtigen oder durch einen Bevollmächtigten besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen.

§ 6 - Lastentragung

1. Der Erbbauberechtigte trägt vom Zeitpunkt der Übergabe alle öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern (mit Ausnahme der das Grundstück betreffenden Steuern) Kanal-, Straßenreinigungs- und Müllabfuhrkosten sowie sonstige Nebenkosten.

2. Er hat den Grundstückseigentümer von allen etwaigen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

3. Der Erbbauberechtigte hat alle mit der Erschließung zusammenhängenden Kosten und Anliegerbeiträge zu tragen, soweit Erschließungsanlagen nicht bereits vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages hergestellt worden sind. Diese Regelung gilt unabhängig davon, wann und wem ein Beitragsbescheid zugestellt worden ist. Gleiches gilt für Anliegerbeiträge.

Die Notariatsverwalterin riet den Beteiligten, sich den derzeitigen Ausbauzustand von der Gemeinde mitteilen zu lassen.

Der Veräußerer versichert, dass er alle bisher zugegangenen bescheide bezahlt hat, einschließlich bescheiden über Vorausleistungen und, dass ihm bevorstehende umlegungsfähige Maßnahmen sowie Beitragserhebungen nicht bekannt sind.

§ 7 - Vornahme von Änderungen am Bauwerk

1. Der Berechtigte darf das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern.

2. Zu Veränderungen, die aus technischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechtes dienen, kann der Grundstückseigentümer seine Einwilligung nicht versagen.

Dok-ID

§ 8 - Wiederaufbauverpflichtung durch den Berechtigten

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, für den Fall, dass das Bauwerk durch Brand oder sonstigen Einwirkungen jeglicher Art, beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört wird, die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen.

2. Dabei sind die Versicherungs- und sonstige Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

§ 9 - Zustimmungserfordernisse

1. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

a) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält,

b) zur Veräußerung des Erbbaurechts. Die Zustimmung zur Belastung gilt auch als Zustimmung zur Versteigerung aus dem genehmigten recht. Zu ersten Veräußerung des aufgeteilten Rechtes wird die Zustimmung hiermit erteilt.

c) wenn die Baulichkeiten ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden sollen.

2. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

3. Die Zustimmung gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb zweier Monate nach Eingang der mittels eingeschriebenen Briefes zugegangenen Anfrage des Erbbauberechtigten, an die letzte bekannte Anschrift des Eigentümers, unter Angabe von Gründen durch den Eigentümer verweigert wird.

§ 10 - Heimfall

1. Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn

Dok-ID

- a) der Erbbauberechtigte den in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung schuldhaft zuwiderhandelt,
- b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet und nicht binnen vier Wochen nach Eröffnung eingestellt wird,
- d) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten hintereinander in Rückstand ist.
- e) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen und dinglichen Verpflichtungen aus diesem heutigen Erbbaurechtsvertrag mit Weitergabeverpflichtung eingetreten ist.

2. Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsverordnung Lasten, so sind diese auf die, nach der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarung, zu zahlende Vergütung anzurechnen.

Übersteigen die Lasten die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

§ 11 - Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes zu gewähren, den das Erbbaurecht im Zeitpunkt des Heimfalls bzw. den die Bauwerke und Anlagen beim Erlöschen des Erbbaurechts haben.

2. Einigen sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht, so ist dieser durch zwei vereidigte Sachverständige festzustellen, von den Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter je einen benennen. Benennt ein den Sachverständigen nicht binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den anderen, so geht das Recht des säumigen Beteiligten zur Benennung eines Sachverständigen auf den anderen Beteiligten über.

Dok-ID

3. Einigen sich die Sachverständigen nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zu keine Einigung, so wird er durch die zuständige Industrie- und Handelskammer ernannt. Können sich die drei Schätzer über den Wert nicht einigen, so ist der Durchschnitt der zuletzt von jedem der drei Schätzer ermittelten Werte maßgebend. Der festgelegte Betrag gilt zwischen den Beteiligten als vereinbart. Die Kosten der Wertgutachten tragen die Beteiligten je zur Hälfte.

4. Auf die Entschädigung werden die Rechte, mit welchem das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablösesumme oder des Wertes - jeweils mit Nebenleistungen - angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht.

Auch etwaige berechnete Forderungen des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten werden angerechnet.

5. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechtes zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht.

6. Die Entschädigungssumme ist in an den Erbbauberechtigten Zug um Zug mit Erklärung der dinglichen Einigung, bei Heimfall wegen Erlöschens sechs Monate ab dem Tag des Erlöschens an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

7. Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechtes dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

oder

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung nicht dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechtes dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes anbietet.

Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch des Erbbauberechtigten auf Entschädigung nicht.

Dok-ID

§ 12 - Vorrecht auf Erneuerung

7. Nach Ablauf des Erbbaurechtes hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 Erbbaurechtsverordnung das Vorrecht auf Erneuerung.

oder

Ein Vorrecht für den Berechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach Ablauf der vereinbarten Zeit wird nicht vereinbart.

IV. Erbbauzins

1. Für die Einräumung des Erbbaurechtes hat der Erbbauberechtigte vom Tage der Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch an auf die Dauer des Erbbaurechtes einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen.

2. Der dingliche Erbbauzins beträgt ****** EUR (*in Worten: ** Euro*). Er ist in vierteljährlichen/monatlichen Raten von je ****** EUR im Voraus bis zum Ersten eines Monats zum Beginn des Vierteljahres zu entrichten.

Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit dem Tage der Übergabe des Grundstücks an den Erbbauberechtigten.

3. Vom Besitzübergang an bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.

Das Nutzungsentgelt ist in vierteljährlichen/monatlichen Raten von je ****** EUR im Voraus bis zum Ersten eines Monats zum Beginn des Vierteljahres zu entrichten.

4. Dinglicher Inhalt des Erbbauzinses

Der Erbbauzins soll wertgesichert sein.

Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die gesamte Lebenshaltung aller privaten Haushalte auf der Basis 1989 = 100 gegenüber dem für den Beurkundungsmonat geltenden Index um mehr als 5% so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden

Dok-ID

Erbbauzinses von dem auf die Änderung folgenden Monatsersten an.

Eine Änderung kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren ab heute und darauf frühestens wieder jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden.

4.1. Der Erbbauzins und die Anpassungsklausel sind im Grundbuch als Reallast einzutragen.

4.2. als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird weiter vereinbart:

a) die Reallast bleibt abweichend von § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung mit ihrem Hauptanspruch bestehen, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht betreibt;

b) der jeweilige Erbbauberechtigte ist gegenüber dem Inhaber der Reallast berechtigt, das Erbbaurecht mit einer im Range vorgehenden Grundschuld oder Hypothek in Höhe bis zu *** Euro, sonstigen Nebenleistungen und Zinsen bis zur Höhe von 20% des Grundschuldkapitals jährlich ab Eintragung des vorbehaltenen Rechtes im Erbbaugrundbuch zu belasten.

5. Die Beteiligten beantragen die zur Vereinbarung der Wertsicherungsklausel erforderliche Genehmigung mit der Maßgabe, dass die beurkundende Notariatsverwalterin der Genehmigungsbescheid erteilt werden soll.

6. Sollte die Wertsicherungsklausel nicht genehmigt werden, so haben die Beteiligten eine andere dem gleichen Zweck dienende Wertsicherungsklausel zu vereinbaren.

Zwangsvollstreckung

7. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und in der ursprünglichen Höhe und der weiteren hier eingegangenen Verpflichtungen dem Eigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Grundstückseigentümer kann jederzeit vollstreckbare Ausfertigung ohne Fälligkeitssachweis erteilt werden.

8. Der Grundstückseigentümer kann verlangen, dass der neue Erbbauzins auf Kosten des Erbbauberechtigten in notarieller

Dok-ID

Form mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung niedergelegt und im Erbbaugrundbuch eingetragen wird. In diesem Fall ist der Erbbauberechtigter verpflichtet dem Verlangen des Grundstückseigentümers zu folgen.

**V.
Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

1. Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.
2. Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

**VI.
Besitzübergang**

1. Der Besitz, Nutzungen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung und damit der Besitz gehen auf den Erbbauberechtigten mit Wirkung vom ** über.

**VII.
Beschaffenheit**

1. Der Eigentümer garantiert, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. (Wenn keine Garantie übernommen werden soll, Beschaffenheitsvereinbarung gem. Punkt 8 dieses §)
2. Die Rechte des Erbbauberechtigten, wegen ein Sachmangels des Grundstückes /oder des Gebäudes/ sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Veräußerer handelt vorsätzlich.
3. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die beabsichtigte Veränderung der Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.
4. Der Eigentümer schuldet dem Erbbauberechtigten nicht die im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße.
5. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten, nicht bekannt sind. Sämtliche Altlastenansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer sind, gleich

Dok-ID

auf welcher Rechtsgrundlage, insbesondere auch bei Wegfall der Geschäftsgrundlage, ausgeschlossen.

6. Der Veräußerer erklärt weiterhin, dass ihm nicht dinglich gesicherte Dienstbarkeiten oder Baulasten nicht bekannt sind.

Der Veräußerer versichert, dass er Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

7. Weitere Garantien werden nicht abgegeben.

8. Die Beteiligten vereinbaren die Bebaubarkeit des Grundstückes als Beschaffenheit i.S. des § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB, ohne dass der Grundstückseigentümer hierfür eine Garantie übernimmt.

Auf dem Grundstück muss eine Bebauung mit ****** zulässig sein. Sollte die Bebaubarkeit in vorstehend vereinbarten Umfang nicht gegeben sein, so kann der Erbbauberechtigte ohne weitere Fristsetzung vom Kaufvertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.

9. Der Veräußerer schuldet dem Erwerber die Übergabe des übertragenen Grundbesitzes frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, soweit sie nicht vom Erwerber übernommen oder von ihm selbst bestellt und übernommen werden, sowie frei von Zinsen, Steuern, Abgaben, die bis zum Tage des Besitzüberganges anfallen.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz und Arglist.

VIII.

Zustimmung zur Belastung

1. Der Eigentümer stimmt bereits heute der einmaligen Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von 100 % der nachgewiesenen Kosten für den Um-, Aus- oder Neubau zu, wenn sie

a) zum Zwecke der Finanzierung der Bau- und Umbaukosten bewilligt werden;

b) zugunsten von deutschen Kreditinstituten bestellt werden, die der staatlichen Aufsicht unterliegen.

Dok-ID

IX.

Wirkung gegen die Rechtsnachfolger

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Erbbaurechtes, die Rechte und Pflichten seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese zu verpflichten, deren Rechtsnachfolger im Eigentum in gleicher Weise zu binden, damit gewährleistet ist, dass die jeweiligen Eigentümer in demselben Rechts- und Pflichtverhältnis stehen, wenn sie nicht schon aufgrund der Eintragung im Grundbuch als Inhalt des Erbbaurechtes dinglich wirken.

2. Er wiederholt alle im Erbbaurechtsvertrag ausgesprochenen Vollmachten und Bewilligungen auch in eigenem Namen.

X.

Grundbuchanträge

1. Die Beteiligten sind über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig und bewilligen und beantragen

(1) in das Grundbuch des vorbezeichneten Grundstücks einzutragen:

a) das Erbbaurecht gemäß den Bestimmung dieses Vertrages, und zwar in Abteilung II und III an erster Rangstelle gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages,

b) das Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten im Range danach,

(2) in das für das vereinbarte Erbbaurecht anzulegendes Erbbaugrundbuch :

a) die Reallast für den Erbbauzins zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers, gem. Punkt III § 1 und § 2 dieses Vertrages und zwar an erster Rangstelle,

b) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer im Rang nach dem Erbbauzins

2. Vormerkung

(1) Die Beteiligten bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragen die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung des Erbbaurechtes im Grundbuch.

Dok-ID

(2) Der Erbbauberechtigte bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eintragung des Erbbaurechts, vorausgesetzt dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

Vollmacht auf die Notariatsverwalterin

Die Notariatsverwalterin ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzuziehen; Teilvollzug der Urkunde ist möglich.

Die Beteiligten bevollmächtigen die Notariatsverwalterin, deren Vertreter oder Nachfolger im Amt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in Form einer Eigenurkunde, sämtliche, ausschließlich zur Durchführung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen für und in ihrem Namen vorzunehmen, insbesondere Berichtigungen oder Ergänzungen, die ausschließlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Dies gilt auch für Eintragungen und Löschungen in Abteilung I, II und III des Grundbuches.

XI.

Kosten

1. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Erbbauberechtigte.
2. Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen sind vom Grundstückeigentümer zu zahlen.

XII.

Genehmigungen

1. Die Notariatsverwalterin hat die Beteiligten auf die erforderlichen Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung und eventuell weitere erforderliche gerichtlichen und behördlichen Genehmigungen hingewiesen.
2. Die Notariatsverwalterin wies ausdrücklich darauf hin, dass die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung innerhalb eines Jahres nach ihrer Erteilung widerrufen werden kann.

Dok-ID

3. Die Notariatsverwalterin wird beauftragt alle erforderlichen Genehmigungen herbeiführen, die mit ihrem Eingang bei der Notariatsverwalterin wirksam werden.

4. Wird eine Genehmigung versagt, auf unbestimmte oder bestimmte Zeit ausgesetzt, zurückgenommen, widerrufen oder nur unter einer Einschränkung erteilt, so ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der ersten Entscheidung von diesem Vertrag zurückzutreten.

Der Erbbauberechtigte kann den Rücktritt nur unter der Vorlage einer notariell beglaubigten Löschungsbewilligung der für ihn eingetragenen Vormerkung erklären und der Eigentümer hat eventuelle Vorauszahlungen zurückzuzahlen.

5. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Rückabwicklung trägt in diesem Fall derjenige, der zurücktritt.

6. Ablehnungsbescheide, unter einer Auflage erteilte Bescheide bzw. eine Aussetzung des Verfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift an die Notariatsverwalterin wird erbeten.

Nur eine uneingeschränkt erteilte Genehmigung wird wirksam mit ihrem Eingang bei der Notariatsverwalterin.

7. Der Steuerbehörde gegenüber haften der Eigentümer und der Erbbauberechtigte für die den Grundbesitz betreffenden Steuern als Gesamtschuldner, insoweit die Steuergesetze dies vorschreiben.

Es wird vereinbart, dass der Eigentümer zum Rücktritt berechtigt ist, wenn er auf Zahlung der Grunderwerbsteuer in Anspruch genommen wird.

Weiterhin wies die Notariatsverwalterin auf die Gesamthaft der Vertragsparteien für die sich aus diesem Rechtsgeschäft ergebenden Kosten und Gebühren hin.

8. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.

9. Sollte dieser Vertrag aus Gründen, die keiner der Beteiligten zu vertreten hat, nicht vollzogen werden, so werden Schadenersatzansprüche wechselseitig ausgeschlossen.

Dok-ID

Die Kosten für diesen Vertrag trägt dann die Vertragsparteien je zur Hälfte.

10. Die Notariatsverwalterin wies ausdrücklich darauf hin, dass sie keinen Einfluss auf die Dauer der Bearbeitung ihrer Anträge auf Erteilung einer Genehmigung oder Anträge auf Eintragungen und Löschungen im Grundbuch hat.

XIII.

Salvatorische Klausel

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner oder mehrerer Bestimmungen dieser Urkunde lässt die Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhaltes unberührt. In einem solchen Falle sind die unwirksamen Bestimmungen durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Zweck des weggefallenen Teiles in größtmöglichem Maße dienlich wird. Dasselbe gilt für hervortretende Urkundslücken.

Bei der Unwirksamkeit von Hauptpflichten gilt jedoch das Gesetz, sofern vorstehend nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

XIV.

Gesamthaft

Soweit auf einer Vertragsseite mehrere Personen stehen, haften sie für die von ihnen übernommene Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die nur bezüglich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen jeden von ihnen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen durch die Notariatsverwalterin vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und der Notariatsverwalterin wie folgt eigenhändig unterschrieben: