

UVZ-Nr.

(R 401/dm/dm)

ERBBAURECHTSVERTRAG
(*Mustererbbaurechtsvertrag*)

Heute, den ***

zweitausendsechszwanzig

- 2026 -

sind vor mir,

DR. ROLAND NAGEL,
NOTAR IN IMMENSTADT I. ALLGÄU,

an der Amtsstelle in 87509 Immenstadt, Klosterplatz 11, gleichzeitig anwesend:

1. Herr/Frau ***???,
Verwaltungsangestellte*r beim Markt Oberstaufen,
dienstansässig in 87534 Oberstaufen, Schloßstr. 8,
mir, Notar, persönlich bekannt,
nach Erklärung hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für
den

Markt Oberstaufen,

87534 Oberstaufen, Schloßstraße 8,
vorbehaltlich der Genehmigung des ersten Bürgermeisters und der Zustimmung des zuständigen gemeindlichen Beschlussorgans;

2. Herr/Frau ***???,
geboren am ***???,
nach Angabe ***???,

Abteilung II (sonstige Belastungen):

lfd.Nr. ??: ***???

lfd.Nr. ??: ***???

Abteilung III (Grundpfandrechte):

lfd.Nr. ??: ***???

lfd.Nr. ??: ***???

2. Lastenfreistellung, Rangerreichung

- a) ***Evtl.:???Die Löschung der in Abteilung II lfd.Nr. ***??? vorgetragenen Belastung (***???) wird wegen ***??? zur Löschung

beantragt.

Evtl.:???Die lastenfreie Abschreibung des Erbbaugrundstücks von der in Abteilung II lfd.Nr. ***??? vorgetragenen Belastung (???) wird

beantragt.

Der Notar wird beauftragt, die erforderliche Löschungs- bzw. Freigabebewilligung des Grundbuchberechtigten zu erholen.

- b) ***Evtl.:???Die in Abteilung II lfd.Nr. ***??? vorgetragene Belastung (***???) wird mit den sich daraus ergebenden Verpflichtungen ab Besitzübergang vom Erbbauberechtigten in Bezug auf das Erbbaurecht übernommen. Der Erbbauberechtigte erstreckt diese Belastung auf das Erbbaurecht im Rang vor den in dieser Urkunde begründeten Rechten (Erbbauzins, Vorkaufsrecht), was zur Eintragung im Grundbuch bewilligt und

beantragt

wird. Zugleich wird der Rangrücktritt dieser Belastung hinter das heute bestellte Erbbaurecht bewilligt und

beantragt.

Der Notar wird ermächtigt, beim Grundbuchberechtigten die erforderliche Rangrücktrittserklärung zu erholen.

- c) Allen vom Notar vorgelegten Löschungen, Abtretungen, Freigaben und Rangrücktritten sowie allgemein allen zur Erreichung des bedungenen Rangs zweckdienlichen Erklärungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

II.

BESTELLUNG DES ERBBAURECHTS

Der **Markt Oberstaufen**

-im Folgenden „**Eigentümer**“ genannt-

bestellt hiermit

zugunsten *****Name des Erbbauberechtigten???**

-im Folgenden „**Erbbauberechtigter**“ genannt-

als

Alt.1:***???)Alleinberechtigtem***???)

Alt.2:***???)Mitberechtigten zu unter sich gleichen Teilen***???)

an dem in Ziff. I. bezeichneten Grundstück Fl.Nr. *****???)** ein

Erbbaurecht

nach den Bestimmungen dieses Vertrags, im Übrigen nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG).

III.

VERTRAGLICHER INHALT DES ERBBAURECHTS

Zum vertraglichen (dinglichen) Inhalt des Erbbaurechts werden folgende Vereinbarungen getroffen.

1. Dauer des Erbbaurechts, aufschiebend bedingte Verlängerung

- a) Das Erbbaurecht beginnt dinglich mit der Eintragung im Grundbuch und wird für die Dauer von

40 Jahren ab heute,

dem Tag der Beurkundung, bestellt; es endet also -vorbehaltlich der in

Buchst. b) vereinbarten automatischen dinglichen Verlängerung mit Ablauf des ***??20??.

- b) Aufschiebend bedingte Verlängerung der Laufzeit: Das zunächst auf den in Buchst. a) bestimmten Zeitraum vereinbarte Erbbaurecht **verlängert sich automatisch einmalig um weitere 40 Jahre,** wenn der **Erbbauberechtigte** einer solchen Verlängerung **nicht widerspricht**. Ein solcher Widerspruch gegen die Verlängerung ist
- (1) **frühestens** nach Ablauf von **30 Jahren** ab heute und
 - (2) **spätestens achtzehn Monate vor Ablauf** der in Buchst. a) vereinbarten **40-Jahresfrist**

zulässig. Der Widerspruch muss gegenüber dem Markt Oberstaufen als Grundstückseigentümer mindestens schriftlich erklärt werden.

Für den Fall, dass ein **Widerspruch nicht erklärt wird und damit die Verlängerung der Laufzeit eintritt**, sind die Vertragsteile verpflichtet, die Grundbuchberichtigung hinsichtlich der Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten zu beantragen. Außerhalb des dinglichen Inhalts des Erbbaurechts ist der **Erbbauberechtigte** außerdem verpflichtet, dem **Grundstückseigentümer** unverzüglich **schriftlich mitzuteilen**, wenn er von seinem Widerspruchsrecht keinen Gebrauch macht und daher die **Verlängerung beansprucht**.

2. Bauwerk, Errichtung und Nutzung

- a) Zulässiges Bauwerk:

Der Erbbauberechtigte ist befugt, auf und unter der Erdoberfläche des Grundstücks ein **Wohnhaus** (***)Einfamilienhaus mit Garage) zu haben, welches folgenden baulichen Anforderungen entspricht:

- (1) ***
- (2) ***

Ferner können zusätzlich Nebengebäude wie Garagen (in ortsüblichem Umfang und ortsüblicher Größe) sowie Einfriedungen, Hofflächen und Erschließungsanlagen errichtet werden.

- b) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für das Bauwerk nicht erforderlichen Teile des Grundstücks, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Dieser Teil des Grundstücks kann als Garten und Hof genutzt werden.
- c) Zulässige Nutzung (Eigennutzung, Wohnnutzung als Hauptwohnung): Das Erbbaurecht darf nur als **Hauptwohnung im melderechtlichen Sinne** genutzt werden, es gilt:

Das Grundstück darf grds. nur

- (1) durch den Erbbauberechtigten (**Eigennutzung**) und die eventuell in seinem Haushalt lebenden Familienangehörigen genutzt werden und
- (2) jeweils lediglich als **Hauptwohnung** im Sinne des Bundesmeldegesetzes.

Anstelle der Eigennutzung durch den Erbbauberechtigten ebenso zulässig ist eine Hauptwohnungsnutzung durch dessen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner, dessen Eltern, dessen Abkömmlingen oder Schwiegerkinder, jeweils auch zusammen mit eventuell in deren Haushalt lebenden Familienangehörigen.

Der Eigentümer bezweckt mit der Vergabe des Erbbaurechts die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, insbesondere von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Eigentümer ihm das Erbbaurecht nur zu dem vorstehenden Verwendungszweck einräumt. Eine Änderung des vereinbarten Nutzungszwecks (insb. auch eine etwaige Aufgabe der Eigennutzung und Vermietung etc.) bedarf in jedem Fall

der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers; ein Anspruch hierauf besteht nicht.

Klargestellt wird, dass auch eine Nutzung als Ferienwohnung -ob an Dauermieter oder wechselnde Feriengäste- ausgeschlossen ist.

3. Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

- a) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das vorgesehene Bauwerk innerhalb von

fünf Jahren

ab heute, Tag der Beurkundung, bezugsfertig zu errichten. Das Bauwerk ist nach den anerkannten Regeln der Baukunst unter Verwendung normgerechter Baustoffe und unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften zu erstellen.

- b) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk samt Zubehör und auch den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks stets in gutem, seinem Zwecke entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und anfallende Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Erbbauberechtigte hat auch die nicht überbauten Teile des Grundstücks sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten.
- c) Der Erbbauberechtigte darf das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen, städtebaulichen oder zwingenden wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechts dienen, darf der Eigentümer seine Einwilligung nicht versagen.

4. Besichtigungsrecht

Der Eigentümer ist befugt, zu jeder angemessenen Tageszeit nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Erbbauberechtigten das Grundstück samt Bauwerk zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Dabei

hat der Erbbauberechtigte auch eine im Auftrag des Eigentümers vorzunehmende Untersuchung des baulichen Zustands des Bauwerks zu dulden und die vertragsgemäße Verwendung des Bauwerks prüfen zu lassen.

5. Versicherungspflicht

- a) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk samt Zubehör und Nebenanlagen frühestmöglich gegen Brandschäden auf eigene Kosten zu versichern und versichert zu halten. Die Versicherung hat zum gleitenden Neuwert zu erfolgen. Vorstehende Bestimmungen gelten auch für eine Versicherung gegen Sturm-, Wasser-, Öl- und Elementarschäden jeder Art, soweit eine solche Versicherung tatsächlich angeboten wird. Der Eigentümer kann schriftlichen Nachweis über die Versicherung verlangen.
- b) Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung nicht in angemessener Frist oder nur unzureichend nach, ist der Eigentümer berechtigt, die Versicherungen selbst abzuschließen und Kostenersatz sowie auch Kostenvorschuss vom Erbbauberechtigten zu verlangen. Ein etwaiges Heimfallrecht bleibt unberührt.

6. Wiederaufbau

- a) Wird das Bauwerk durch Brand oder durch sonstige Einwirkungen jeglicher Art beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es binnen einer vom Eigentümer schriftlich zu setzenden, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechend angemessenen Frist in einer dem vorherigen Zustand gerecht werdenden Form wiederherzustellen und erhaltene Versicherungsleistungen oder sonstige Entschädigungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Für die Form des Wiederaufbaus sind in erster Linie die im Zeitpunkt seiner Vornahme bestehenden Verhältnisse und Bedürfnisse maßgebend.

- b) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.

7. Lasten und Abgaben

- a) Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Grundstücks und des Erbbaurechts. Darunter fallen insbesondere Grund- und Gebäudesteuer, Kosten für den Hausanschluss an Versorgungsleitungen, Kanal-, Straßenreinigungs- und Müllabfuhrkosten, Kaminreinigungskosten, Strom- und Gaskosten. Treten an die Stelle einzelner Lasten andere Lasten ähnlicher Art oder kommen neue hinzu, so hat auch diese der Erbbauberechtigte zu tragen. Die Kostentragungspflicht des Erbbauberechtigten umfasst auch Erschließungs- und Anliegerbeiträge, insbesondere auch sämtliche Kosten und Beiträge für Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz bzw. sonstiger Vorschriften hierzu; unberührt bleiben die schuldrechtlichen Vereinbarungen gemäß Ziff. V.4.
- b) Der Erbbauberechtigte trägt ferner alle privatrechtlichen Lasten des Grundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die Beiträge zu den von ihm nach den Bestimmungen dieses Vertrages abzuschließenden und aufrechtzuerhaltenden Versicherungen. Ausgenommen hiervon sind alle auf dem Grundstück im Nachrang nach dem Erbbaurecht eingetragenen oder zur Eintragung gelangenden Belastungen.

8. Veräußerung und Belastung

- a) Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Eigentümers in öffentlicher Form zur Veräußerung des Erbbaurechts oder von Teilen des Erbbaurechts; dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren, das aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Eigentümers eingetragen worden ist.

- b) Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Eigentümers in öffentlicher Form zur Belastung des Erbbaurechts oder eines Teils davon mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts, ferner zur Änderung des Inhalts derartiger Belastungen, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts bedeutet.
- c) Eine notwendige Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauRG entsprechenden Grund versagt werden.
- d) Rein schuldrechtlich wird vereinbart, dass der Markt Oberstaufen seine Zustimmung erteilen wird, bei einer Veräußerung oder dinglichen Rechtseinräumung an Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner des Erbbauberechtigten, seinen Eltern, seinen Abkömmlingen und/oder ein Schwiegerkind des Erbbauberechtigten, wenn diese Personen in alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag für deren Restlaufzeit eintreten, insb. auch zur Eigennutzung als Hauptwohnung.

9. Heimfall

- a) Der Erbbauberechtigte ist auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Eigentümer oder auf einen oder mehrere von diesem zu benennende Dritte zu übertragen, wenn
 - (1) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist;
 - (2) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung Mangels Masse abgelehnt wird;
 - (3) der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat;

- (4) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird und diese Maßnahmen nicht binnen von drei Monaten rückgängig gemacht werden;
- (5) der Erbbauberechtigte gegen die
 - (a) in Ziff. III.2. (Nutzungsabrede einschließlich der Eigennutzung samt Hauptwohnsitzvorgabe),
 - (b) in Ziff. III.3. (Bau- und Unterhaltung),
 - (c) in Ziff. III.5. (Versicherung),
 - (d) in Ziff. III.6. (Wiederaufbau),
 - (e) in Ziff. III.7. (Lasten und Abgaben) oder
 - (f) in Ziff. V.2. (Verkehrssicherungspflicht und Haftpflichtversicherung)vereinbarten Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung verstößt;
- (6) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Bauerrichtung ohne schriftliche Zustimmung des Eigentümers veräußert;
- (7) der Erbbauberechtigte einen Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abschließt, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag samt etwaigen Nachträgen hierzu mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist;
- (8) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht oder eines Teils davon mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts oder eines sonstigen dinglichen Rechts belastet, oder bei Änderung des Inhalts derartiger Belastungen, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts bedeutet, jeweils, soweit einer solchen Belastung nicht gemäß Ziff. 8. Buchst. d) zuzustimmen ist (zugunsten Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern,

Abkömmlinge oder Schwiegerkinder); ausreichend ist jeweils die Rechtswirksamkeit des schuldrechtlichen Vertrags zu einer solchen Belastung bzw. Änderung;

- (9) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte aufteilt;
- (10) der Erbbauberechtigte verstorben ist und andere Personen Erben bzw. Vermächtnisnehmer hinsichtlich des Erbbaurechts werden, als Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern, Abkömmlinge oder Schwiegerkinder des Erbbauberechtigten.
Stirbt einer von mehreren Erbbauberechtigten und liegt die Erbberichtigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen nicht vor, so kann der Heimfallanspruch erst dann ausgeübt werden, wenn der letzte Miterbbauberechtigte stirbt oder veräußert und wenn dann die vorstehenden Voraussetzungen nicht vorliegen;

oder
- (11) ein Mietvertrag über das Erbbaurecht bzw. Teile hiervon abgeschlossen wurde, ohne dass hierzu eine nach diesem Erbbaurechtsvertrag erforderliche Zustimmung des Eigentümers eingeholt wurde.

- b) Tritt für den Erbbauberechtigten die Wiederaufbauverpflichtung gemäß Ziff. III.6. ein, so steht dem Eigentümer der Heimfallanspruch zu, wenn der Erbbauberechtigte mit dem Wiederaufbau nicht spätestens ein Jahr nach Wegfall der dem Wiederaufbau tatsächlich entgegenstehenden Hindernisse, um deren Beseitigung er sich unverzüglich und andauernd zu bemühen hat, begonnen und den Wiederaufbau nicht innerhalb eines weiteren Jahres vollendet hat.
Rein schuldrechtlich wird hierzu vereinbart, dass in diesem Fall der Erbbauberechtigte seinen Anspruch gegen die Versicherung auf Auszahlung der Versicherungssumme und sonstige ähnliche

Ersatzansprüche unverzüglich entschädigungslos an den Eigentümer abzutreten hat. Er hat auch etwaige Aufräumungskosten zu tragen.

- c) Neben der Geltendmachung des Heimfallanspruchs ist der Eigentümer auch berechtigt, einen etwaigen Verzugsschaden geltend zu machen.
- d) Der Anspruch auf Erfüllung des Vertrages wird durch den Heimfallanspruch nicht berührt.
- e) Der Heimfallanspruch verjährt jeweils sechs Monate von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen für seine Geltendmachung Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an (§ 4 ErbbauRG). Abweichend hiervon tritt in den Fällen des Buchst. a) (5) (a) (Nutzungsabrede einschließlich der Eigennutzung samt Hauptwohnsitzvorgabe) an die Stelle der vorgenannten Sechs-Monats-Frist eine Ein-Jahres-Frist und an die Stelle der vorgenannten Zwei-Jahres-Frist eine fünfzehn-Jahres-Frist.

10. Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

- a) Macht der Eigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht infolge Zeitablaufs, so hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von
75 % (fünfundsiebzig v.H.) des Verkehrswertes
des Bauwerks samt Anlagen zum Zeitpunkt des Eintritts des Heimfalls bzw. des Erlöschens zu bezahlen.
- b) Einigen sich Eigentümer und Berechtigter nicht über die Höhe des Verkehrswerts, so wird dieser vom Gutachterausschuss des Landratsamts Oberallgäu oder durch dessen Funktionsnachfolger, ersatzweise durch einen vom Gutachterausschuss bzw. Funktionsnachfolger bestimmten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, mit verbindlicher Wirkung für alle Vertragsteile als Schiedsgutachter bestimmt. Die Kosten der Wertermittlung trägt der Erbbauberechtigte.

- c) Soweit das Erbbaurecht bei Ausübung des Heimfallrechts mit Grundpfandrechten belastet ist (§ 33 ErbbauRG), vermindert sich die zu zahlende Heimfallentschädigung um die zu deren Ablösung nötigen Beträge. Sie vermindert sich ferner um die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Vollzug des Heimfalls. Übersteigen die Schulden oder Lasten die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- d) Der nach Abzug etwa rückständiger Erbbauzinsen oder anderer dem Eigentümer gegen den Berechtigten zustehenden Ansprüche noch verbleibende Restbetrag der Entschädigung ist an den Erbbauberechtigten Zug um Zug mit Erklärung der dinglichen Einigung bzw. dem Erlöschen des Erbbaurechts zu bezahlen.
- e) Im Voraus entrichtete Erbbauzinsen werden bei Geltendmachung des Heimfallanspruchs nicht erstattet.
- f) Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass er den Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

11. Vorrecht

Ein Vorrecht für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG) wird nicht vereinbart.

IV.

ERBBAUZINS

1. Höhe

Der dingliche Erbbauzins beträgt **jährlich 2,5 % von ****???** € pro Quadratmeter des Erbbaugrundstücks, damit ******???** € pro qm des Erbbaugrundstücks, hier also insgesamt ******???** €/qm x ******???** qm =

€ ****???

-in Worten: Euro ****???.-

Dieser jährliche Erbbauzins samt nachstehender Wertsicherungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

2. Fälligkeit

a) Der Erbbauzins ist jeweils am **01.07. eines jeden Jahres** für das betreffende (laufende Kalenderjahr) zur Zahlung fällig.

b) Die Zahlungsverpflichtung beginnt am

****???,

unabhängig davon, wann das Erbbaurecht im Grundbuch eingetragen wird. Sollte das Erbbaurecht zu dem genannten Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen sein, so ist anstelle des Erbbauzinses ein gleich hohes Nutzungsentgelt bis zur Eintragung zu bezahlen.

Beginnt die Zahlungsverpflichtung während eines Kalenderjahres, ist für dieses Kalenderjahr der Erbbauzins bzw. das Nutzungsentgelt zeitanteilig geschuldet, fällig mit dem auf den Beginn der Zahlungspflicht folgenden 01.07.

c) Der Erbbauberechtigte ist ausdrücklich berechtigt, den Erbbauzins auch vor seiner jeweiligen Fälligkeit zu bezahlen („Vorabtilgung“). Eine solche Zahlung durch Vorabtilgung wird dann stets auf die entsprechende Geldsumme der jeweils nächstfälligen Erbbauzinsen bewirkt.

3. Wertsicherung

Als Inhalt des dinglichen Erbbauzinses und der hierfür bestellten Reallast wird vereinbart:

- a) Der vorstehend vereinbarte Erbbauzins ändert sich bis zum Ablauf des **auf die heutige Beurkundung folgenden Kalenderjahres**, also bis zum

31.12.20XX

nicht. Ab diesem Zeitpunkt soll der vereinbarte Erbbauzins jedoch währungssicher sein:

- (1) Ändert sich der für den Monat Januar des betreffenden künftigen Kalenderjahres festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 gegenüber dem Monat Januar des derzeitigen Kalenderjahres (also gegenüber Januar 20XX****???) um mehr als 5 %, so erhöht oder ermäßigt sich der geschuldete Betrag jeweils im gleichen Verhältnis ab dem Kalenderjahr, ab dem diese Änderung eingetreten ist von selbst.
 - (2) Eine entsprechende Änderung tritt erneut für jede weitere Änderung um 5% nach der jeweils letzten Änderung ein.
 - (3) Bei einer Umstellung auf eine neue Indexbasis gilt diese neue Indexbasis von ihrer amtlichen Veröffentlichung an.
 - (4) Eine Änderung des Erbbauzinses aufgrund vorstehender Wertsicherung tritt jedoch jeweils nur für solche Erbbauzinsen ein, die nicht bereits durch Vorabtilgung (vgl. Ziff. 2. Buchst. c)) bewirkt wurden.
- b) Für den Fall, dass vorstehende Wertsicherungsklausel unwirksam sein oder werden sollte, bleibt die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages im Übrigen hiervon unberührt. Die Beteiligten verpflichten sich für

diesen Fall und im Falle einer Änderung der Währungsverhältnisse, nach Maßgabe der vorstehenden Regelung im Wege eines Nachtrages zu vorliegender Urkunde eine entsprechend angemessene Anpassung zu vereinbaren.

- c) § 9a ErbbauRG (Billigkeitskontrolle bei Wohngebäuden) bleibt in jedem Fall unberührt.

4. Weiterer dinglicher Inhalt

Als weiterer Inhalt des dinglichen Erbbauzinses wird gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des etwaigen Wohnungserbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

5. Konto

Der Erbbauzins und das Nutzungsentgelt sind – solange der Eigentümer kein anderes Konto mitteilt – auf folgendes Konto des Marktes Oberstaufen zu überweisen:

Kreditinstitut: ***???

IBAN: ***???

6. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- a) In Ansehung der vereinbarten Erbbauzinsreallast und der daraus fällig werdenden Einzelleistungen sowie wegen seiner persönlichen Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses und der Nutzungsvergütung – jeweils in ihrer wertgesicherten Form – unterwirft sich der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung ist jederzeit ohne weitere

Nachweise zu erteilen. Die Unwirksamkeit einer der Unterwerfungserklärungen berührt die Unwirksamkeit der anderen nicht.

- b) Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses aufgrund der Wertsicherungsklausel ist der Erbbauberechtigte vorsorglich verpflichtet, sich auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers hinsichtlich des Erhöhungsbetrags der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Gesamtvermögen zu unterwerfen.

V.

SCHULDRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

1. Besitzübergang

- a) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am

***???

übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr und Nutzungen auf den Erbbauberechtigten über, unabhängig vom Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

Unter die Nutzungen fällt nicht das Recht auf Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstiger Bodenvorkommen.

- b) Das Grundstück ist nach Erklärung des Eigentümers weder vermietet noch verpachtet.

2. Verkehrssicherungspflicht, Haftpflichtversicherung

Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der Übergabe ab für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich seines etwaigen Aufwuchses. Er hat den Eigentümer von etwaigen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Eigentümer geltend gemacht werden, hierfür eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und diese auf Verlangen nachzuweisen. Im Falle der Lagerung von Heizöl ist eine

Gewässerschadenshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Verpflichtungen nicht in angemessener Frist oder nur unzureichend nach, ist der Eigentümer berechtigt, die Versicherungen selbst abzuschließen und Kostenersatz sowie auch Kostenvorschuss vom Erbbauberechtigten zu verlangen.

3. Rechts- und Sachmängel

- a) Der Eigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch erhält.
- b) Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen. Dies gilt für Sachmängel aller Art, wie Flächenmaß, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Verwertbarkeit, Eignung und Bebaubarkeit, sowie Zustand des Grundbesitzes. Der Eigentümer erklärt, dass ihm versteckte Sachmängel – auch Abstandsflächenübernahmen – nicht bekannt sind. Garantien für die Beschaffenheit des betroffenen Grundbesitzes werden nicht übernommen.
Hiervon ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz oder Arglist sowie für Verschlechterungen des derzeitigen Zustands bis zur Besitzübergabe mit Ausnahme der gewöhnlichen Abnutzung.
- c) Der Erbbauberechtigte erklärt, sich hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks bereits selbst hinreichend kundig gemacht zu haben.
- d) Von allen vorstehenden Haftungsbeschränkungen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie wesentlicher Vertragspflichten ausgenommen, wenn der Eigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Eigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4. Erschließungskosten

- a) Vom Erbbauberechtigten zu tragende Kosten:

- (1) Der Erbbauberechtigte hat die Kosten und Beiträge für die Herstellung sämtlicher öffentlicher Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB zu tragen. Dies sind insb. die zum Anbau bestimmte öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, der Straßenentwässerung, dem Straßenbegleitgrün und der Straßenbeleuchtung etc. einschließlich der etwa erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
 - (2) Der Erbbauberechtigten hat außerdem sämtliche nicht in vorstehender Ziff. (1) genannte Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten nach dem BauGB und KAG zu tragen. Der Erbbauberechtigte trägt daher insbesondere auch die Kosten und Beiträge für die leitungsgebundene Einrichtungen wie
 - (a) die Herstellungsbeiträge für die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung und
 - (b) die Kosten der Grundstücksanschlüsse an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.
 - (3) Der Erbbauberechtigte trägt außerdem die Kosten für Naturausgleich und des ökologischen Naturausgleichs.
- b) Der Erbbauberechtigte trägt auch die Kosten für die Grundstücksanschlüsse und den tatsächlichen Anschluss an die kommunalen Ver- und Entsorgungsleitungen und der Anschluss an die Strom- und Telefonleitungen etc.
- Der Erbbauberechtigte hat sich jeweils direkt mit der jeweiligen Versorgungsgesellschaft in Verbindung zu setzen und mit dieser abzurechnen.
- Soweit der Markt Oberstaufen entsprechende Kosten für das vertragsgegenständliche Baugrundstück im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen bereits hergestellt bzw. verauslagt

hat, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, die hierfür angefallenen Kosten dem Markt Oberstaufen gegen Rechnungslegung zu erstatten.

- c) *****???**Soweit entsprechende Vorgaben (z.B. im Bebauungsplan oder sonstigen örtlichen Vorschriften) für das vertragsgegenständliche Grundstück bestehen, hat der Erbbauberechtigte auch die entsprechenden Vorgaben zur Ableitung des Regenwassers ins öffentliche Regenwasserkanalnetz zu beachten und hierfür erforderliche Regenwasserzisternen mit den entsprechenden technischen Parametern und gedrosselten Abflussleistungen hierzu hierzustellen.
- d) Der Erbbauberechtigte hat ferner die Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge für etwaige künftige Maßnahmen zu tragen, die aufgrund einer späteren Planung geschaffen werden.
- e) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen und gemeindlichen Satzungen.

VI.

VORKAUFRECHT

1. Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten

Ein Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück soll nicht vereinbart werden.

2. Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht ein. Für das Vorkaufsrecht gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

Bis zur Eintragung im Grundbuch gilt das Vorkaufsrecht mit schuldrechtlicher Wirkung.

VII.

GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

1. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts wird die Eintragung einer entsprechenden **Vormerkung** am Erbbaugrundstück zwar bewilligt, derzeit aber **nicht** zur Eintragung im Grundbuch **beantragt**.

Für den Fall der Eintragung soll die Vormerkung in Abteilung II und III des Grundbuchs jeweils erste Rangstelle haben; Eintragung an vorerst nächstfolgender Rangstelle ist zulässig. Bereits heute wird die Löschung dieser Vormerkung im Grundbuch zugleich mit Eintragung des bestellten Erbbaurechts bewilligt und **beantragt**.

2. Eintragungen

Die Beteiligten sind sich jeweils über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig und bewilligen und

beantragen

in das Grundbuch einzutragen:

- a) in das Grundbuch des in Ziff. I. genannten Grundstücks
 - (1) das Erbbaurecht mit dem vereinbarten dinglichen Inhalt gemäß Ziff. II. und III. an erster Rangstelle, wobei insb. auch die Regelung zur Dauer (Verlängerung gemäß Ziff. III.1. Buchst. b)) als aufschiebende Bedingung im Grundbuch des Erbbaugrundstücks einzutragen ist (vgl. OLG München, MittBayNot 2019, 144),
 - (2) *****Evtl.:???die gemäß Ziff. I.2. beantragten Rangrücktritte,**

- b) in das für das vereinbarte Erbbaurecht anzulegende Erbbaugrundbuch
- (1) den Inhalt des vereinbarten Erbbaurechts gemäß Ziff. II. und III.; auch hier einschließlich der Verlängerungsbedingung gemäß Ziff. III.1. Buchst. b) (s.o.),
 - (2) ***Evtl.:???die Pfanderstreckungen gemäß Ziff. I.2.,
 - (3) den Erbbauzins einschließlich der vereinbarten Wertsicherung und den sonstigen dinglichen Vereinbarungen als Reallast für den jeweiligen Eigentümer sowie einem Vermerk zur Vereinbarung gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG gemäß Ziff. IV. im Rang danach,
 - (4) das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer gemäß Ziff. VI.2. im Rang danach.

VIII.

WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Zustimmung zu Belastungen

- a) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf Kosten des Erbbauberechtigten der Belastung des Erbbaurechts mit **Grundpfandrechten** zugunsten von in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituten bis zur Höhe von € ***??? nebst Zinsen von bis zu 20 % jährlich ab Eintragung des Rechts und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % des Grundpfandrechtsbetrags zuzustimmen und mit seinem Vorkaufsrecht im Rang dahinter zurückzutreten.
- b) Vorstehende Verpflichtung besteht nur, wenn der Erbbauberechtigte glaubhaft darlegt, dass die diesen Grundpfandrechten zugrunde liegenden Darlehen zur Finanzierung des Bauvorhabens des Erwerbers auf dem Erbbaugrundstück oder zur Finanzierung künftiger Renovierungen und/oder Umbaumaßnahmen Verwendung finden.

- c) Zu einem Rangrücktritt mit der Erbbauzinsreallast ist der Eigentümer nicht verpflichtet; insoweit wird auf die in Ziff. IV.4. getroffene Vereinbarung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG verwiesen.

2. Weitere Erschließungsdienstbarkeiten

Soweit es im Zuge von (auch künftigen) Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein sollte, auf dem Erbbaugrundstück bzw. dem Erbbaurecht Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Wasser, Kanal und/oder Strom), Breitbandkabel sowie Hydranten, Abwasserschächte, Straßenstützmauern, Straßenbeleuchtungskörper oder Verkehrszeichen zu errichten, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, ohne Anspruch auf Entschädigung, diese Anlagen zu dulden und zu deren dinglichen Sicherung dem Markt Oberstaufen bzw. dem entsprechenden Berechtigten grundbuchmäßige Sicherheiten an dem Erbbaurecht einzuräumen.

3. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte der Vertrag Lücken aufweisen, die erst später offenbar werden, bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon unberührt. Die Vertragsteile sind in diesem Fall verpflichtet, über eine Anpassung des Vertrages zu verhandeln und sich auf eine Regelung zu einigen, die dem wirtschaftlich Gewollten am Nächsten kommt. Sollte eine der getroffenen Vereinbarungen als dingliche Vereinbarung nicht wirksam sein, so ist sie als schuldrechtliche Vereinbarung getroffen; der Notar ist ermächtigt, den Grundbuchantrag insoweit zurückzunehmen.

4. Rechtsnachfolge

Die Vertragsteile verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Vereinbarungen dieses Vertrags, insbesondere die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag, aufzuerlegen, mit der Verpflichtung, dass auch die Rechtsnachfolger ihrerseits ihre Rechtsnachfolger entsprechend binden.

5. Gesamtschuldner, Mehrheit von Personen

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Jeder Erbbauberechtigte ist dem Grundstückseigentümer gegenüber zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten bei der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen befugt. Tatsachen, die gegenüber einem von mehreren Erbbauberechtigten dieses Vertrages Ansprüche des Grundstückseigentümers begründen, müssen die anderen Erbbauberechtigten gegen sich gelten lassen.

6. Genehmigungen

***Evtl.:???Eine behördliche Genehmigung ist zu diesem Vertrag nicht erforderlich.

***Evtl.:???Die Beteiligten wurden auf die Genehmigungspflichten bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach dem Grundstückverkehrsgesetz hingewiesen. Sie beantragen hiermit die Erteilung einer entsprechenden Genehmigung oder eines Negativattests.

7. Energieberatung

Der Markt Oberstaufen weist auf die von ihm regelmäßig veranstalteten Energieberatungs-Informationsveranstaltungen hin, die dem Erbbauberechtigten offen stehen.

IX.

AUFTRAG

Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und ermächtigt. Er wird insbesondere ermächtigt,

- Genehmigungen, Rang- und Lastenfreistellungserklärungen zu entwerfen und bei den Berechtigten unter Übersendung der Entwürfe einzuholen und entgegenzunehmen; erforderliche Erklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten;

- Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen sowie die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen, ferner Bewilligungen abzugeben und zu ändern, auch über § 15 GBO hinaus;
- Rechtsmittel einzulegen.

X.

KOSTEN, ABSCHRIFTEN

1. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges mitsamt einer etwa anfallenden Vollzugsgebühr und der rangrichtigen Eintragung im Grundbuch trägt der Erbbauberechtigte. Dieser trägt auch die Grunderwerbsteuer. Gleiches gilt für die Kosten eines etwaigen Heimfalls und dessen Vollzuges oder der sonstigen Löschung des Erbbaurechts einschließlich der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

2. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- Ausfertigungen:
Eigentümer
Erbbauberechtigter
- beglaubigte Abschrift:
Finanzierungsgläubiger, z.Hd. des Erwerbers
Amtsgericht -Grundbuchamt- (elektronisch)
Landratsamt -GrdStVG-
eingetragene Grundbuchberechtigte auf Anforderung
- einfache Abschrift:
Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-
Gutachterausschuss
per Email an: robert.blumrich@oberstaufen.info

XI. HINWEISE

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass

- das Erbbaurecht erst mit Eintragung im Grundbuch an erster Rangstelle entsteht;
- die Eintragung des Erbbaurechts erst erfolgen kann, wenn erforderliche Genehmigungen, Rangbeschaffungs- bzw. Lastenfreistellungserklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer vorliegen und die Gebühren bei Grundbuchamt und Notar bezahlt sind;
- alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Abreden nichtig sind und zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags führen können;
- jeder Vertragsteil gesamtschuldnerisch für Kosten, öffentliche Lasten und Steuern haftet;
- bei der Errichtung von Gebäuden baurechtliche Vorschriften zu beachten sind;
- im Falle des Heimfalls die am Erbbaurecht bestehenden Grundpfandrechte bestehen bleiben und der Grundstückseigentümer ggf. auch persönlich Schuldner der durch sie gesicherten Verbindlichkeiten wird;
- dass für die Vertragsteile weitere Nachweispflichten bestehen, insb. wurde auf die weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hingewiesen.

Der Notar hat ferner über Art. 75 BayGO unterrichtet. Hierzu erklärt der Markt Oberstaufen, dass die vorstehende Einräumung eines Erbbaurechts nicht unter Wert erfolgt bzw. – soweit die Einräumung des Erbbaurechts unter Wert erfolgt – dies wegen der Erfüllung einer kommunalen Aufgabe zulässig ist.

Vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: