

**Hinweis**

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Mustere Exemplar für einen Erbbaurechtsvertrag. Das Muster wird zur Verfügung gestellt, damit sich Personen, die sich für eine Teilnahme am Verfahren interessieren, darüber informieren können, welche Aspekte in einem solchen Vertrag verbindlich festgehalten werden können.

Urkundenrolle Nr.

Verhandelt  
zu Kiel am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen  
Oberlandesgerichts mit dem Amtssitz in Kiel

erschienen heute

1. für die Landeshauptstadt Kiel,  
die

persönlich bekannt/ausgewiesen durch

dienstansässig im Neuen Rathaus der Landeshauptstadt Kiel,  
auf seine/ihre gerichtsbekannte Vollmacht Bezug nehmen

- nachstehend „die Stadt“ genannt -,

2.

- nachstehend *gemeinsam* „Erbbauberechtigter“ genannt -,

*jeweils* ausgewiesen durch gültigen Personalausweis.

*Hinweis: Um die Lesbarkeit des Entwurfs zu verbessern, wurde auf geschlechtsspezifische Bezeichnungen verzichtet. Die verwendeten Bezeichnungen sind als geschlechtsneutral zu interpretieren. Bitte teilen Sie uns vor der Beurkundung mit, mit welcher Anrede und welchem Personalpronomen Sie sich identifizieren.*

Der Notar erklärt, dass keine Vorbefassung im Sinne von §3 BeurkG vorliegt. Die Erschienenen erklären, dass ihnen ebenfalls eine Vorbefassung nicht bekannt ist.

Anschließend erklären die Erschienenen folgenden

## **Erbbaurechtsvertrag**

### **I. Grundbuch- und Sachstand**

#### **I. 1. Vormerkung: Erbbaugrundstück, Eigentümer**

Im Grundstücksgrundbuch des Amtsgerichts von Kiel Blatt \_\_\_\_\_ ist folgender Grundbesitz eingetragen:

Flurstück \_\_\_\_\_ der Flur \_\_\_\_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ straße, Gebäude- und Freifläche, zu \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Eigentümer: Landeshauptstadt Kiel

*Das Erbbaugrundstück besteht aus einer ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> großen Teilfläche des eben genannten Flurstücks.*

*Die endgültige Größe des Erbbaugrundstücks soll durch eine katasteramtliche Vermessung festgestellt werde, die der Erbbauberechtigte unverzüglich nach Vertragsabschluss auf eigene Kosten zu veranlassen hat.*

Die Fläche ist in dem Vertragsplan des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ der diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist, grün umrandet dargestellt. Der Plan wurde den Erschienenen vorgelegt, von ihnen durchgesehen und genehmigt.

#### **I. 2. Belastungen**

Das Grundbuch wurde am \_\_\_\_\_ eingesehen. Abt. III ist unbelastet. Abt. II ist wie folgt belastet:

Belastungen der Zweiten Abteilung des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1:

Lfd. Nr. 2:

Der Erbbauberechtigte übernimmt das vorstehende Recht/*die vorstehenden Rechte* entschädigungslos.

Ansonsten gewährleistet die Stadt ein reines Grundbuchblatt.

Aus dem öffentlich-rechtlichen Baulastenverzeichnis ergeben sich keine Belastungen des Erbbaugrundstücks.

*ist folgende Belastung eingetragen:*

*Der Erbbauberechtigte übernimmt das vorstehende Recht entschädigungslos.*

Die Stadt leistet jedoch keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung weder der Eintragung im Grundbuch noch in das Baulastenverzeichnis bedürfen. Derartige Rechte sind der Stadt nicht bekannt.

### **I. 3. Sachstand**

Die Stadt und der Erbbauberechtigte vereinbaren in diesem Vertrag ein Erbbaurecht zwecks XXXX. Die Stadt übernimmt keine Garantien, soweit die Bebaubarkeit der Grundstücke betroffen ist.

## **II. Bestellung eines Erbbaurechts**

### **II. 1. Erbbaurechtsbestellung**

Die Stadt bestellt hiermit zugunsten des Erbbauberechtigten – *bei mehreren Mitberechtigten zu je Anteil –*

an dem in Abschnitt I. 1. näher bezeichneten Grundstück ein

#### **Erbbaurecht**

nach Maßgabe des in dieser Urkunde niedergelegten Inhalts und nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) vom 15.01.1919, zuletzt geändert am 01.10.2013).

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Erbbaurechtsvertrages zu haben. Errichtung, Nutzung und Umfang des Bauwerks ergeben sich aus Abschnitt III. – VI. des Vertrages.

### **II. 2. Beginn, Dauer**

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von ca. - in Worten: - Jahren bestellt und endet spätestens am . Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die Bauwerke und baulichen Anlagen nach Maßgabe des Abschnitts III. Nr. 12 in das Eigentum der Stadt über.

### **II. 3. Schuldrechtlicher Beginn/Besitzübergang**

Übergabetag ist der Erste auf den Vertragsschluss folgende Monats.

## **III. Vertragsmäßiger dinglicher Inhalt**

### III. 1. Vereinbarung

Als vertragsmäßiger dinglicher Inhalt des Erbbaurechts werden die folgenden Bestimmungen vereinbart.

### III. 2. Bauwerk, Zweck und Nebenflächen

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, innerhalb von den in Abschnitt III. Nr. 4 näher erläuterten Frist auf eigene Kosten XXXXX nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften zu erstellen. Der Erbbauberechtigte darf das Bauwerk nur *zum XXXX* verwenden, eine andere Verwendungsart ist unzulässig. Hierzu zählt auch eine Vermietung. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei dieser Teil nur für Anlagen verwendet werden darf, die dem Zweck der Bauwerke dienen, etwa als Hof-, Weg-, Stellplatz- oder Gartenfläche. Wirtschaftlich bleibt das Bauwerk die Hauptsache.

### III. 3. Änderung des Verwendungszwecks

Das Erbbaugrundstück und die hierauf errichteten Bauwerke dürfen nur zu dem Zweck genutzt werden, der in obigem Absatz 2 genannt ist. Zur Änderung des Verwendungszwecks ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt erforderlich, die von einer angemessenen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden kann.

### III. 4. Bauverpflichtung/spätere baulichen Änderungen und Ergänzungen

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, binnen X Jahren nach Vertragsabschluss das Bauwerk fertig zu stellen, so dass sich zu diesem Zeitpunkt die baulichen Anlagen und das Baugrundstück in dem Zustand befinden, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Fertigstellung ist der Stadt anzuzeigen.

Bei der Bebauung des Grundstücks ist der in der Anlage 2 beigefügten Energiestandard der Landeshauptstadt einzuhalten und entsprechende Materialien zu verwenden. Die Anlage wird Bestandteil dieses Vertrages.

Die Einhaltung der Energiestandards ist auf Anforderung der Stadt nachzuweisen.

Die Stadt darf die ordnungsgemäße Bauausführung laufend überwachen bzw. durch beauftragte Dritte überwachen lassen.

Die Bebauung ist unabhängig vom öffentlich-rechtlichen Baugenehmigungsverfahren vorab privatrechtlich mit der Stadt abzustimmen. Nach Baugenehmigung sind der Stadt die der Bauausführung zugrunde zulegenden Baupläne mit Baubeschreibung und Baugenehmigung jeweils in Kopie zu übergeben.

Dem Erbbauberechtigten ist nicht gestattet neben dem in Abschnitt III. Nr. 2 genannten Bauwerken weitere Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück zu errichten, oder an errichteten Gebäuden Änderungen oder Ergänzungen (An-, Auf-, und Umbauten) vorzunehmen.

Die Stadt kann Ausnahmen zulassen, die von einer angemessenen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden kann.

### **III. 5. Instandhaltungsverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stets in ordentlichem Zustand zu erhalten und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen rechtzeitig vorzunehmen.

### **III. 6. Besichtigungsrecht**

Die Stadt ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke samt Nebenanlagen zu betreten und zu besichtigen bzw. durch Beauftragte zu betreten und zu besichtigen lassen, um den Bauzustand und die vertragsgemäße Verwendung der Bauwerke prüfen zu lassen. Sofern nicht Gefahr in Verzug ist, wird die Stadt das Betretungsrecht nur nach vorheriger Absprache und unter angemessener Rücksichtnahme auf die Belange des Erbbauberechtigten wahrnehmen.

### **III. 7. Versicherungsverpflichtung**

Während der Laufzeit des Erbbaurechts ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die auf dem Grundstück jeweils errichteten Bauwerke zum jeweils vollen Wiederherstellungswert (einschließlich der im Schadensfall anfallenden zusätzlichen Kosten, beispielsweise Kosten der Entsorgung) gegen Brand- und Gebäudeleitungswasserschaden sowie gegen Sturmschäden versichern zu lassen und dauernd versichert zu halten. Hierüber ist der Stadt ein ausreichender Nachweis zu erbringen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle werterhöhenden Baumaßnahmen dem Versicherer unverzüglich schriftlich zu melden und der Stadt die daraufhin erfolgte Änderung der Versicherung nachzuweisen.

Falls der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen trotz Mahnung nicht unverzüglich nachkommt, ist die Stadt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung zu sorgen.

Sofern Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück ganz oder teilweise zerstört werden, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, den Schadensfall unverzüglich der Stadt anzuzeigen.

### **III. 8. Wiederaufbau**

Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau der Bauwerke im vorherigen Umfang verpflichtet, und zwar binnen einer Frist von 2 Jahren.

Hierfür sind die Versicherungs- und sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zu verwenden.

Falls der Erbbauberechtigte von den ursprünglichen Plänen abweichen möchte, ist er verpflichtet, vorher die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.

Die Stadt kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen, sollte der Erbbauberechtigte seiner Wiederaufbauverpflichtung trotz Abmahnung nicht oder nur unzureichend nachkommen. Gleiches gilt für die nicht fristgerechte Wiederherstellung der Bauwerke.

Falls ein Wiederaufbau nicht erfolgen kann oder Einigkeit zwischen Stadt und Erbbauberechtigtem darüber besteht, dass der Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, sind die Versicherungs- oder sonstigen Ersatzleistungen zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden.

Sollte der Schadensfall so kurz vor Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses eintreten, dass der Erbbauberechtigte die Anlagen nicht wiederherstellen kann, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, seine Ansprüche gegen die Versicherungsgesellschaft an die Stadt abzutreten oder den nicht verbauten Teil der bereits erhaltenen Versicherungssumme an die Stadt auszukehren.

### **III. 9. Lastentragung**

Beginnend mit dem Übergabetag, trägt der Erbbauberechtigte für die gesamte Dauer des Erbbaurechts alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten, Steuern und Abgaben des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks. Zu den öffentlichen Abgaben zählen Geldleistungen aller Art, die kraft Gesetzes abgeführt werden müssen. Zu den öffentlichen Lasten zählen alle Leistungen, die kraft Gesetzes auf dem Grundstück ruhen, beispielsweise die Grundsteuer.

Der Erbbauberechtigte trägt alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks anfallen bzw. angefallen sind.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, für die Erfüllung behördlicher Auflagen Sorge zu tragen.

Schuldrechtlich übernimmt der Erbbauberechtigte die Verpflichtung, für die Verkehrssicherungspflicht ab Übergabetag zu sorgen. Diese Pflicht bezieht sich auf das Bauwerk und das Erbbaugrundstück.

Der rechtsgeschäftliche Erwerber des Erbbaurechts haftet für die Rückstände seines Vorgängers.

### **III. 10. Heimfall und Vertragsstrafe; Entschädigung bei Heimfall**

Die Stadt kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, sofern

- a. der Erbbauberechtigte die Bauverpflichtung nicht erfüllt
- b. das Erbbaurecht vor Bauerrichtung veräußert wird
- c. der Erbbauberechtigte die Bestimmungen dieses Erbbaurechtsvertrages nicht erfüllt oder ihnen zuwiderhandelt, beispielsweise die Instandhaltungspflicht, die Lastentragungspflicht, die Bauwerkverwendungspflicht, die Versicherungspflicht oder die Wiederaufbaupflicht
- d. wesentliche Gebäudeveränderungen oder der Abriss ohne notwendige Zustimmung der Stadt vorgenommen werden
- e. am Bauwerk des Erbbaurechts ohne Zustimmung der Stadt Nutzungsänderungen vorgenommen werden
- f. der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht und die damit verbundenen Nutzungen ganz oder teilweise ohne schriftliche Zustimmung der Stadt an Dritte überlässt
- g. Erbbauzinszahlungsverzug des Erbbauberechtigten besteht, mindestens allerdings in Höhe zweier Jahresbeiträge
- h. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird; sollte jedoch keine Vergütung gezahlt werden oder ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Insolvenzverfahren festgestellt werden, droht die Anfechtung dieser Regelung, §§ 133 Abs. 1, 146 Abs. 2 InsO
- i. über das Vermögen des Erbbauberechtigten der Antrag auf Insolvenzeröffnung gestellt wird
- j. die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird; bei Zwangsmaßnahmen, die vom der Stadt wegen rückständiger Erbbauzinsen betrieben werden, es ist jedoch ein Erbbauzinsrückstand in Höher zweier Jahresbeträge erforderlich, § 9 Abs. 4 ErbbauRG
- k. der Erbbauberechtigte die Eidesstattliche Versicherung abgibt
- l. der Erwerber (auch im Falle der Zwangsversteigerung) des Erbbaurechts nicht in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt, sofern diese nicht unter dem Zustimmungsvorbehalt der Stadt stehen
- m. das Erbbaurecht mit Rechten belastet wird, die nicht in § 5 Abs. 2 ErbbauRG genannt sind (etwa Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte)

Steht das Erbbaurecht mehreren Berechtigten zu, reicht es aus, dass nur hinsichtlich eines Erbbauberechtigten ein Heimfallgrund besteht.

Nur Verzug oder Verschulden des Erbbauberechtigten soll den Heimfall auslösen.

Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem die Stadt von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, anderenfalls in zwei Jahren nach Entstehung.

Die Stadt ist verpflichtet, an den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen, sofern die Stadt von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Dies gilt aber nur für Bauwerke, die die Stadt genehmigt hat. Für Bauwerke oder Bauwerksteile, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Stadt errichtet hat, ist keine Entschädigung zu zahlen. Die Entschädigung beläuft sich auf 1/3 des Verkehrswertes der Bauwerke im Zeitpunkt des Heimfalls.

Der Verkehrswert wird durch zwei öffentlich bestellte Gutachter im kooperierenden Verfahren ermittelt, wovon einen die Stadt und einen der Erbbauberechtigte benennt. Die

Gutachterkosten tragen Stadt und Erbbauberechtigter zu Hälfte. Diese Schätzung ist für alle Vertragsparteien verbindlich. Die Vergütung für das Bauwerk ist innerhalb von 4 Wochen ab Beurkundung der Erbbaurechtsübertragung zu bezahlen. Die Entschädigung mindert sich um rückständige Erbbauzinsen.

Übernimmt die Stadt gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG Schulden und Lasten, sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Ggf. ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, überschießende Beträge der Stadt zu erstatten, sollten die Schulden und Lasten höher sein als die Entschädigung.

Die Stadt kann anstelle der Ausübung des Heimfalls die Zahlung einer Vertragsstrafe nach § 2 Nr. 5 ErbbauRG verlangen.

- a) Kommt der Erbbauberechtigte der Bau- und Fertigstellungsverpflichtung aus Abschnitt III. 2. i.V.m. Abschnitt III. 4. und Abschnitt III. 10. a. nicht oder nicht fristgerecht nach und hat er dies zu vertreten, kann die Stadt, soweit sie den Heimfall nicht verlangt eine Vertragsstrafe in Höhe von € verlangen.
- b) Anstelle der Ausübung des Heimfalls in den Fällen des Abschnitts III. 10. b.-m., kann die Stadt für jede Pflichtverletzung, eine Vertragsstrafe i.H.v. monatlich € pro Verstoß bzw. als Ersatz für den Heimfallanspruch verlangen.  
Diese Vertragsstrafen werden als monatlicher Strafzins solange erhoben, bis das vertragswidrige Verhalten eingestellt ist. Jeder angefangene Monat zählt voll.

Sämtliche Vertragsstrafen können unabhängig voneinander und gleichzeitig erhoben werden.

Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit den Erbbauberechtigten nicht von der Erfüllung seiner Verpflichtungen. Wenn der Erbbauberechtigte die Vertragsstrafe trotz Fälligkeit nicht beglichen hat, kann die Stadt auf die Vertragsstrafe verzichten und den Heimfall geltend machen.

### **III. 11. Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts**

Die Stadt räumt dem Erbbauberechtigten das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf des Erbbaurechts ein. Der Erbbauberechtigte kann demnach sein Vorrecht ausüben, wenn die Stadt nach Zeitablauf mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines neuen Erbbaurechts an dem Vertragsgrundstück geschlossen hat, sofern es mit dem gleichen wirtschaftlichen Zweck wie im heutigen Vertrag abgeschlossen wurde. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das heutige Erbbaurecht bestellt war.

### **III. 12. Entschädigung bei Zeitablauf**

Nach vertragsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts hat die Stadt dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes, den die Gebäude und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts aufweisen, zu vergüten.

Keine Entschädigung ist jedoch für Bauwerke oder Bauwerksteile zu zahlen, die ohne Zustimmung der Stadt errichtet wurden.



Der Verkehrswert wird durch zwei öffentlich bestellte Gutachter im kooperierenden Verfahren ermittelt, wovon einen die Stadt und einen der Erbbauberechtigte benennt. Die Gutachterkosten tragen Stadt und Erbbauberechtigter zu Hälfte. Diese Schätzung ist für alle Vertragsparteien verbindlich. Die Entschädigung mindert sich um rückständige Erbbauzinsen.

Die Entschädigung ist 4 Wochen nach Einigung bzw. nach Erstellung des Gutachtens zur Zahlung fällig, bis dahin jedoch unverzinslich.

### **III. 13. Belastung des Erbbaurechts**

Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und -nutzungsrecht nach dem WEG bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der erwähnten Belastungen, sofern die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

Kosten, die im Rahmen der Zustimmung anfallen, trägt der Erbbauberechtigte.

### **III. 14. Veräußerung des Erbbaurechts**

Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines realen oder ideellen Teils hiervon sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurecht bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Dies gilt auch für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, wozu auch eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung der Gemeinschaft zählt.

Voraussetzung für die Zustimmung zur Veräußerung ist, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen, wie in Abschnitt XI. erläutert, aus dem Erbbaurechtsvertrag (einschließlich der Nachträge) und aus dem Erbbaurechtsverhältnis im Übrigen in notarieller Form eintritt und sich dabei gegenüber der Stadt wegen des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Zustimmung enthält keinen Verzicht auf Ansprüche der Stadt gegen den Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsverhältnis, die im Zeitpunkt der Veräußerung dem Grunde nach bereits entstanden sind. Ausgenommen den Erwerb durch Zwangsversteigerung, haften dann der Erbbauberechtigte und der Erwerber gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner.

Die Zustimmung zur Veräußerung enthält keine Zustimmung zur Belastung, die mit der Veräußerung einhergeht.

Kosten, die im Rahmen der Zustimmung anfallen, trägt der Erbbauberechtigte.

## **IV. Erbbauzins**

### **IV. 1. Dinglicher Erbbauzins und Fälligkeit**

Der neu einzutragende Erbbauzins beträgt ab Eintragung im Erbbaugrundbuch nutzungsabhängig jährlich X % des an Hand des aktuellen Bodenrichtwertes ermittelten Grundstückskaufpreises in Höhe von insgesamt € , dies entspricht einem Betrag in Höhe von € (≙ €/m<sup>2</sup>).

Der Erbbauzins ist anteilig halbjährlich nachträglich fällig und bis zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres auf ein Konto der Stadt zu überweisen. Sofern kein schuldrechtlicher Erbbauzins vereinbart ist, dann gilt der entsprechende Abschnitt.

#### **IV. 2. Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Reallast an rangbereiter Rangstelle des Erbbaugrundbuchs zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers dinglich zu sichern.

Ferner soll die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleiben, sofern die Stadt aus der Erbbauzinsreallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht betreibt, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr.1 ErbbauRG. Die Versteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses ist dinglicher Inhalt der Erbbauzinsreallast.

Die Vertragsteile sind sich gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB darüber einig, dass der Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart ist und wertgesichert sein soll. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für das Basisjahr 2015 = 100 ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der an seine Stelle tretende Index, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Diese Anpassung kann erstmalig zum *1. Januar/1. Juli* des 3. auf den Übergabetag folgenden Jahres, somit am \_\_\_\_\_ und dann jeweils nach 5 Jahren nach der letzten vorgenommenen Anpassung erfolgen. Ausgangswert für die Berechnung ist der Gesamtindex des Monat \_\_\_\_\_.

Diese Vereinbarung ist als Inhalt der Erbbauzinsreallast in das Grundbuch einzutragen.

#### **IV. 3. Schuldrechtlicher Erbbauzins/Nutzungsentgelt und Fälligkeit**

Der Erbbauzins wird aufgrund geltender Beschlusslage ab Eintragung im Erbbaugrundbuch bei Nutzung zu XXX wie folgt erhoben:

0 – 10 Jahre:	X %
10 – 20 Jahre:	X %
20 – 25 Jahre:	X %
25 – 30 Jahre:	X %
30 – 40 Jahre:	X %

von einem Basiswert in Höhe von \_\_\_\_\_ € (  $\cong$  \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>). Dies würde zunächst einem tatsächlich zu zahlenden Erbbauzins in Höhe von \_\_\_\_\_ € entsprechen.

Der Erbbauzins ist anteilig halbjährlich nachträglich fällig und bis zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

Bis zur Eintragung des Erbbauzinses im Erbbaugrundbuch, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte ab Übergabetag gem. Abschnitt II. Nr. 3 ein Nutzungsentgelt in selber Höhe zu zahlen.

Eine Änderung der Beschlusslage ist möglich.

#### **IV. 4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung**

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Eine vollstreckbare Ausfertigung ist ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen.

Bei Neufestsetzung des Erbbauzinses (siehe obige Wertsicherungsklausel) hat auf Verlangen der Stadt eine erneute Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Erbbauberechtigten wegen des Erhöhungsbetrages zu erfolgen, und zwar in einer Nachtragsurkunde.

#### **IV. 5. Bestellung einer Erbbauzinsreallast**

Der Erbbauberechtigte bestellt zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks eine Erbbauzinsreallast in der vorstehend vereinbarten, wertgesicherten und versteigerungsfesten Form. Der Erbbauberechtigte bewilligt und beide Vertragsteile beantragen die Eintragung dieser Reallast im Erbbaugrundbuch.

#### **V. Vorkaufsrecht am Erbbaurecht**

Der Erbbauberechtigte bestellt der Stadt ein dingliches Vorkaufsrecht am Erbbaurecht, und zwar für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechts oder eines Teils davon. Die Eintragung dieses Vorkaufsrechts wird bewilligt und beantragt, und zwar im Rang nach der Erbbauzinsreallast.

#### **VI. Besondere Vereinbarungen**

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass

- er für Schäden, die durch den Baustellenverkehr im Zusammenhang mit dem von ihm geplanten Bauvorhaben an Straßen, Wohnwegen oder sonstigen Erschließungsanlagen hervorgerufen werden, haften.
- er für den Winterdienst auf den an das Erbbaugrundstück grenzenden öffentlichen Gehwegflächen nach den jeweils geltenden Bestimmungen verantwortlich ist.
- das Erbbaugrundstück über keine Grundstücksanschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser verfügt. Für die Herstellung dieser Kanäle werden - unabhängig von der Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch – von den Erbbauberechtigten gemäß der Satzung über Kostenerstattungen im Bereich der Abwasserbeseitigung der

Landeshauptstadt Kiel vom 29.5.2007 (Kostenerstattungssatzung Abwasser)  
Kostenerstattungsbeträge in Höhe des von der Stadt tatsächlich geleisteten Aufwands erhoben.

- Das Grundstück noch nicht auf Kampfmittelfreiheit untersucht wurde und diese Untersuchung im Rahmen des Bauvorhabens auf eigene Kosten erfolgen muss.

## **VII. Genehmigung der Organe**

Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der städtischen Organe. Die Stadt verpflichtet sich, diese Genehmigung einzuholen und dem Notar die erfolgte Genehmigung mitzuteilen.

## **VIII. Grundbucheklärungen**

Die Vertragsteile sind über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig und bewilligen und beantragt:

1. das Erbbaugrundstück pfand- und lastenfrei vom bisherigen Bestand des Grundbuches abzuschreiben und ohne Eigentumswechsel auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen.
2. in das neu angelegte Grundstücksgrundbuch einzutragen:
  - das Erbbaurecht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages an erster Rangstelle
3. in das neu angelegte Erbbaugrundbuch einzutragen:
  - den Erbbauzins mit dem vereinbarten dinglichen Inhalt dieses Vertrages
  - das Vorkaufsrecht für die Stadt, und zwar im Rang nach der Erbbauzinsreallast.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, etwaige Rangrücktrittserklärungen einzuholen.

Der Notar wird ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren umfassend zu vertreten. Dies umfasst auch die Abgabe ergänzender und berichtigender Grundbucheklärungen.

## **IX. Haftung; Verschaffung der ersten Rangstelle**

Die Stadt schuldet den ungehinderten Besitzübergang, die Entstehung des Erbbaurechts und die Freiheit des Erbbaugrundstücks von Miet- und Pachtverhältnissen sowie anderen vertraglichen Bindungen.

Für Sachmängel haftet die Stadt nicht, etwa für die Bodenbeschaffenheit, das Flächenmaß oder die Nutzbarkeit des Erbbaugrundstücks. Die Stadt garantiert lediglich, dass das Erbbaugrundstück ein Baugrundstück ist, dessen Bebaubarkeit von den Festsetzungen der gemeindlichen Bauleitplanung bestimmt wird. Eine weitere Garantie übernimmt die Stadt nicht. Es obliegt dem Erbbauberechtigten, die Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Schließlich garantiert die Stadt, dass Abtretungen für Belange des öffentlichen Bedarfs nicht zu leisten sind.

Die Stadt versichert, dass ihr verborgene Mängel nicht bekannt sind. Die Stadt übernimmt keine Garantie für die Beschaffenheit.

Ab Besitzübergang treffen alle Haftungen den Erbbauberechtigten, insbesondere für Schäden, die während der Bauphase auftreten oder die durch das Vorhandensein oder die Unterhaltung der Bauwerke resultieren. Dies gilt auch für Schäden an benachbarten Grundstücken.

Die Stadt haftet für die Verschaffung der ersten Rangstelle und verpflichtet sich zur Beschaffung aller erforderlichen Unterlagen (Rangrücktrittserklärungen, ggf. weitere Identitätsnachweise), und zwar auf eigene Kosten. Falls die erste Rangstelle nicht verschafft werden kann, können beide Vertragsteile ihren Rücktritt erklären. Die hierbei anfallenden Kosten (Notariat, Grundbuchamt) trägt die Stadt. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist dann ausgeschlossen, insbesondere findet keine Erstattung gezahlter Erbbauzinsbeträge oder die Zahlung von Schadensersatz statt.

#### **X. Haftung als Gesamtschuldner**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen, die aus diesem Vertrag resultieren, als Gesamtschuldner. Tatsachen, die gegenüber einem der Erbbauberechtigten Ansprüche begründen, muss der andere Erbbauberechtigte gegen sich geltend lassen. Dabei ist jeder Erbbauberechtigte befugt, den anderen Erbbauberechtigten bei der Abgabe und der Entgegennahme von Erklärungen gegenüber der Stadt zu vertreten.

#### **XI. Übernahme von Verpflichtungen durch Rechtsnachfolger; Weitergabeverpflichtung; Mitteilungspflicht**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Verpflichtungen und Bestimmungen, die aus dem Erbbaurechtsverhältnis resultieren, und deren Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, so dass jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet wird. Die Regelungen des schuldrechtlichen Erbbauzinses aus Abschnitt IV. 3. gehen nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Rechtsnachfolger über.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt seine aktuelle Anschrift und seine Bankdaten unverzüglich mitzuteilen. Diese Verpflichtung gilt auch für andere Korrespondenzadressen, beispielsweise E-Mail-Adressen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet der Erbbauberechtigte auf Schadensersatz.

Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, der Stadt eine etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahme, die gegen das Erbbaurecht ergriffen wird, unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt auch für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten und für eine Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

#### **XII. Teilunwirksamkeit; salvatorische Klausel**

Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein sollte oder der Vertrag eine Lücke enthalten, lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die

Vertragsteile verpflichten sich dazu, in diesem Fall eine Bestimmung zu wählen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsteile bei Kenntnis der Unwirksamkeit bzw. der Lücke vereinbart hätten.

### **XIII. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes**

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass die Erbbaurechtseintragung im Grundbuch erst dann erfolgen kann, sobald die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird erst nach Begleichung der Grunderwerbsteuer erteilt. Die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

### **XIV. Notarermächtigung; Genehmigungen**

Hiermit erteilen die Parteien

den Notariatsfachangestellten

geschäftsansässig

sowie

- a.)
- b.)
- c.)

- alle dienstansässig im Neuen Rathaus der Stadt –

- jedem für sich allein -

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Vollmacht, die Löschung von Rechten und Belastungen im Grundbuch zu beantragen und alle sonstigen zur Durchführung der Umschreibung im Grundbuch erforderlichen Anträge zu stellen und Erklärungen abzugeben sowie Untervollmachten zu erteilen.

*Die Bevollmächtigten sind weiterhin berechtigt, die sich aufgrund einer katasteramtlichen Vermessung ergebenden neuen Grundstücksgrenzen für den Erbbauberechtigten anzuerkennen und die Grenzverhandlung zu unterzeichnen.*

Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod der Vollmachtgeber. Sie endet mit dem Vollzug aller zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge im Grundbuch.

### **XV. Notar und Gerichtskosten; Grunderwerbssteuer**

Sämtliche Kosten, die mit dieser Beurkundung verbunden sind, trägt der Erbbauberechtigte. Hierzu zählen auch die Kosten für die Einholung von Genehmigungen, die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs, die Grunderwerbsteuer, *die Kosten der katasteramtlichen*

*Vermessung*, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts. Der Erbbauberechtigte trägt auch die Grunderwerbsteuer, die im Rahmen dieses Vertrages anfällt.

Kosten der Lastenfreistellung und Kosten der Rangbeschaffung des Erbbaurechts trägt jedoch die Stadt.

#### **XVI. Hinweise**

Die Vertragsteile wurden auf Folgendes hingewiesen:

- alle Vereinbarungen, die in dieser Urkunde enthalten sind, müssen richtig und vollständig sein
- das Erbbaurecht kann nur an ausschließlich erster Rangstelle eingetragen werden
- am Vertragsgegenstand können Rückstände an öffentlichen Lasten bestehen
- die Vertragsteile haften für die Grunderwerbsteuer und die Kosten.

#### **XVII. Vertragsdurchführung**

Der beurkundende Notar, der auch die Veräußerungsanzeige an das Finanzamt übersendet und den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Kiel über den Abschluss dieses Vertrages informiert, wird mit der Durchführung des Vertrages beauftragt.

Die Stadt erhält zwei beglaubigte Kopien dieses Vertrages und eine Kopie als PDF-Datei.

Der Erbbauberechtigte erhält                    beglaubigte Kopien dieses Vertrages.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: