

Muster-Erbbaurechtsvertrag

Heute, den

sind vor mir,

Notar

in den Amtsräumen, gleichzeitig anwesend:

1. Angabe der beteiligten Personen

I. Angaben zu Grundbuch- und Sachstand

II. Erbbaurechtsbestellung

Die Hospitalstiftung Hof

- nachfolgend „der Grundstückseigentümer“ -

bestellt

hiermit

Herrn Max Mustermann und Frau Erika Mustermann

- nachfolgend „der Erbbauberechtigte“ –

als Berechtigte je zur Hälfte, an dem in Ziffer I. aufgeführten Grundbesitz ein

Erbbaurecht.

Das ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben, nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) in der jeweils geltenden Fassung.

Das Erbbaurecht wird zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ggf. mit Garage bestellt. Es erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Garten und Hofraum benutzen will - das Bauwerk bleibt wirtschaftlich die Hauptsache.

III. Erbbaurechtsinhalt

Als Inhalt des Erbbaurechts werden die folgenden, besonderen Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Verwendung

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom heutigen Tag an, auf seine Kosten auf dem Erbbaugelände folgendes Bauwerk in Übereinstimmung mit den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften zu errichten:

Einfamilienwohnhaus ggf, mit Garage.

Die nicht für das Bauwerk erforderliche Grundstücksfläche steht dem Erbbauberechtigten als Garten und Hofraum zur Verfügung. Er hat auch diese Fläche sachgemäß anzulegen.

Das Bauwerk ist ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden. Jede andere Verwendungsart, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes irgendwelcher Art, ist unzulässig. Ausnahmen hiervon im Einzelfall bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 2 Dauer

Das Erbbaurecht endet am (meist nach 100 Jahren).

§ 3 Instandhaltung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaugebäude und - zumindest mit schuldrechtlicher Wirkung - das gesamte Erbbaugelände stets in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten; er hat Ausbesserungen und Erneuerungen, die hierfür erforderlich werden, jeweils unverzüglich vorzunehmen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, nach vorheriger Absprache mit dem Erbbauberechtigten das Gebäude und Gelände zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Kommt der Erbbauberechtigte einer Aufforderung des Grundstückseigentümers auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht binnen angemessener Frist nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen zu lassen.

§ 4 Versicherung und Wiederherstellung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Erbbaugebäulichkeiten während der Dauer des Erbbaurechts zum höchstmöglichen Wert, soweit zulässig in der Neuwertversicherung, gegen Brandschaden zu versichern und die Prämien pünktlich und regelmäßig zu bezahlen. Auf Verlangen hat er dem Grundstückseigentümer Nachweise hierüber vorzulegen. Verletzt er die vorstehenden Verpflichtungen, so kann der Grundstückseigentümer für die Versicherung auf Kosten des Erbbauberechtigten sorgen.

Werden Gebäulichkeiten - gleich aus welchem Grund - ganz oder teilweise zerstört, so sind sie unverzüglich vom Erbbauberechtigten auf dessen Kosten wieder herzustellen. Wird hierbei von den vorhandenen Bauplänen abgewichen, ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu den Änderungen einzuholen. Kommt der Erbbauberechtigte der Wiederherstellungspflicht binnen angemessener Frist nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten die Gebäude wiederherstellen.

§ 5 Lasten

Der Erbbauberechtigte hat öffentliche und privatrechtliche Lasten, die mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängen, wie Steuern und Abgaben aller Art, während der Laufzeit des Erbbaurechts zu tragen.

§ 6 Zustimmung

In folgenden Fällen bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

1. Bei jeder - ganzen oder teilweisen - Veräußerung des Erbbaurechts, außer in den Fällen der
 - a) Veräußerung an seinen Ehegatten oder an eine Person, die mit dem Erbbauberechtigten in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist;

- b) Zwangsversteigerung aus einem Grundpfandrecht, dessen Eintragung der Grundstückseigentümer zugestimmt hat.
2. Bei jeder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder mit einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht.
 3. Zu jeder baugenehmigungspflichtigen Veränderung der Erbbaugebäulichkeiten, insbesondere Umbau und Anbau.
 4. Zur Änderung der Nutzungsart oder Ausübung eines Gewerbes jedweder Art auf dem Erbbaugelände.

Die Zustimmung kann generell aus wichtigem Grund versagt werden; der amtierende Notar hat auf § 7 ErbbauRG hingewiesen.

Der Grundstückseigentümer kann die Zustimmung hinsichtlich Ziffer 1. insbesondere verweigern, wenn der Erwerber des Erbbaurechts nicht sämtliche Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages, auch solche schuldrechtlicher Art, insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und seiner Wertsicherung, mit der Verpflichtung übernimmt, sie seinem Rechtsnachfolger in der gleichen Weise aufzuerlegen. Dies gilt auch für den Ersteher in der Zwangsversteigerung.

Außerhalb des dinglichen Rechtsinhaltes erklärt der Grundstückseigentümer, dass er Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten zustimmen wird, soweit diese zur Finanzierung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder für sonstige bauliche Maßnahmen auf dem Erbbaurechtsgrundstück benötigt werden und sich im Rahmen des Wirtschaftlichen halten. Der Grundstückseigentümer behält sich im Einzelfall vor, bei Grundpfandrechten die Eintragung von Löschungsvormerkungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks zu verlangen.

§ 7 Heimfall

In folgenden Fällen ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm bezeichneten Dritten zu verlangen:

1. wenn der Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen der §§ 1, 3 bis 5 und 6 Ziffer 3, oder 4. verstößt und nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruchs hinweisenden Mahnung nicht binnen spätestens 3 Monaten die beanstandeten Vertragsbestimmungen ordnungsgemäß erfüllt.
2. wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens 2 Jahresbeträgen in Rückstand ist.
3. wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
4. wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird. Für den Fall einer Zwangsversteigerung aus Grundpfandrechten, die mit Zustimmung des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht eingetragen wurden, ist die nochmalige Zustimmung zur Anordnung und Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Grundstückseigentümer nicht mehr erforderlich.
5. wenn der Erwerber des Erbbaurechts oder sein Ersteher in der Zwangsversteigerung nicht innerhalb von drei Monaten ab Eigentumsumschreibung oder Zuschlag die Rechte des Grundstückseigentümers in Abt. II des Erbbaugrundbuchs (Erbbauzinsreallast und

Vorkaufsteht) - ggf. durch Neueintragung im Erbbaugrundbuch - und alle Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag, auch solche schuldrechtlicher Art, insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, mit Wirkung ab Eigentumsumschreibung (in der Zwangsversteigerung ab Zuschlag) übernimmt.

§ 8 Entschädigung

1. Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so ist dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen und zwar in Höhe von $\frac{2}{3}$ – zwei Dritteln - des Verkehrswertes, den das Bauwerk bzw. Erbbaurecht zum Zeitpunkt des Ablaufs oder der Übertragung aufgrund Heimfallanspruchs hat.
2. Einigen sich die Beteiligten nicht über den Verkehrswert, so ist der Wert von zwei sachverständigen Schätzmännern nach billigem Ermessen im Sinne der §§ 317 ff BGB festzustellen. Erbbauberechtigter und Grundstückseigentümer können jeder einen Schätzmann benennen. Kommt ein Beteiligter der Benennung binnen zwei Wochen nach Aufforderung nicht nach, so geht das Benennungsrecht auf den Direktor des Amtsgerichts Hof über. Einigen sich die beiden Schätzmänner nicht über den Wert, so müssen sie einen dritten Sachverständigen als Obmann wählen. Kommt es über dessen Person zu keiner Einigung, so wird der Direktor des Amtsgerichts Hof gebeten, den Obmann zu ernennen. Kommt es auch unter den drei Schätzmännern zu keiner Einigung, so wird das Mittel der drei Schätzgutachten als Wert zugrunde gelegt und gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die durch die Schätzgutachten entstehenden Kosten tragen die Beteiligten je zur Hälfte.
3. Die sich auf der Grundlage des Verkehrswertes ergebende Entschädigung in Höhe von $\frac{2}{3}$ - zwei Dritteln - ist unverzüglich nach Erlöschen oder Übertragung des Erbbaurechts auszubezahlen - jedoch unter Anrechnung etwaiger am Erbbaurecht lastender Verbindlichkeiten des Erbbauberechtigten. Der Grundstückseigentümer bleibt berechtigt, mit Forderungen gegen den Erbbauberechtigten gegen die Entschädigungsforderung aufzurechnen.
4. Das Recht des Eigentümers gemäß § 27 Abs. 3 ErbbauRG bleibt unberührt, d.h. dieser kann die Entschädigungspflicht durch das Angebot einer Verlängerung abwenden.

§ 9 Vorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 ErbbauRG das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts, Die Ausübung des Vorrechts ist jedoch nur zulässig, wenn der Berechtigte sich zugleich verpflichtet, eine gemäß § 8 erhaltene Entschädigung unverzüglich an den Grundstückseigentümer zurückzuerstatten.

Das Vorrecht des Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts fällt fort, wenn sich die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Gebäude und Anlagen vor Ablauf des Erbbaurechts in einem Zustand offener Verwahrlosung befinden oder auch sonst in keinem ordentlichen Zustand erhalten worden sind oder wenn sich der Erbbauberechtigte während der Vertragsdauer wiederholt erhebliche Vertragsverletzungen hat zuschulden kommen lassen. Ebenso ist die Ausübung des Vorrechts auf Erneuerung des Erbbaurechts ausgeschlossen, wenn das für den Dritten zu bestimmende Erbbaurecht einem anderen wirtschaftlichen Zwecke zu dienen bestimmt ist. Findet eine Erneuerung des Erbbaurechts nicht statt, so bleibt es bei den Entschädigungsbestimmungen gemäß § 8.

IV. Erbbauzins

1. Der Erbbauberechtigte hat dem jeweiligen erbbaupflichteten Grundstückseigentümer einen vom Eintragungstage an dinglich zu sichernden, fortlaufenden jährlichen Erbbauzins in Höhe von€ zu bezahlen. Der Erbbauzins ist jeweils am 01. Januar eines jeden Jahres im Voraus zur Zahlung fällig. Soweit Zahlungen für die Zeit vor Eintragung des Erbbaurechtes zu leisten sind, gelten sie rein schuldrechtlich als pachtzinsähnliche Nutzungsentschädigung für das Erbbaugrundstück vereinbart.
Der Erbbauzins wird als Belastung des Erbbaurechts (Reallast) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eingetragen.
2. Bezüglich des Erbbauzinses vereinbaren die Beteiligten gemäß § 9 ErbbauRG i. V. m. § 1105 BGB als Inhalt der Erbbauzinsreallast:

- a) Die Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse wie folgt:
Er soll sich nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten ändern wie der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der jeweils aktuellen Basis. Ausgangspunkt ist der Verbraucherpreisindex, der jeweils dem Berechnungsmonat um sechs Monate vorausgeht. Der heutige Ausgangspunkt ist daher der Verbraucherpreisindex für den Monat auf der dann aktuellen Basis (derzeit 2020 = 100). Alle fünf Jahre, gerechnet vom an, wird der Erbbauzins für die folgenden fünf Jahre neu festgesetzt, jedoch nur, wenn sich der vorgenannte Index gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat.

Der künftige Betrag wird nach folgender Formel errechnet:

$$\begin{array}{l} \text{bisher geschuldeter Erbbauzinsbetrag} \\ \quad \times \\ \text{Index 6 Monate vor Neufestsetzung} \\ \hline \text{Index 6 Monate vor der letzten Erbbauzinsfestlegung.} \end{array}$$

Der Erbbauzins verändert sich dann automatisch - ohne weitere Aufforderung - und ohne Rücksicht darauf, wann die Veränderung durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht wird, jeweils mit Eintritt der Indexänderung in demselben Maße; der Erbbauzins verändert sich jedoch frühestens jeweils nach Ablauf von 5 Jahren.

- b) Abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Reallast mit dem Hauptanspruch, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Auf insoweit ggf. bestehende Zustimmungspflichten dinglicher Rechtsinhaber hat der amtierende Notar hingewiesen.
3. Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, sowie wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der jeweils bestellten Reallast jeweils in ihrer wertgesicherten Form der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen, Vollstreckbare Ausfertigung ist auf Ansuchen des Berechtigten jederzeit ohne weitere Nachweise zu erteilen; eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

V. Vorkaufsrechte

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht auf die Dauer des Erbbaurechts je ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Das jeweilige Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an den Ehegatten des jeweiligen Veräußerers oder an eine Person, die mit dem jeweiligen Veräußerer in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist. Im Übrigen gelten für das jeweilige Vorkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

VI. Einigung; Grundbuchanträge

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts mit allen in dieser Urkunde niedergelegten Bestimmungen einig. Soweit in dieser Urkunde keine Regelungen getroffen werden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. a) das Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten, - bei mehreren Personen im angegebenen Anteilsverhältnis - mit dem in Ziffer III, §§ 1-9 niedergelegten Inhalt an ausschließlich 1. Rangstelle, hinsichtlich der Zustimmungsbedürftigkeit jedoch nur nach § 6 Ziffer 1. und 2.;
- b) im Range nach dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht gemäß Ziffer V. für den jeweiligen Erbbauberechtigten;
2. nach Anlegung des Erbbaugrundbuches an dem Erbbaurecht
 - a) den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Ziffer IV. an 1. Rangstelle (Reallast) samt Anpassungs- und Bestandsklausel;
 - b) das Vorkaufstecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Ziffer V. im Rang nach dem Erbbauzins.

Allen zur Rangbeschaffung etwa erforderlichen Erklärungen von dinglich Berechtigten, sowohl Rangrücktritten als auch Löschungen, wird zugestimmt und deren Vollzug im Grundbuch beantragt.

VII. Vormerkung

Auf die Möglichkeit, zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts eine Vormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch einzutragen, wurde hingewiesen. Die Beteiligten verzichteten auf die Eintragung einer Vormerkung.

VIII. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

1. Besitz, Nutzen und Lasten (Verpflichtungen aus den das Vertragsobjekt betreffenden Versicherungen eingeschlossen), die Gefahr sowie die Haftung für den

Vertragsgegenstand, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, gehen auf den Erbbauberechtigten über am

2. Nach Hinweis des Notars, dass etwaige Miet- und Pachtverträge mit Dritten durch diesen Vertrag nicht berührt werden, erklärt der Grundstückseigentümer, dass das Vertragsgrundstück nicht vermietet bzw. verpachtet ist.
3. Auf Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Veräußerers wegen seiner Verpflichtung zur Übergabe und Besitzverschaffung wird verzichtet.

IX. Erschließungskosten

Erschließungs-, Anlieger- und Anschlussgebühren bzw. -beiträge, für die ein Bescheid ab heute zugeht, sowie wiederkehrende Beiträge für Verkehrsanlagen, die ab heute fällig werden, trägt der Erbbauberechtigte.

X. Sach- und Rechtsmängel

Der Veräußerer schuldet ungehinderten Besitz- und - abgesehen von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen - lastenfreie Entstehung des Erbbaurechts, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Die Beteiligten stimmen unter Vollzugsantrag des Eigentümers - auch für Belastungen ab heute - allen der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen sowie Löschungen zu.

Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm Altlasten, nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen (insb. Abstandsflächenübernahmen oder altrechtliche Dienstbarkeiten), sowie sonstige offenbarungspflichtige Mängel des Vertragsgrundstücks nicht bekannt sind.

Sämtliche Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen offener oder verborgener Sachmängel (einschließlich etwaiger Anfechtungsrechte), insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwendbarkeit und Ertrag, werden ausgeschlossen, ausgenommen gesetzliche Zurückbehaltungsrechte. Der Vertragsgegenstand darf jedoch keinen Beschränkungen aus sozialer Wohnungsförderung oder aus Abstandsflächenübernahmen unterliegen. Unberührt bleibt eine Haftung wegen Vorsatz oder Arglist.

Unberührt bleiben auch Schadensersatzansprüche des Erbbauberechtigten wegen der Verletzung von Leben, Körper. oder Gesundheit oder bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz nach § 309 Nr. 7 BGB.

Weitere Regelungen in diesem Zusammenhang wünschen die Beteiligten nicht.

XI. Vollzug

Genehmigungen

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist keine behördliche Genehmigung erforderlich.

Vorkaufsrechte

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem Wasserrecht kann bestehen. Ein diesbezügliches Vorkaufsrechtszeugnis braucht nach Hinweis auf die mögliche Wirkung gesetzlicher Vorkaufsrechte vom Notar nicht eingeholt zu werden.

Vollzugsauftrag und Vollmacht

Der Notar soll den Urkundsvollzug betreiben und hat Vollmacht,

- diese Urkunde zu ergänzen oder abzuändern,
- die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- unter Übersendung einer beglaubigten Vertragsabschrift alle erforderlichen oder zweckdienlichen Unterlagen und Erklärungen zu beantragen und bei antragsgemäßer Erteilung (allenfalls unter Kostenaufgabe) für die Beteiligten in Empfang zu nehmen, so dass sie mit Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten und wirksam sind.

Besteht eine Vertragspartei aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese bis zur Umschreibung des Eigentums gegenseitig zur uneingeschränkten Vertretung in allen Angelegenheiten, die diese Urkunde und ihren Vollzug betreffen.

Allgemeines

Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten sind transmortal und befreit von § 181 BGB erteilt.

Rangerklärungen

Der amtierende Notar wird insbesondere beauftragt und ermächtigt, zum Zweck einer beschleunigten Vertragsabwicklung erforderliche Rangerklärungen unter Entwurfsfertigung einzuholen, entgegenzunehmen und zu verwenden - er hat auf die damit verbundenen Kosten hingewiesen.

XII. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

Beglaubigte Abschriften:

- das zuständige Amtsgericht - Grundbuchamt -,

Einfache Abschriften:

- die Vertragsteile je eine,
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
- der Gutachterausschuss,
- das zuständige Vermessungsamt,
- die zuständige Wasserbehörde auf Anfordern.

XIII. Kosten

Unabhängig von der nach dem Gesetz bestehenden Gesamthaftung aller Beteiligten übernimmt sämtliche im Zusammenhang mit dieser Urkunde und ihrem grundbuchamtlichen Vollzug entstehenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer und etwaige Nebenkosten der Erbbauberechtigte.

Er trägt auch alle weiteren, in der Folgezeit mit der Durchführung des Vertrages zusammenhängenden Kosten.

XV. Hinweise

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, anderenfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein.

Das Erbbaurecht entsteht erst mit Eintragung im Grundbuch und muss am Erbbaugrundstück an ausschließlich erster Rangstelle eingetragen werden. Voraussetzung dafür sind das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen und Rang- und ggf. Lastenfreistellungserklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

Dieser Vertrag hat möglicherweise steuerliche Auswirkungen, insbesondere eine Grunderwerbsteuerpflicht und ertragsteuerliche Folgen; eine steuerliche Prüfung oder Beratung hat der Notar nicht vorgenommen.

Für Grundeigentum und seinen Erwerb können besondere Verpflichtungen bestehen, insbesondere Anzeige- oder Nachrüstungspflichten wegen Energie/Heizung sowie eine Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz.

Unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen haften alle Beteiligten für Kosten und Steuern und der Vertragsbesitz für Erschließungskosten und öffentliche Lasten und Abgaben.

Die Vertragsteile verzichten auf jegliche zusätzliche Sicherungen zur Durchsetzung der jeweiligen Verpflichtungen des anderen Vertragsteils, z.B. durch Bürgschaft.

XVI. Weitergabeverpflichtung

Soweit die Bestimmungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, verpflichten sich die Vertragsteile, alle Bestimmungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum in gleicher Weise zu binden.

Vorgelesen von dem Notar,

von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: