

UR-Nr.

/

M

Bestellung eines Erbbaurechts

Am

- -

erschieden gleichzeitig vor mir,

Marion Schmidl

Notarin in Freising,

in meiner Geschäftsstelle in Freising, Bahnhofstraße 1/I:

1.

Herr Heinrich Stadlbauer, geb. am 11.03.1961,
wohnhaft Am Mühlbach 2, Unterbruck, 85777 Fahrenzhausen,

1. Bürgermeister der Gemeinde Fahrenzhausen,

mir, Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd für die

Gemeinde Fahrenzhausen

(Anschrift: Hauptstraße 21, 85777 Fahrenzhausen),

vorbehaltlich Genehmigung durch den Gemeinderat,

2.

?????????

????? erklärt, ausreichend Gelegenheit zur Auseinandersetzung mit dem Gegenstand der Beurkundung erhalten zu haben; der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts wurde zwei Wochen vor der Beurkundung vom Notar zur Verfügung gestellt.

Die Vertragsteile erklären auf Nachfrage des Notars, dass sie bei dieser Beurkundung auf eigene Rechnung handeln.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Die Beteiligten erklären:

Teil A: Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von
Großnöbich Blatt 1946

Ist die Gemeinde Fahrenzhausen als Alleineigentümer des folgenden
Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Großnöbich

Flst. 411/4

Großnöbich, Straßfeld,

Ödland zu

2.453 qm

Der Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet vor-
getragen.

Teil B: Erbbaurechtsvertrag

§ 1 - Bestellung des Erbbaurechts

- (1) Der Grundstückseigentümer räumt hiermit an dem Grundstück Flst.
411/4 der Gemarkung Großnöbich
[???:»
– im folgenden „Erbbauberechtigter“ genannt –
als Alleinberechtigtem
ein Erbbaurecht ein.
- (2) Neben dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erb-
bauRG) in der derzeit geltenden Fassung gelten die nachstehenden
Bestimmungen dieses Vertrages.
- (3) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für eine bestimmte Größe,
Güte oder Beschaffenheit, Mängel des Grundstücks sowie die Ver-
wendbarkeit für den Verwendungszweck, insbesondere nicht für die
Genehmigungsfähigkeit beabsichtigter Bauten oder sonstiger Anla-
gen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für verdeckte Mängel; der
Grundstückseigentümer erklärt allerdings, dass ihm solche verdeckten
Mängel nicht bekannt sind. In Ansehung dieses Haftungsausschlusses

sind sich die Parteien darüber einig, dass ein eventueller Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG abbedungen ist. Der Grundstückseigentümer leistet weiter keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.

Der Ausschluss der Haftung gilt nicht für vorsätzlich, arglistig oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Gemeinde Fahrenzhausen beruhen. Einer Pflichtverletzung der Gemeinde Fahrenzhausen steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 2 - Ende des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 40 Jahren, gerechnet ab heute, bestellt und endet mit Ablauf des [???:»

§ 3 - Zweckbestimmung und Zweckänderung

- (1) Das Erbbaurecht wird im Rahmen der bei Vertragsabschluss zulässigen Bebauung für die Errichtung einer Tankstelle bestellt. Die Lage der Gebäude und Anlagen ergibt sich aus dem anliegenden Plan, der Bestandteil dieser Urkunde ist. Das Erbbaurecht umfasst nicht das Recht auf Grundwassernutzung (ausgenommen hiervon ist die zum Betrieb einer Wärmepumpe benötigte Grundwassernutzung im dafür notwendigen Umfang) und zur Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstiger Bodenvorkommen.
- (2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks einschließlich vorhandener und künftiger Pflanzen. Der nicht bebaute Teil des Grundstücks darf nur für Anlagen und Einrichtungen verwendet werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen.
- (3) Eine Änderung des vereinbarten Verwendungszwecks ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

§ 4 - Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

- (1) Das Bauwerk ist unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab heute, zu erstellen.
- (2) Dem Grundstückseigentümer sind die bei der Bauausführung zugrunde zu legenden oder zugrunde gelegten Baupläne mit Baubeschreibung in Ausfertigung unverzüglich nach erfolgter Fertigstellung des Bauwerks zu übergeben.
- (3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in einem guten Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (4) Eine wesentliche bauliche Veränderung der Bauwerke bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 5 - Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit selbst oder durch Beauftragte zu besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen.

§ 6 - Versicherungsverpflichtung

(1)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Werte gegen Brand-, Sturm-, Hagel-, Leitungswasser- und Öl- bzw. Treibstoffschäden auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß und zum gleitenden Neuwert versichert zu halten.

(2)

Im Falle der Lagerung von Öl und Treibstoffen oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist eine angemessene Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß zu unterhalten.

(3)

Der Nachweis über die abgeschlossenen Versicherungen ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen.

(4)

Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen trotz Mahnung nicht oder nur ungenügend nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherungen selbst sorgen.

§ 7 - Eintritt des Versicherungsfalles

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalles die Bauwerke unverzüglich, spätestens innerhalb von vier Jahren, in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- sowie sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.
- (2) Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung oder durch anderweitige Ersatzleistungen abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte ebenfalls zum Wiederaufbau verpflichtet, es sei denn der Wiederaufbau wäre unzumutbar.
- (3) Will der Erbbauberechtigte bei der Wiederherstellung wesentlich von den ursprünglich genehmigten Plänen abweichen, so bedürfen

die Änderungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

- (4) Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden.

§ 8 - Besitz- und Lastenübergang

- (1) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am [???:»2019 übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr und die dem Erbbauberechtigten zugewiesenen Nutzungen auf den Erbbauberechtigten über.
- (2) Der Erbbauberechtigte haftet ab Gefahrübergang für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich aller Pflanzen. Er hat entsprechende ausreichende Versicherungen abzuschließen, zu unterhalten und diese auf Verlangen nachzuweisen. § 6 Absatz 4 gilt entsprechend.
- (3) Der Erbbauberechtigte haftet ab Gefahrübergang für alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wegen der Verunreinigung oder Beschaffenheitsänderung der Grundstücks-oberfläche, des Bodens und des Grundwassers. Auf § 1 Abs. 3 S. 3 dieses Erbbaurechtsvertrages wird hingewiesen.
- (4) Wird der Grundstückseigentümer von Behörden oder sonstigen Dritten in Anspruch genommen, kann er vom Erbbauberechtigten Freistellung verlangen, soweit dieser nach den Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 haftet. Schon vor Fälligkeit des Freistellungsanspruchs kann Sicherheitsleistung verlangt werden, sobald der Grundstückseigentümer ernsthaft mit Inanspruchnahme rechnen muss.
- (5) Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten einschließlich der Grundsteuer, weiter alle Verpflichtun-

gen, die den Grundstückseigentümer als solchen treffen, sowie alle mit der Erschließung des Grundstücks zusammenhängende Aufwendungen (insbesondere Erschließungskosten und -beiträge, Ausgleichsbeiträge, Nachfolgelasten, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz) zu tragen. Bereits vom Grundstückseigentümer erbrachte Leistungen hat er diesem unverzüglich nach Rechnungsstellung durch den Grundstückseigentümer zu erstatten. Soweit solche Aufwendungen dem Grundstückseigentümer in Rechnung gestellt, von diesem aber noch nicht bezahlt sind, hat der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer freizustellen.

Nach Angabe des Grundstückseigentümers sind bisher für das Erbbaugrundstück folgende Kosten angefallen:

[???:»

§ 9 - Belastungen

- (1) Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) in der jeweils geltenden Fassung bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt. Die Zustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten des Grundstückseigentümers (Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen und die spätestens drei Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht werden. Sätze 1 und 2 gelten rein schuldrechtlich auch für alle anderen Belastungen in Abteilung II des Erbbaugrundbuches.
- (2) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruches ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).

- (3) Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschuld ab. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für den Grundstückseigentümer eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschuld einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB).
- (4) Vorstehende Bestimmungen gelten entsprechend für Belastungen von Teilen des Erbbaurechts.

§ 10 - Veräußerung, Vermietung und Verpachtung

- (1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines - realen oder ideellen - Teiles hiervon sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten - auch im Wege der Zwangsversteigerung - bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.
- (2) Die Zustimmung zur Veräußerung setzt insbesondere voraus, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag einschließlich etwaiger Nachträge und aus dem Erbbaurechtsverhältnis im Übrigen in notarieller Form eintritt und sich dabei gegenüber dem Grundstückseigentümer wegen des jeweiligen Erbbauzinses entsprechend § 20 der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.
- (3) Die Zustimmung bedeutet keinen Verzicht auf Ansprüche des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsverhältnis, die zum Zeitpunkt der Veräußerung bereits dem Grunde nach entstanden sind. Insoweit haften der Erbbauberechtigte und der Erwerber gegenüber dem Grundstückseigentümer als Gesamtschuldner, außer bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine etwaige Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und / oder Teilerbbaurechte keine Ver-

äußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer bedarf (§ 22).

- (5) Vermietungen und Verpachtungen hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 11 - Heimfall und Vertragsstrafe

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteiles auf sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 2 vereinbarten Dauer zu verlangen:
1. bei Verstoß gegen die in §§ 3 - 8 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen und fruchtloser Abmahnung des Erbbauberechtigten durch den Grundstückseigentümer wegen dieses Verstoßes,
 2. bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen,
 3. bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder bei Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse,
 4. bei Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung durch den Erbbauberechtigten,
 5. bei Anordnung der Zwangsversteigerung, auch zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft oder bei Anordnung der Zwangsverwaltung des Erbbaurechts,
 6. bei Veräußerung des Erbbaurechts vor bezugs- bzw. benutzungsfertiger Bauerrichtung,
 7. bei Nichteintritt eines Erwerbers (auch im Falle der Zwangsversteigerung) in die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages.
- (2) In den zu Abs. 1 Ziffer 1 und 2 genannten Fällen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung der vorher festgesetzten Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen, es sei denn, den Erbbauberechtigten trifft kein Verschulden. Diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt.

- (3) Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt - gegebenenfalls anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches und neben der Vertragsstrafe - den Verzugsschaden zu verlangen.

§ 12 - Entschädigung und Räumungsverpflichtung bei Heimfall und Zeitablauf

- (1) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 11 dieses Vertrages Gebrauch oder erlischt das Erbbau-recht nach Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren.

Die Entschädigung beträgt 50 % des Verkehrswertes, den die Bauwerke des Erbbauberechtigten im Zeitpunkt des Heimfalls bzw. beim Erlöschen des Erbbau-rechts haben.

Einigen sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht, so ist dieser verbindlich durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festzustellen. Einigen sich die Beteiligten auf einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, so ist der von diesem ermittelte Verkehrswert maßgebend und gilt als fest vereinbart. Einigen sich die Beteiligten nicht auf einen gemeinsamen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, so ist der Verkehrswert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festzulegen, der vom Präsidenten des Landgerichts Landshut bestimmt wird. Der von diesem ermittelte Verkehrswert maßgebend und gilt als fest vereinbart. Die Kosten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen tragen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter grundsätzlich je

zur Hälfte. Bei Heimfall trägt der Erbbauberechtigte diese Kosten allein.

- (2) Im Falle des Erlöschens des Erbbaurechtes durch Zeitablauf kann der Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf einmalig um zehn Jahre verlängert. Hiernach hat der Erbbauberechtigte das Bauwerk auf Verlangen des Grundstückseigentümers auf eigene Kosten abzurechen und das Grundstück auf eigene Kosten zu räumen. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Er ist in diesem Fall verpflichtet, auf Verlangen des Grundstückseigentümers das Bauwerk abzurechen und das Grundstück zu räumen.
- (3) Bei der Entschädigung werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die der Erbbauberechtigte nicht gegen Bezahlung übernommen hat, nicht in Ansatz gebracht. Ebenso werden Bauwerke, die nach Vertragsabschluss ohne erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden, nicht berücksichtigt; Entsprechendes gilt für Änderungen von Bauwerken ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie für Sonderausstattungen.
- (4) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu bezahlen. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht; die Entschädigung ist sodann Zug um Zug mit Umschreibung im Grundbuch zur Zahlung fällig.
- (5) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauRG Schulden und Lasten, so sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Übersteigen die Schulden oder Lasten die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschüssigen Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

§ 13 - Verdinglichung des Inhalts

Die Parteien sind sich darüber einig, dass § 2, § 3, § 4 (ohne Absatz 2 und ohne Absatz 3 Satz 2), § 5, § 6 (ohne Absatz 3 und 4), § 7, § 8 Abs. 5, § 9 Abs. 1 (ohne Satz 3 und 4), § 10 Abs. 1, § 11 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 und Satz 2, sowie §12 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechtes mit dinglicher Wirkung gemacht werden.

Alle übrigen Vereinbarungen gelten mit schuldrechtlicher Wirkung zwischen den Vertragsteilen.

§ 14 - Erbbauzins

- (1) Der monatliche Erbbauzins beträgt 3.100,00 EUR (In Worten: dreitausendeinhundert Euro).
- (2) Der Erbbauzins ist bis zum dritten Werktag eines jeden Kalendermonats im Voraus fällig und ohne Aufforderung bei Fälligkeit an den Grundstückseigentümer oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter Angabe der Grundstücksbezeichnung und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, zu entrichten. Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist der vereinbarte Erbbauzins als Nutzungsentgelt in gleicher Höhe zu zahlen.
- (3) Vom Tage der Übergabe des Erbbaugrundstücks (§ 8 Abs. 1 Satz 1) hat der Erbbauberechtigte den monatlichen Erbbauzins zu zahlen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Grundstückseigentümer, den Erbbauzins in der jeweiligen Höhe im Wege des Lastschrifteinzugsverfahrens zu erheben. Der Grundstückseigentümer wird dem Erbbauberechtigten rechtzeitig eine Mitteilung über den Beginn des Lastschrifteinzugsverfahrens zugehen lassen.
- (5) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Reallast an 1. Rangstelle des Erbbaugrundbuches zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers dinglich zu sichern. Als Inhalt der Reallast wird das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 Ziff. 1 ErbbauRG vereinbart.

§ 15 - Erbbauzinsanpassung

Gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB sind sich die Vertragsparteien 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 nach 3 Jahren von heute an bzw. nach 3 Jahren vom zurückliegenden letzten Anpassungsdatum an gegenüber dem Indexstand vom Monat des Vertragsschlusses bzw. vom Monat der letzten Anpassung, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins gemäß § 14 Abs. 1 bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Diese Vereinbarung ist als Inhalt der Erbbauzinsreallast in das Grundbuch einzutragen.

§ 16 - Gegenseitiges Vorkaufsrecht

- (1) Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Grundstücks.
- (2) Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechts oder eines Teiles davon mit Rang nach der Erbbauzinsreallast an zweiter Rangstelle.

§ 17 - Kosten

Der Erbbauberechtigte trägt die Kosten späterer Änderungen dieses Vertrages einschließlich deren Durchführung, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches.

§ 18 - Haftung als Gesamtschuldner

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

§ 19 - Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Leistung des fest vereinbarten Erbbauzinses gemäß § 14 Abs. 1 dieses Vertrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
Weiter unterwirft sich der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - wegen der Verpflichtung zur Leistung des Nutzungsentgelts gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 dieses Vertrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- (2) Soweit rechtlich möglich, unterwirft er sich auch wegen der sich aus einer etwaigen Erhöhung gemäß § 15 ergebenden Erbbauzinserhöhungsbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- (3) Weiter unterwirft sich der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - als solcher hinsichtlich des dinglichen Anspruchs auf die einzelnen wiederkehrenden Erbbauzinszahlungen gemäß Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 gegenüber dem Grundstückseigentümer der Duldung der Zwangsvollstreckung in das Erbaurecht selbst, soweit zulässig.

- (4) Die Unterwerfungen gemäß Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und Abs. 3 (je bezüglich Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2) sollen in ihrer Rechtswirksamkeit voneinander unabhängig sein.
- (5) Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast soll dadurch nicht eintreten.

§ 20 - Anschriftenänderung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jede Änderung seiner Postanschrift unverzüglich dem Grundstückseigentümer mitzuteilen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet der Erbbauberechtigte auf Schadenersatz.

§ 21 - Formerfordernisse,

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht die notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 22 - Grundbucheintragungen

(1)

Die Vertragsparteien, die über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

-in das Grundbuch des in Teil A. bezeichneten Grundstücks in Abt. II einzutragen:

- a) an 1. Rangstelle das Erbbaurecht,
- b) das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 16 Abs. 1 dieses Vertrages im Rang nach dem Erbbaurecht.

-für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:

- a) den Inhalt des Erbbaurechts gemäß § 13 dieses Vertrages,
- b) in Abt. II unter Nummer 1 eine Reallast für den Erbbauzins gemäß § 14 Abs. 1 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers mit der Maßgabe von § 14 Abs. 5 Satz 2 und § 15,
- c) in Abt. II unter Nummer 2 ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 16 Abs. 2 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Rang nach dem Recht gemäß b).

(2)

Der Erbbauberechtigte beantragt, dem Grundstückseigentümer eine beglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuches zu erteilen.

(3)

Die Vertragsteile bewilligen die Eintragung einer
Vormerkung nach § 883 BGB
im angegebenen Berechtigungsverhältnis zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts an dem Grundstück Flst. 411/4 im Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle.

Die Vertragsteile bevollmächtigen den Notar, den entsprechenden Eintragungsantrag beim Grundbuchamt zu stellen.

Ein Eintragungsantrag ist vom Notar jedoch nur zu stellen, wenn er vom Grundstückseigentümer und vom Erbbauberechtigten gemeinschaftlich hierzu gesondert schriftlich angewiesen wird.

Der Erbbauberechtigte bewilligt, die Vormerkung mit seiner Eintragung als Erbbauberechtigter wieder zu löschen, falls im Rang nach ihr nichts eingetragen ist.

(4)

Allen zur Beschaffung der ersten Rangstelle im Grundbuch für das Erbbaurecht erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

Teil c.: Schlussbestimmungen

1. Rechtsnachfolger

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird.

2. Bebauungsplan

Die Gemeinde Fahrenzhausen weist den Erbbauberechtigten darauf hin, dass das Erbbaugrundstück Flst. 411/4 im Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Großnöbach“ liegt. Der Erbbauberechtigte erklärt, dass ihm die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bekannt sind.

3. Vollmacht für den Notar

Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, alle zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Zustimmungen und behördlichen Genehmigungen oder Negativzeugnisse sowie die zur Lastenfreistellung etwa erforderlichen Erklärungen zu besorgen und in Empfang zu nehmen.

Die Beteiligten bevollmächtigen die Notare Marion Schmidl und Olrik Land, deren Vertreter oder Amtsnachfolger, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Bewilligungen abzugeben und Eintragungsanträge - auch getrennt - zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

Genehmigungen von Vertragsteilen sollen mit ihrem Eingang beim Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger allen Beteiligten als zugegangen gelten und rechtswirksam sein.

4. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde einschließlich Vollzugsgebühr, die Kosten ihres grundbuchamtlichen Vollzugs, der Genehmigungen, der erforderlichen

Lastenfreistellungs-, Rangrücktritts- und Zustimmungserklärungen sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

Von dieser Urkunde erhalten:

- beglaubigte Abschriften:

der Grundstückseigentümer
der Erbbauberechtigte

- einfache Abschriften:

das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
die Gemeinde Fahrenzhausen zur Genehmigung

5. Hinweise

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- c) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
- d) Beide Vertragsteile haften gesamtschuldnerisch für die Kosten bei Gericht und Notar.
- e) Der Vertragsbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere auch für etwaige Erschließungsbeiträge.
- f) Das Erbbaurecht geht auf den Erwerber erst über, wenn er als Erbbauberechtigter in das Grundbuch eingetragen wird. Dies kann erst erfolgen, wenn
 - die erforderlichen Genehmigungen vorliegen
 - die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt ist und
 - die Kosten bei Notar und Gericht gezahlt sind.
- g) Der Notar erteilt keine steuerlichen Auskünfte. Diesbezüglich müssen sich die Vertragsteile an einen Steuerberater oder das Finanzamt wenden.

6. Bestandskraftvereinbarung

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein oder sollte dieser Vertrag eine Lücke enthalten, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien vereinbaren in diesem Falle eine Bestimmung, die dem an nächsten kommt, was sie bei Kenntnis der Unwirksamkeit oder der Lücke vereinbart hätten.

Unter Vorlage des Plans vorgelesen von der Notarin,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: