

Abschrift

UR.-Nr.:1452 /93

V e r h a n d e l t  
zu Leipzig am 16.12.1993

Vor mir,der unterzeichnenden Notarin

**Hannelore H e i n i c h**

mit Amtssitz in 04177 Leipzig, Demmeringstr. 21

erschienen :

1. die Pfarrlehn zu Baalsdorf  
mit dem Sitz in Baalsdorf, Seitenstr. 10, 04457 Baalsdorf,  
vertreten durch Herr Eberhard Behrens 04457 Baalsdorf,  
Seitenstr.10

handelnd in Vollmacht des Eigentümers, dem Pfarrlehn zu Baalsdorf

2. Herr Rainer Nolte  
geboren am 09.11.1945  
wohnhaft in 04457 Baalsdorf, Fasanenhügel 14,
3. Frau Petra Wohlgemuth,  
geboren am 23.04.1956  
wohnhaft in 04439 Engelsdorf, Lindenstr. 7,

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

und erklären den nachstehenden

**Erbbauvertrag :**

**§ 1**

**Vertragsgegenstand und Vertragszeit**

Der Grundstückseigentümer bestellt dem Erbbauberechtigten an dem Grundstück, Gemarkung Baalsdorf Blatt 9 Flurstücke 97/43 und 97/21 mit einer Größe von insgesamt 170,00 m<sup>2</sup> ein veräußerliches und vererbliches Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Errichtung ab. Dabei gelten außer der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBLS.72) mit späteren Änderungen folgende Bestimmungen:

**§ 2**

**Zulässige Nutzung**

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaugelände mit einem Wohnhaus/Einfamilienhaus zu bebauen und den nicht bebauten Teil als Garten, Hofraum, Spielplatz und für sonstige dem Zweck des Bauwerks dienenden Anlagen zu verwenden.
2. Andere Bauwerke, gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Grundstückseigentümers errichtet oder eingerichtet werden.

Entsprechend der geänderten Nutzung werden ein neuer Erbbauzins und ggf. eine neue Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart.

**§ 3**

**Erbbauzins**

1. Der Erbbauberechtigte hat vom Tage der Eintragung im Grundbuch an den Grundstückseigentümer einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 510,00 DM zu entrichten.  
Vom Tag der Besitzübergabe, § 5 bis zur Eintragung im Grundbuch hat er eine jährliche Nutzungsentschädigung in gleicher Höhe zu zahlen.  
Der Erbbauzins beruht auf einer 3,75 % Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstückes von DM/qm 80,00 zur Zeit des Vertrag-

sabschlusses.

Der Erbbauzins dient der Besoldung kirchlicher Amtsträger und hat für den Grundstückseigentümer Versorgungscharakter.

2. Der Erbbauzins ist im Grundbuch an erster Stelle zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen.
3. Der Erbbauzins ist am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im voraus fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit an die Zahlstelle des Grundstückseigentümers zu entrichten. Die Nutzungsentschädigung bzw der Erbbauzins bis zu dem auf den Vertragsabschluß folgenden 1. Januar sind innerhalb eines Monates nach Vertragsabschluß zu zahlen. Dem Erbbauberechtigten können jederzeit widerrufliche Teilzahlungen in vierteljährlichen oder halbjährlichen Raten bewilligt werden.
4. Der Erbbauberechtigte kann gegen die Erbbauzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen,
  - a. die der Grundstückseigentümer schriftlich anerkannt hat,
  - b. für die der Erbbauberechtigte einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Erbbauberechtigten.
5. Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Grundstückseigentümer, den Erbbauzins in der jeweiligen Höhe im Wege des Lastschrifteneinzugsverfahrens zu erheben. Der Grundstückseigentümer wird den Erbbauberechtigten über den Beginn des Lastschrifteinzugsverfahrens rechtzeitig verständigen.

#### § 4

##### **Erbbauzinsanpassung**

1. Der Erbbauzins soll künftig der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepaßt werden. Bemessungsmaßstab ist der vom statistischen Bundesamt jeweils am Kalenderjahresdurchschnitt amtlich festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Per-

sonenhaushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen. Maßgebend ist das vom Statistischen Bundesamt jeweils festgesetzte letzte Basisjahr. Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluß folgenden 1. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren der Erbbauzins in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der oben angegebene Jahresindex in Prozenten, nicht in Punkten nach oben oder unten verändert.

Eine Erbbauzinsänderung tritt nicht ein, wenn die Entwicklung des Preisindexes in dem Dreijahreszeitraum unter 10 Punkten liegt. Sie wird jedoch wirksam mit Ablauf des Folgejahres, in dem die 10 Punkte überschritten worden sind.

Das Anpassungsverlangen muß schriftlich unter Mitteilung der vorgeschlagenen Erbbauzinshöhe geltend gemacht werden. Der Brief ist spätestens am 1. November bei der Post aufzugeben, wenn die Änderung mit dem 1. Januar des folgenden Jahres wirksam werden soll. Sie wird für den Fall der Form- und Fristwahrung zu diesem Zeitpunkt wirksam, auch wenn die Einigung über den neuen Erbbauzins oder die gerichtliche Festsetzung des neuen Erbbauzinses gleich in welcher Höhe - erst später erfolgt.

Wenn der Vertragspartner dem Verlangen über die Erbbauzinsanpassung innerhalb von 6 Wochen ab Zugang des Briefes nicht nachkommt und er bei Beginn der Frist auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist, gilt der Erbbauzins in der vorgeschlagenen Höhe als vereinbart. Scheitern Einigungsverhandlungen, wird der neue Erbbauzins im ordentlichen Rechtswege festgesetzt.

Wird das Verlangen einer Vertragspartei auf Neufestsetzung des Erbbauzinses nicht form- und fristgerecht gestellt, kann eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zum 1. Januar des folgenden Jahres gefordert werden.

2. Wenn der Erbbauberechtigte ohne Einwilligung des Grundstückseigentümers auf dem Erbbaugrundstück ein anderes Bauwerk als die in § 2 Abs. 1 genannten oder gewerbliche Anlagen errichtet, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen einrichtet, so kann Grundstückseigentümer - unbeschadet der Geltendmachung anderer Rechte, zum Beispiel § 823, § 1004 BGB und § 8 Abs. 1 dieses Vertrages - eine Erhöhung des Erbbauzinses um 2%; 3% oder 4% des jeweiligen Verkehrswertes des Grundstückes und ggf. eine neue Erbbauzinsanpassungsklausel entsprechend der geänderten Nutzung verlangen. Das Verlangen ist schriftlich zu stellen. Dabei ist der geforderte Prozentsatz der Erhöhung anzugeben. Die Erhöhung wird am 1. des folgenden Monats nach Zugang des Verlangens beim Erbbauberechtigten wirksam.
3. Jede Änderung des Erbbauzinses ist auf Verlangen einer Vertragsseite im Erbbaugrundbuch einzutragen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die für die Eintragung erforderlichen Erklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben.
4. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses gem. Abt.II des Erbbaugrundbuches im gleichen Range mit dem bereits eingetragenen Erbbauzins zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu bewilligen.

## **§ 5**

### **Übergabe, Gewährleistung, Abgabe**

1. Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten ab dem Tag des Vertragsabschlusses übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen die Gefahr eines zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Nutzung des Grundstückes auf den Erbbauberechtigten über.
2. Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in dem Zustand, in dem es sich zur Zeit der Übernahme befindet. Der Zustand ist dem Erbbauberechtigten bekannt. Der Grundstückseigentümer

leistet keine Gewähr für eine bestimmte Grenze, Größe, Güte und Beschaffenheit, einschließlich Baugrundeigenschaften und Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung).

3. Der Grundstückseigentümer erklärt, daß ihm von versteckten Mängeln, Verunreinigungen des Erdreiches und des Grundwassers durch Schadstoffe nichts bekannt ist und Rechtsstreitigkeiten hinsichtlich des Grundstückes nicht anhängig sind. Er haftet nicht für sichtbare und unsichtbare Mängel und Fehler. Der Erbbauberechtigte hat das Grundstück besichtigt.
4. Mit der Übergabe hat der Erbbauberechtigte alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden privatrechtlichen und öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern zu tragen und alle Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer betreffen, zu übernehmen und für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen. Hierunter fallen u.a. die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Grundstückes und der Gebäude und alle den Anlieger als solchen betreffenden Verpflichtungen, z.B. Straßenreinigungs- und Streupflichten. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen gegen diesen erhobenen Haftungsansprüchen freizustellen.

Bis zur Übergabe angefallene öffentliche Lasten und Abgaben, die im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstückes erhoben worden sind, z.B. Beiträge für Erschließung, Straßenbau, Ver- und Entsorgung nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch bzw. den landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Abgaben - auch Vorausleistungen -, Ausgleichsbeiträge nach dem Städtebauförderungsgesetz/Baugesetzbuch sowie gemeindliche Nachfolgelasten werden vom Erbbauberechtigten übernommen oder dem Grundstückseigentümer erstattet.

§ 6

**Baufrist, Bauausführung, Versicherungen**

1. Der Erbbauberechtigte hat die Herstellung der Bauwerke binnen einer Frist von 3 Jahren von der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch abgerechnet fertigzustellen.
2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke nach Maßgabe des durch die zuständige Baubehörde genehmigten Bauplanes unter Verwendung guter Rohstoffe sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Der Grundstückseigentümer behält sich das Recht vor, den Bauplan zu prüfen und ihn zusätzlich zu genehmigen.
3. Der Erbbauberechtigte hat die auf dem Baugelände errichteten Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Grundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und hierzu die erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.
4. Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör in vollem Umfang zum gleitenden Neuwert bei einer leistungsfähigen Versicherungsgesellschaft gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturm Schäden zu versichern und im Falle der Zerstörung binnen längsten 2 Jahre wiederherzustellen.
5. Die errichteten Gebäude dürfen weder ganz noch zum Teil ohne schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder verändert werden.
6. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine im Auftrag des Grundstückseigentümers vorzunehmende Untersuchung des baulichen Zustandes der Bauwerke zu dulden und auf Verlangen des Grundstückseigentümers die Versicherung der Bauwerke gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden, sowie die Gewässerschadenshaftpflichtversicherung nachzuweisen.



7. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Grundstück landschaftsgärtnerisch nach dem Grünordnungsplan des Bebauungsplanes anzulegen.

## § 7

### Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

1. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bei
  1. zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts und Teilerbbau-rechts,
  2. zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit
    - a. Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden (Grundpfandrech-ten)
    - b. Reallasten,
    - c. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes.
  3. zu jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung ihres Inhaltes.
2. Die Zustimmung zu einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung setzt voraus, daß der Erwerber gem. § 22 dieses Vertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen in notarieller Form eintritt. Übernimmt der Erwerber des Erbbaurechts bereits fäl-lig gewordene Verpflichtungen aus diesem Vertrag, so haftet der Veräußerer für die Erfüllung dieser Verpflichtung als selbstschuldnerischer Bürge.
3. Die Zustimmung zu Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfand-rechten wird nur erteilt, wenn die Belastungen spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht werden.

4. Wird das Erbbaurecht mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer gegenüber schon heute, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Löschungsanspruches ist bei Eintragung des Grundpfandrechtes eine Löschungsvormerkung für den Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen.  
Wird das Erbbaurecht mit einer Grund- oder Rentenschuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer seinen Anspruch gegen den Grundschild- bzw. Rentenschuldgläubiger auf Übertragung oder Löschung dieser Grund- oder Rentenschuld ab, damit die Löschung der Grund- oder Rentenschuld durchgeführt wird. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruches läßt der Erbbauberechtigte bei Eintragung der Grund- oder Rentenschuld im Grundbuch eine Vormerkung für den Grundstückseigentümer mit Bewilligung des Grund- und Rentenschuldgläubigers auf Kosten des Erbbauberechtigten eintragen.
5. Der Grundstückseigentümer macht die Rechtswirksamkeit der Zustimmung von der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde abhängig.
6. Der Grundstückseigentümer kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe der veränderten Verhältnisse verlangen.
7. Die Vertragsparteien sind sich einig, daß etwaige Teile des Erbbaurechts in Wohn- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung bedarf.

§ 8

Heimfall

1. Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten (Heimfall) verlangen wenn,
  - a. der Erbbauberechtigte die aus § 2 Abs. 2, § 5 Absätze 2 und 4 oder § 6 sich ergebenden Pflichten verletzt hat, es sei denn, daß er die Verletzung nicht zu vertreten hat,
  - b. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Vergleichs- oder das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder
    - die Zwangsversteigerung, die Teilungsversteigerung oder
    - die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet ist,
  - c. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
  - d. der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor er das Erbbaugrundstück bebaut hat.
  - e. das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu Zwecken verwendet werden, die geeignet sind, das Ansehen der Kirche herabzusetzen, oder wenn die Fortsetzung des Erbbaurechtsverhältnisses wegen kirchenfeindlichen Verhaltens des Erbbauberechtigten für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar ist.
2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, unverzüglich nach Zugang der Heimfallerklärung des Grundstückseigentümers einen notariellen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer oder einem von diesem bezeichneten Dritten über die Übertragung des Erbbaurechts zu schließen.

3. Der Heimfallanspruch erlischt in sechs Monaten nach dem Zeitpunkt, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erhalten hat, spätestens jedoch nach zwei Jahren.

#### **§ 9**

##### **Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts**

1. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 der Verordnung über das Erbbau-recht das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.
2. Das Vorrecht des Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbau-rechts fällt fort, wenn die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts sich im Zu-stand der Verwahrlosung befinden.

#### **§ 10**

##### **Vorkaufrechte des Grundstückseigentümers**

1. Der Erbbauberechtigte bestellt für sich und seine Rechtsnachfolger, dem jeweiligen Grundstückseigentümer, an dem Erbbau-recht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
2. Der Grundstückseigentümer räumt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufrecht an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

#### **§ 11**

##### **Rückgabe des Grundstückes und der Bauwerke**

1. Bei Erlöschen und Heimfall des Erbbaurechts hat der Erbbaube-rechtigte das Grundstück und die Bauwerke in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben.

2. Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, bei Erlöschen oder Heimfall die Bauwerke oder Teile davon wegzunehmen.
3. Unberührt bleibt § 12 Abs. 4.

## § 12

### Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht (§8) Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung. Sie beträgt zwei Drittel des gemeinen Wertes, den die Bauwerke zur Zeit der Übertragung bzw. Erlöschen des Erbbaurechts haben, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Soweit beim Heimfall das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten und Reallasten belastet ist, mindert sich die Entschädigung in Höhe dieser Belastungen. Bei Bauwerken, die nicht im Wege des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, wird als Entschädigung höchstens der Betrag gezahlt, den der Grundstückseigentümer bei Übereignung der Bauwerke an einen Dritten für die Bauwerke nach Abzug der aller Unkosten erlöst. Bauwerke, Anlagen und Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, die entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages errichtet oder eingerichtet sind, bleiben bei der Ermittlung der Entschädigungssumme außer Betracht.
2. Eine Entschädigung ist ausgeschlossen, wenn der Grundstückseigentümer wegen Nichteinhaltung der in § 6 Abs. 1 vereinbarten Bebauungsfrist von seinem Heimfallrecht Gebrauch macht.
3. Der Grundstückseigentümer behält sich im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf das Recht vor, seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abzuwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt durch den

Grundstückseigentümer verlängert werden.

4. Sind die Bauwerke bei Zeitablauf des Erbbaurechts oder bei Ausübung des Heimfalls nach gutachterlicher Stellungnahme eines von der obersten kirchlichen Aufsichtsbehörde der Kirchengemeinde beauftragten öffentlich bestellten, vereidigten Sachverständigen in einem derart schlechten Zustand, daß eine Instandhaltung unwirtschaftlich wäre, so ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, die Bauwerke auf seine Kosten abzubrechen und das Grundstück an den Grundstückseigentümer in ordnungsgemäßen Zustand beräumt zurückzugeben.

Entfernt der Erbbauberechtigte die Bauwerke nicht innerhalb von 4 Monaten - gerechnet ab Zugang des Abbruchverlangens des Grundstückseigentümers - so kann der Grundstückseigentümer die Entfernung auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Sofern der Erbbauberechtigte nicht rechtzeitig die Bauwerke entfernt und das Grundstück in ordnungsgemäßen Zustand beräumt zurückgibt, hat er rückwirkend vom Zeitpunkt des Zugangs des Abbruchverlangens bis zur Erfüllung seiner Verpflichtung an den Grundstückseigentümer eine Entschädigung in Höhe des bisherigen Erbbauzins zu zahlen.

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist dem Grundstückseigentümer nicht verwehrt. Bis zur Entfernung der Bauwerke stellt der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer von allen Haftpflichtansprüchen frei, die gegen ihn aus dem Eigentum an dem Grundstück und den vorhandenen Bauwerken geltend gemacht werden.

### § 13

#### Hinterlegung der Entschädigung

Ist der Erbbauberechtigte zur Zeit des Erlöschens oder des Heimfalls zugunsten anderer Berechtigter als des Erbbauberechtigten dinglich belastet, so kann der Grundstückseigentümer die Entschädigungssumme (§12) für alle Berechtigten bei einer durch das Ge

setz zur Anlegung von Mündelgeldern für geeignet erklärten inländischen Bank unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegen. Die Hinterlegung ist den Berechtigten, für die sie erfolgt ist, und dem Erbbauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes bekanntzugeben.

#### **§ 14**

##### **Vertragsstrafe**

1. Bei Verletzung der Bestimmungen dieses Vertrages ist der Grundstückseigentümer berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe bis zur Höhe des jeweils geltenden Erbbauzins zu fordern.
2. Durch Entrichtung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten und von etwaigen Schadensersatzansprüchen nicht befreit.

#### **§ 15**

##### **Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts**

Die in § 2 Abs. 1 und 2 S. 1, §§ 6, 7, Abs. 1, §§ 8, 9, 11 bis 14 Abs. 1 niedergelegten Vereinbarungen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

#### **§ 16**

##### **Neufassung vertraglicher Bestimmungen**

Die Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Vertragspartei nichtige Bestimmungen entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollte durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen.

#### **§ 17**

##### **Grundbucheinträge**

1. Die Vertragsparteien, die über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und beantragen einzutragen :

I. die in dem in § 1 bezeichneten Grundbuch in nachstehender Rangfolge

a. ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tag der Eintragung bis zum Ablauf von 99 Jahren zugunsten der Erbbauberechtigten. Wegen des Inhalts dieses Erbbaurechts wird auf das gemäß Nr. 2 anzulegende Erbbaugrundbuch bezug genommen;

b. ein Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten;

II. in dem anzulegenden Erbbaugrundbuch das Erbbaurecht und die in § 15 genannten Vereinbarungen als Inhalt des Erbbaurechts sowie folgende Belastungen in nachstehender Reihenfolge :

a. einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von DM 510,00 an erster Stelle für den jeweiligen Grundstückseigentümer;

b. eine Vormerkung gem § 4 Abs. 4 des Vertrages für den jeweiligen Grundstückseigentümer im gleichen Rang nach dem Recht aus Buchstaben a.);

c. ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer im Rang nach den Rechten aus Buchstaben a.) und b.);

2. Der Erbbauberechtigte beantragt, dem Grundstückseigentümer eine Ablichtung des Erbbaugrundbuches zu erteilen.



1. Alle durch den Abschluß und die Ausführung dieses Vertrages jetzt und künftig entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben, einschließlich Vermessungs- und Vermarkungskosten trägt der Erbbauberechtigte. Das gilt auch für die Erklärung und grundbuchlichen Eintragungen oder Änderungen des Erbbauzinses, bei der Übertragung und Löschung von Grundpfandrechten, bei Heimfall und Zeitablauf des Erbbaurechts (auch für die Grunderwerbssteuer hierbei).

2. Soweit eine Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben in Frage kommt, wird diese hiermit beantragt.

#### **§ 19**

#### **Gesamtschuldnerische Haftung und Vertretung bei mehreren Erbbauberechtigten**

Sind mehrere Erbbauberechtigte vorhanden, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage als Gesamtschuldner.

Dem Grundstückseigentümer gegenüber ist jeder Erbbauberechtigte zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten und zur Entgegennahme von Erklärungen mit Wirkung für alle befugt.

#### **§ 20**

#### **Zusätzliche Vereinbarungen**

1. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
2. Zusätzliche Vereinbarungen der Vertragsparteien:

Keine

**§ 21**

**Zwangsvollstreckung**

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen aller in diesem Vertrag eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.
2. Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde bei Fälligkeit zu erteilen.

**§ 22**

**Übernahme der Verpflichtungen  
durch Rechtsnachfolger**

Die Vertragsteile verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Vertragsänderungen und deren Weitergabe an Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Gleiches gilt für die Zwangsvollstreckungs- unterwerfung gem § 21 des Vertrages.

**§ 23**

**Genehmigungen der kirchlichen Aufsichtsbehörde;  
Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch**

1. Dieser Vertrag und jede Änderung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde. Dies gilt auch für die Änderung des Erbbauzinses.
2. Den Vertragsparteien ist bekannt, daß das Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muß und erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht.

Die Eintragung setzt voraus, daß die notwendigen Genehmigungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und die Genehmigung nach der GVO vorliegen sowie keine gesetzlichen Vorkaufsrechte ausgeübt werden.

§ 24

Genehmigungen des Ehegatten

Der mitunterzeichnende Ehegatte genehmigt hiermit die Erklärungen des Erbbauberechtigten, soweit gesetzlich erforderlich.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig mitunterscriben:

Ulrich Dohn

Heide Dohn

Petra Wenzel

