

PFARRPFRÜNDESTIFTUNG
DES BISTUMS SPEYER
Domplatz 3, 67346 Speyer

x/x

Erbbaurechtsvertrag

I.

Grundbuchvortrag und Gegenstand des Erbbaurechts

(1) Die Pfarrpfründestiftung des Bistums Speyer ist im Grundbuch von x als Eigentümerin folgenden Grundstücks (*im Folgenden "Grundstückseigentümerin"*) eingetragen:

Gemarkung x, Blatt x, Fl.-Nr. x zu x m², „x“.

(2) Das Grundstück ist in Abteilung zwei und drei des Grundbuches lastenfrei.

II.

Bestellung des Erbbaurechts

(1) Die Grundstückseigentümerin bestellt hiermit an dem/der in Ziffer I bezeichneten Grundstück (*im Folgenden "Erbbaugrundstück"*) für den *Erbbauberechtigten* - für mehrere Berechtigte zu gleichen Bruchteilen - ein Erbbaurecht gemäß Gesetz über das Erbbaurecht vom 23.11.2007 (BGBl I S. 2614) in der jeweils gültigen Fassung. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Für den Inhalt des Erbbaurechtes gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG) in der jeweils gültigen Fassung die Bestimmungen dieses Vertrages.

(2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auf das gesamte Grundstück gemäß Ziffer I, somit auch auf den für das vorgesehene Gebäude nicht erforderlichen Teil.

(3) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch und erlischt mit Ablauf des neunundneunzigsten Jahres. Unabhängig davon wird dem Erbbauberechtigten das Grundstück am Ersten des auf die Beurkundung folgenden Monats zur Nutzung übergeben (Besitzübergang).

III.

Vertraglicher dinglicher Inhalt des Erbbaurechts

§ 1 Zweck des Erbbaurechtes

Die Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt zur Errichtung eines Einfamilien- oder Zweifamilienhauses. Das Erbbaugrundstück darf ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin für keinen anderen Zweck benutzt werden.

§ 2 Bauverpflichtung

(1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück das vorgesehene Bauwerk nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Baubestimmungen und den Festsetzungen eines evtl. Bebauungsplanes zu erstellen. Mit dem Bau muss innerhalb von drei Jahren nach Übergabe des Grundstückes begonnen werden; das Bauvorhaben ist nach den baupolizeilich genehmigten Bauplänen innerhalb von drei weiteren Jahren zu vollenden. Die Gebäude bzw. Anlagen sind mit der fachlich erforderlichen Sorgfalt auszuführen. Die Überwachung der Ausführung durch die Grundstückseigentümerin bleibt vorbehalten.

(2) Auf Anforderung ist der Grundstückseigentümerin ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorhaben zu übergeben.

§ 3 Bauliche Unterhaltung - Versicherungen

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in gutem Zustand zu erhalten 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.

(2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Heizöl- und Leitungswasserschäden in der Form einer Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechtes aufrecht zu erhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherungen selbst zu sorgen.

(3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang innerhalb von zwei Jahren wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

§ 4 Bauliche Veränderungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bevor er bauliche Veränderungen, Anbauten, Erweiterungen oder Neubauten, für die eine baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist, vornimmt, zusätzlich die Zustimmung der Grundstückseigentümerin einzuholen.

§ 5 Anderweitige Nutzung

Die Ausübung einer anderweitigen Nutzung, insbesondere gewerbliche, selbstständige, freiberufliche Tätigkeit, die nicht den Zweck von § 1 umfasst, ist nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin zulässig.

§ 6 Nutzung

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet eine Wohnung in dem von ihm errichteten Bauwerk selbst zu bewohnen. Die Grundstückseigentümerin kann verlangen, dass ein Nachweis hierüber erbracht wird.

(2) Er verpflichtet sich weiterhin, auf dem Erbbaugrundstück keine Maßnahmen oder Handlungen vorzunehmen oder zu dulden, die das Ansehen der kirchlichen Grundstückseigentümerin in der Öffentlichkeit schädigen könnten. Im Falle einer Weitergabe der Nutzung (Vermietung) verpflichtet sich der Erbbauberechtigte diese Verpflichtung an diesen weiterzugeben.

§ 7 Lasten und Abgaben

(1) Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche privaten und öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere auch Erschließungs-, Anlieger- und Ausbaubeiträge, die auf das Erbbaugrundstück entfallen, unabhängig vom Tag der Zustellung eines Beitragsbescheides.

(2) Die in Abs. 1 festgelegten Verpflichtungen übernimmt der Erbbauberechtigte ab Besitzübergang (II. Abs. 3). Sofern der Grundstückseigentümerin bereits Erschließungs-, Anlieger- und Ausbaubeiträge sowie Vermessungs- bzw. Einmessungskosten entstanden sind, stellt der Erbbauberechtigte die Grundstückseigentümerin von diesen Verpflichtungen frei.

§ 8 Veräußerung und Belastung

(1) Zu jeder Veräußerung und Übertragung sowie zur Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

(2) Einer Veräußerung oder Übertragung des Erbbaurechtes kann insbesondere nur dann zugestimmt werden, wenn der Erwerber unter Übernahme aller Verpflichtungen in den gegenwärtigen Vertrag eintritt. Übernimmt der Erwerber hierbei bereits fällige Verpflichtungen des Erbbauberechtigten, so haftet dieser hierfür neben dem Erwerber weiterhin als Gesamtschuldner.

(3) Die Grundstückseigentümerin wird ihre Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten in der Regel nur erteilen, wenn die Belastung für Zwecke baulicher Maßnahmen am Erbbaurecht erfolgt. Sie behält sich im Einzelfall vor, bei Grundpfandrechten die Eintragung von Löschungsvormerkungen gemäß §§ 1179 und 1163 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks zu verlangen.

§ 9 Heimfallgründe

(1) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen (Heimfallrecht), wenn:

- a) die Zwangsversteigerung (auch die Teilungsversteigerung) oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird,
- b) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet, oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- c) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
- d) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert oder ohne Baugenehmigung baut,
- e) der Erbbauberechtigte eine der sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht oder nicht ausreichend erfüllt bzw. diesen zuwiderhandelt.

(2) Für den Fall des Entstehens eines Heimfallanspruchs erteilt der Erbbauberechtigte hiermit der jeweiligen Grundstückseigentümerin unwiderruflich Auftrag und Vollmacht, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst oder einen von ihr zu benennenden Dritten vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben, die zur Erbbaurechtsumschreibung bzw. zu dessen Löschung erforderlich sind.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die durch die Übertragung oder die Löschung des Erbbaurechts infolge der Ausübung des Heimfallrechtes entstehenden Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

§ 10 Heimfallausübung - Vergütung

(1) Bei Ausübung des Heimfallrechtes hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung mit der Maßgabe zu leisten, dass der Erbbauberechtigte zwei Drittel des gemeinen Wertes des Bauwerkes zur Zeit der Übertragung erhält.

(2) Alle auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauten und Anlagen gehen damit in die freie Verfügung der Grundstückseigentümerin über.

(3) Übernimmt die Grundstückseigentümerin Schulden gemäß § 33 Abs. 2 Erbbaurechtsverordnung, so werden diese auf die oben erwähnte Vergütung angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Erbbauberechtigte persönlich haftet oder nicht. Auch etwaige Forderungen der Grundstückseigentümerin an den Erbbauberechtigten werden angerechnet.

(4) Sind die bei Ausübung des Heimfallrechtes durch die Grundstückseigentümerin übernommenen Schulden höher als die von ihr zu zahlende Vergütung, so besteht gegen den Erbbauberechtigten ein Ausgleichsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Der Erbbauberechtigte verzichtet auf die Einrede der Entreicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB.

(5) Können sich die Vertragsparteien über die Höhe der Vergütung nicht einigen, so soll diese ein vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter bestimmen, der vom Präsidenten der zuständigen Industrie- und Handelskammer ernannt wird. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Die Kosten des Schiedsgutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

§ 11 Entschädigung bei Zeitablauf

(1) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von zwei Drittel des gemeinen Wertes zu leisten, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat.

(2) Können sich die Vertragsparteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, so findet § 10 Abs. 5 Anwendung. Im Übrigen gelten § 10 Abs. 2 und 4 entsprechend.

(3) Die Grundstückseigentümerin kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die

voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG).

(4) Da der Entschädigungsanspruch für die an dem Erbbaurecht etwa noch bestehenden Grundpfandrechte und sonstigen Belastungen kraft Gesetzes haftet (§§ 28, 29 ErbbauRG), so erfolgt die Zahlung der Entschädigung nur gegen den Nachweis, dass das Erbbaurecht von sämtlichen Belastungen befreit ist. Kann diese Befreiung nicht einwandfrei nachgewiesen werden, so kann die Grundstückseigentümerin die Entschädigungssumme zugunsten etwa noch vorhandener Belastungen mit befreiender Wirkung bei einem durch Gesetz zur Anlegung von Mündelgeld anerkannten Geldinstitut hinterlegen. Die Hinterlegung ist dem Berechtigten, für die sie erfolgt, durch Einschreibebrief bekannt zu geben, soweit dies zumutbar ist.

§ 12 Ablehnung der Zahlungsansprüche bei Heimfall und Zeitablauf

(1) Die Grundstückseigentümerin kann die Vergütung gemäß § 10 bzw. die Entschädigung gemäß § 11 ganz oder zum Teil ablehnen, wenn und insoweit die Errichtung oder Behandlung der Baulichkeiten und Anlagen einen gegen die §§ 1, 2, 3, 4 und 5 dieses Vertrages verstoßenden groben Missbrauch des Erbbaurechtes darstellt. Die §§ 27 Abs. 2 und 32 Abs. 2 ErbbauRG bleiben unberührt.

(2) Für Bauwerke und Anlagen, die ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin errichtet sind, wird in den Fällen der §§ 10, 11 keine Vergütung bzw. Entschädigung geschuldet. Der Abbruch und die Verwertung der betreffenden Bau- und Anlageteile erfolgt dann auf Kosten und Rechnung des Erbbauberechtigten.

§ 13 Vertragsstrafe

Wenn der Erbbauberechtigte eine der vorstehend übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig erfüllt, kann die Grundstückseigentümerin statt der Geltendmachung des Heimfallrechtes eine einmalige Vertragsstrafe bis zu 10.000,- EUR verlangen, wobei dem Erbbauberechtigten vorbehalten bleibt, einen geringeren Schaden nachzuweisen.

IV.

Erbbauzins

§ 14 Erbbauzinsvereinbarung

(1) Für die Einräumung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte an die jeweilige Grundstückseigentümerin einen jährlichen Erbbauzins von aufgerundet x,- € (Basisbetrag) zu bezahlen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dieser Erbbauzins sich auf die Nutzung für ein Einfamilienhaus bezieht. Bei Einfamilienhäusern mit einer anderweitigen Nutzung gemäß § 5 ist von einem Aufschlag auszugehen. Dieser Aufschlag beträgt bei teilgewerblicher Nutzung (z.B. Vermietung einer Einliegerwohnung, Steuer-/Versicherungsbüro, Büroflächen für den Freiberufler) 25% des Basisbetrages, bei voller gewerblicher Nutzung (z.B. Vermietung als Ganzes oder aller Teilflächen, vollständige Nutzung für gewerbliche Zwecke/Freiberufler) 50% des Basisbetrages.

(2) Der jährliche Erbbauzins ist vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch und auf die Dauer des Erbbaurechts zu bezahlen. Er ist in halbjährlichen Raten am 30. Juni und 30. Dezember eines jeden Jahres nachträglich fällig und bis dahin unaufgefordert und kostenfrei an die Grundstückseigentümerin zu entrichten. Aufrechnungen des Erbbauzinses mit Ansprüchen gegen die Grundstückseigentümerin sind ausgeschlossen. Soweit eine Aufrechnung gesetzlich zulässig sein sollte, kann sie nur erfolgen, wenn es sich um Forderungen handelt, für die ein vollstreckbarer Titel vorliegt.

(3) Die vorstehende Zahlungsverpflichtung beginnt jedoch nicht vor dem Besitzübergang (Ziffer II Abs. 3). Vom Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an die jeweilige Grundstückseigentümerin ein Nutzungsentgelt in Höhe des vorvereinbarten Erbbauzinses zu leisten. Im Übrigen gilt Abs. 2 entsprechend.

(4) Bleibt der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses länger als 4 Wochen im Rückstand, so kann hierfür eine Vertragsstrafe nach Maßgabe des § 13 gefordert werden.

§ 15 Anpassung des Erbbauzinses

(1) Für die Anpassung des Erbbauzinses ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland - "VPI") nach dem Basisjahr 2020 (= 100) maßgebend. Erstmals wird der Indexwert, der am 31.12. des dem Vertragsabschluss vorangehenden Jahres gegolten hat, zugrunde gelegt. Am 31.12.2022 betrug dieser 113,2 Punkte.

Ändern sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten wesentlich, d. h. steigt oder fällt der "VPI" gegenüber dem zuletzt zugrunde gelegten Wert um mindestens 10 Prozent, so erhöht oder vermindert sich ohne Weiteres im gleichen Verhältnis die Höhe des Erbbauzinses gemäß § 14 Abs. 1, und zwar erstmals mit dem 1. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden 5. Kalenderjahres und sodann jeweils wieder nach Ablauf von 5 Jahren. Maßgeblicher Stichtag für die Änderung des "VPI" ist der Monat Dezember, der der Anpassung vorausgeht.

§ 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

(2) Die vorstehende Wertsicherungsklausel gilt auch für das Nutzungsentgelt.

(3) Die obige Wertsicherungsklausel bedarf bei einer vereinbarten Laufzeit des Vertrages von mindestens dreißig Jahren keiner Genehmigung.

§ 15 a Bestellung einer Reallast

(1) Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses (§ 14) samt Anpassungsklausel (§ 15) ist im Erbbaugrundbuch durch

e i n e R e a l l a s t

zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümerin an erster Rangstelle zu sichern. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass diese Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(2) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis der Grundstückseigentümerin zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

§ 16 Erhöhung des Erbbauzinses in sonstigen Fällen

(1) Die Grundstückseigentümerin behält sich - unabhängig von dem Verfahren gemäß § 15 - vor, die Erhöhung des Erbbauzinses bei einer Zustimmung zur Änderung des Verwendungszwecks (§ 1), zur baulichen Erweiterung (§ 4) oder zur Veräußerung bzw. Übertragung (§ 8 Abs. 1) zu verlangen. Für den dann neu festgesetzten Erbbauzins gilt § 15 entsprechend; d.h. für § 15 Abs. 3, dass eine Indexierung des neu festgesetzten Betrages nur dann genehmigungsfrei ist, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages dreißig Jahre nicht unterschreitet.

(2) Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses nach Absatz 1 ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auch wegen des Erhöhungsbetrages in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

V.

Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

§ 17 Verkehrssicherungspflichten und Haftung des Erbbauberechtigten

(1) Der Erbbauberechtigte haftet für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich eines etwaigen Aufwuchses. Er haftet der Grundstückseigentümerin für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechten entstehenden Schäden, vor

allem für solche infolge vertragswidriger Inanspruchnahme der Vertragsflächen und der Verkehrswege sowie mangelhafter Unterhaltung und unzureichender Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen und Verkehrsanlagen. Der Erbbauberechtigte haftet auch für alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wegen der Verunreinigung oder sonstigen Beschaffenheitsänderung der Grundstücksoberfläche, des Bodens und des Grundwassers. Der Erbbauberechtigte haftet für sich und seine Leute, Kunden, Besucher und Zulieferer, es sei denn, dass weder ihn noch seine Leute ein Verschulden trifft.

(2) Zur Abdeckung dieser Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, auf die Dauer des Erbbaurechtsvertrages aufrecht zu erhalten und auf Verlangen der Grundstückseigentümerin nachzuweisen. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen.

(3) Wird die Grundstückseigentümerin von Behörden oder sonstigen Dritten in Anspruch genommen, kann sie vom Erbbauberechtigten Freistellung verlangen, soweit dieser nach den Bestimmungen des Abs. 1 haftet. Schon vor Fälligkeit des Freistellungsanspruches kann Sicherheitsleistung verlangt werden, sobald die Grundstückseigentümerin ernsthaft mit Inanspruchnahme rechnen muss.

§ 18 Besichtigungsrecht

Die Grundstückseigentümerin oder ihr Bevollmächtigter sind berechtigt, das Erbbaugrundstück und die darauf errichteten Gebäude zu jeder angemessenen Tageszeit (werktags) zu besichtigen.

§ 19 Vorkaufsrecht

(1) Der Erbbauberechtigte bestellt an dem Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümerin.

(2) Die Grundstückseigentümerin bestellt an dem Erbbaugrundstück für den jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

§ 20 Haftung der Grundstückseigentümerin für Sach- und Rechtsmängel

(1) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung dafür, dass das Erbbaugrundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist oder dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt sind bzw. werden. Sie haftet nicht für Ansprüche wegen Sach- oder Rechtsmängeln gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und eine bestimmte Art oder ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung. Sie haftet auch nicht für Lasten ohne Grundbucheintragung und Eintragungen im

Baulastenverzeichnis; sie versichert allerdings, dass ihr solche nicht bekannt sind. Ansprüche auf Minderung des Erbbauzinses hieraus sind ausgeschlossen.

(2) Im übrigen wird das Erbbaurecht - wie besichtigt - unter Ausschluss sämtlicher Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sach- oder Rechtsmangels übergeben; auch werden keinerlei Garantien übernommen. Ausgenommen ist jedoch der Anspruch auf Schadensersatz bei Tod oder Schädigung von Körper oder Gesundheit des Erbbauberechtigten infolge eines Sachmangels. Außer in den vorgenannten Fällen kann der Erbbauberechtigte nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit Schadensersatz verlangen. Die Grundstückseigentümerin versichert, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Ablagerungen von Giftmüll, Ölrückstände, kontaminiertes Abbruchmaterial oder sonstige schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG nicht bekannt sind.

§ 21 Gesamtschuldner

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle aus dieser Urkunde hervorgehenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

§ 22 Zwangsvollstreckung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen aller in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zur Leistung bestimmter Geldbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Er bewilligt die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde für den Gläubiger mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf.

§ 23 Sonderrechtsnachfolge

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle einer Veräußerung des Grundstücks bzw. des Erbbaurechts die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht kraft Gesetzes übergehen, dem Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung aufzuerlegen, seinerseits bei einer Weiterveräußerung diese Verpflichtungen auch seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Grundstückseigentümerin macht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts von einer solchen Übernahme der Verpflichtungen durch den Erwerber abhängig; insoweit besteht Übereinstimmung, dass die Nichtübernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch einen Sonderrechtsnachfolger ein Grund ist, die nach § 8 dieses Vertrages erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

VI.

Formelle Bestimmungen, Kostentragung, Genehmigungen u. a.

§ 24 Grundbucheintragungen

Zum Grundbuch erklären die Vertragsparteien, dass sie sich über die Bestellung des Erbbaurechtes einig sind und

bewilligen und beantragen einzutragen:

1. in das Grundbuch des Erbbaugrundstückes:
 - a) das Erbbaurecht zur ersten Rangstelle,
 - b) das in Ziffer V, § 19 Abs. 2 bestellte Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten zur zweiten Rangstelle;
2. in das Erbbaugrundbuch:
 - a) das Erbbaurecht nach Maßgabe dieses Vertrages,
 - b) an diesem Erbbaurecht:
 - aa) die Reallast für den Erbbauzins mit Anpassungsklausel gemäß Ziffer IV, §§ 14, 15, 15 a,
 - bb) das in Ziffer V, § 19 Abs. 1 bestellte Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, und zwar: Erbbauzins zur ersten Rangstelle und das Vorkaufsrecht zur zweiten Rangstelle.

Das Grundbuchamt wird ersucht, die Eintragung dem Notar bekannt zu machen.

§ 25 Vollzugsanträge und Vollmacht

Die Vertragsparteien ermächtigen den beurkundenden Notar, alles zum Vollzug dieser Urkunde Erforderliche zu tun, insbesondere Anträge an das Grundbuchamt zu stellen, abzuändern und zurückzuziehen sowie Bewilligungen zu erteilen. Die Vertragsparteien erteilen hiermit jedem der jeweiligen Angestellten des Notariats Vollmacht, alle zum Vollzug dieser Urkunde etwa erforderlichen oder zweckdienlichen Nachtragserklärungen abzugeben. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird befreit.

§ 26 Kostentragung

Alle durch diesen Erbbaurechtsvertrag und seinen Vollzug entstandenen und entstehenden Kosten trägt der Erbbauberechtigte. Dies gilt insbesondere für die Grunderwerbsteuer.

§ 27 Steuer und Gebührenbefreiung

Die Vertragschließenden beantragen die Befreiung von allen Steuern, Abgaben und Gebühren, die für das vorliegende Vertragsverhältnis in Betracht kommen können.

§ 28 Genehmigungserklärungen

Alle zu diesem Vertrag noch fehlenden Genehmigungserklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten zugegangen gelten.

§ 29 Genehmigung

Vorbehalten und beantragt wird die Genehmigung dieses Vertrages durch die Vorstandschaft der Pfarrpfündestiftung des Bistums Speyer.

§ 30 Salvatorische Klausel

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages berührt dessen Gültigkeit im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine gleichwertige gültige zu ersetzen, die dem beabsichtigten Erfolg am nächsten kommt.

(2) Soweit die vorstehend in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen aus Ziffer III nicht dinglicher Inhalt des Erbbaurechts sein können, sollen sie nur schuldrechtliche Wirkung haben. In diesem Fall gilt § 23 entsprechend. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurückzunehmen.

§ 31 Urkundenausfertigungen

Die Vertragsparteien beantragen, von dieser Urkunde eine Ausfertigung der Grundstückseigentümerin und je eine Ausfertigung dem Erbbauberechtigten und dem Bischöflichen Ordinariat in Speyer zu erteilen. Beglaubigte Abschriften sind zu fertigen für das Finanzamt und die Stadt-/ Kreisverwaltung zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlicher Anzahl.

§ 32 Datenschutz

Wir sind gemäß Art. 12, 13 DSGVO verpflichtet, Ihnen folgende datenschutzrechtliche Pflichtinformationen zur Verfügung zu stellen: Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten nur, soweit an der Verarbeitung ein berechtigtes Interesse besteht (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO), insbesondere zur Grundstücks- und Vertragsverwaltung. Ihre personenbezogenen Daten verbleiben bei uns, bis Sie uns zur Löschung auffordern, Ihre Einwilligung zur Speicherung widerrufen oder der Zweck für die Datenspeicherung entfällt (z.B. nach Beendigung des Vertrages).

VII.
Hinweise des Notars

Die Beteiligten wurden vom Notar u. a. darüber belehrt, dass

1. **das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht;**
2. **das Erbbaurecht ausschließlich erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss;**
3. **die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die finanzamtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer dem Notar vorliegt;**
4. **alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen könne;**
5. **die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften,**
6. **zur Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind.**

Vorgelesen und genehmigt: