



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

Sandra Lohmann-Nödler

mit dem Amtssitz in Kassel

erschienen heute:

1.

Herr Dieter **Becker**, geb. am 25.07.1967, dienstansässig Kirchenkreisamt des Kirchenkreises Kaufungen, Lessingstraße 13, 34119 Kassel,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund Vollmacht vom .2024 - UVZ-Nr.: /2024 der/des - die bei der Beurkundung im Original vorgelegt wurde und vor der eine beglaubigte Kopie als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird, für die **evangelische Kirchengemeinde Vellmar**,

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt -

2.  
Frau/Herr ...  
wohnhaft

geb. am ...

3.  
Frau/Herr ...  
wohnhaft

geb. am ...

- nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

### **Legitimation**

Die Erschienenen zu ..... sind der Notarin von Person bekannt. Die Erschienenen zu ..... wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere.

### **Neutralitätsfeststellung**

Auf die Frage der Notarin an die Erschienenen vor Durchführung der Beurkundung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob für einen der Beteiligten die Notarin außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, erklärten die Erschienenen, dies sei nicht der Fall.

### **Datenschutzverordnung**

Die Notarin unterrichtete die Erschienenen darüber, dass Namen und Anschriften sowie weitere persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage sind die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (DSGVO) sowie das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz. Der Grundstückseigentümer wird die Daten und Unterlagen, die im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehen, zur Vertragsabwicklung und im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen gem. der DSGVO speichern.

### **Beurkundungsverfahren**

Die Erschienenen zu ..... bestätigten, dass ihnen gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG der Vertragstext mit Anlagen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung von der Notarin zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit der Notarin auseinander zu setzen.

## **I. Grundlagen-gesetzlicher Inhalt**

### **§ 1 Bestellung des Erbbaurechts**

(1)

Die evangelische Kirchengemeinde Vellmar ist im Grundbuch von **Frommershausen Blatt 1490** als Eigentümer des Grundstücks

Flur 3 Flurstück  
Gemarkung Frommershausen  
in der Lage (Straße) qm

eingetragen.

(2)

Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet/belastet mit:

(3)

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für o.g. Erbbauberechtigten als Mitberechtigte - zu Anteil - an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein

### **E r b b a u r e c h t .**

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 2 des Vertrages.

(4)

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

(5)

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

**31. Dezember 2122.**

(6)

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtliche Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den ersten des Monats nach der Beurkundung vereinbart.

## **II. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**

### **§ 2 Errichtung und Nutzung von Bauwerken**

(1)

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes **Einfamilienwohnhaus nebst** nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung oder - im Falle der Genehmigungsfreistellung - zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns nach § 64 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) geltenden Fassung notwendigen Zahl an **Stellplätzen** bezugsfertig zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Schuldrechtlich wird zwischen den Parteien vereinbart, dass sich die Anforderungen an das zu errichtende Gebäude aus dem Städtebaulichen Vertrag vom heutigen Tag, auf den verwiesen wird, ergeben. Dieser lag bei der Beurkundung dieses Erbbaurechtsvertrages in Urschrift vor. Eine Abschrift des Städtebaulichen Vertrags und der dazu gehörigen Bezugsurkunde ist dieser Urkunde zu Beweiszwecken als Anlage nur für die Vertragsparteien und das Grundbuchamt als Anlage beigefügt. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm der Inhalt des Städtebaulichen Vertrages einschließlich Anlagen bekannt ist und er auf dessen Vorlesen verzichtet. Über die Bedeutung dieser Verweisung hat die Notarin belehrt.

Sofern nichts anderes vereinbart, wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

(2)

Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.

(3)

Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten oder die Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

### **§ 3 Bauverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke bis spätestens 31.12.2027<sup>1)</sup> bezugsfertig zu errichten.

Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

### **§ 4 Unterhaltungsverpflichtung**

(1)

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstückes verpflichtet.

(2)

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Verpflichtungen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

### **§ 5 Versicherungs- und Wiederaufbau- verpflichtung**

(1)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden (u.a. "Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden") in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

(2)

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

---

1.) Bauverpflichtung zur Errichtung eines Wohnhauses im Passivhaus-Standard oder als Standard Effizienzhaus 40 innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Grundstücksvertrages. Seite 5

(3)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

## **§ 6 Lasten, Abgaben und Beiträge**

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen (u.a. Kommunalabgaben, Erschließungskosten, Beiträge nach Baugesetzbuch, Grundsteuer), für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen. Bereits erbrachte Leistungen sind dem Grundstücks-eigentümer zu erstatten. Ausgenommen hiervon ist der Ablösungsbetrag von 119,45 €/m<sup>2</sup> zur Abgeltung von Erschließungs- und Entwicklungskosten, den der Grundstückseigentümer auf Grundlage der Ablösungsvereinbarung vom 17.10./13.12./20.12.2022 an die Stadt Vellmar oder die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) entrichtet hat. Ausgenommen sind ferner Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.

## **§ 7 Besichtigungsrecht**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## **§ 8 Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung**

(1)

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Übertragung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte.

(2)

Der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf ebenfalls die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei einer beabsichtigten Aufteilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte zur Vorlage der Teilungserklärung sowie der Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte.

(3)

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Übertragung des Erbbaurechts darf nur erteilt werden, wenn der Übernehmer in sämtliche, auch schuldrechtliche Verpflichtungen dieses Vertrages eintritt.

## § 9 **Heimfall**

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung), § 6 (Lasten und Abgaben) und § 13 (Loyalitätsverpflichtung) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) der Erbbauberechtigte eine Vermögensauskunft infolge Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit abgegeben hat,
- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- f) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

## § 10

### Beendigung und Entschädigung

(1)

Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

(2)

§ 27 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz bleiben unberührt.

(3)

Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschließenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

(4)

Kommt es über die Höhe des Verkehrswerts zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

(5)

Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt folgendes:

- a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu bezahlen.
- b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu bezahlen.

(6)

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

(7)

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes gemäß § 31 Erbbaurechtsgesetz ein. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen dieses Vertrages grob verstoßen hat, insbesondere wenn er seiner Unterhaltungsverpflichtung gem. § 4 dieser Urkunde nicht oder nicht genügend nachgekommen ist.

### **III. Erbbauzins und Anpassungsklausel**

## § 11 Erbbauzins und Anpassungsklausel

(1)

Der jährliche Erbbauzins beträgt **EURO**, errechnet mit 4 % aus einem Grundstückswert von 210 EURO/m<sup>2</sup>.

Er ist im Voraus zugunsten des Grundstückseigentümers auf das Konto bei der

IBAN: DE  
BIC:

kostenfrei zu zahlen. Er ist fällig am 01.01. jeden Jahres.

Die Einräumung des Erbbaurechtes ist nach der derzeit geltenden Fassung von § 4 Nr. 9 Buchstabe a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Sollten sich die gesetzlichen Grundlagen ändern und die zurzeit geltende Umsatzsteuerbefreiung entfallen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, die auf den Erbbauzins entfallende Umsatzsteuer zusätzlich an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Eine Veränderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wirkt sich unabhängig von Absatz 2 sofort auf die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses aus.

(2)

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 01.01. jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9 a Erbbaurechtsgezetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.

Ausgangspunkt für die Neufestsetzung ist die Höhe des jeweils aktuellen Erbbauzinses ohne Umsatzsteuer. Besteht eine Umsatzsteuerpflicht, ist der neu festgesetzte Erbbauzins zuzüglich der zu diesem Zeitpunkt geltenden Umsatzsteuer zu zahlen.

(3)

Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast an erster Rangstelle einzutragen.

(4)

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(5)

Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des in § 11 Abs. 1 und Abs. 8 vereinbarten Erbbauzinses zu der dort genannten Fälligkeit zu leisten.

(6)

Kommt der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung des Erbbauzinses länger als drei Monate in Rückstand, so hat er vom Fälligkeitstage an eine Vertragsstrafe von 10,00 € je Monat zu leisten.

(7)

Der jährliche Erbbauzins wird mittels Lastschrift eingezogen. Das SEPA-Lastschriftmandat ist diesem Vertrag separat beigefügt. (Wenn nicht zutreffend, bitte streichen.)

(8)

Schuldrechtlich wird vereinbart:

In den ersten 12 Jahren ab Bestellung des Erbbaurechts ermäßigt sich der Erbbauzins, wenn

1. die evangelischen Erbbauberechtigten das Erbbaurecht selbst nutzen und
2. solange mindestens ein evangelisch getauftes und kindergeldberechtigtes Kind im Haushalt der evangelischen Erbbauberechtigten gemeldet ist.

Für die Gewährung der Ermäßigung ist ein Nachweis der o.a. Voraussetzungen zum 01.01. eines jeden Jahres unaufgefordert vorzulegen.

Bei Erbbaurechten, bei denen alle Erbbauberechtigten evangelisch sind, wird der Erbbauzins schuldrechtlich um 25 % reduziert. Wenn mindestens ein Erbbauberechtigter evangelisch ist, beträgt die schuldrechtliche Reduzierung 10 % des Erbbauzinses.

## **IV. Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

### **§ 12 Vorkaufsrecht**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **V. Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen**

### **§ 13 Loyalitätspflichten**

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude nicht zu Handlungen und Zwecken zu verwenden, die geeignet sind, das Ansehen der christlichen Kirchen herabzusetzen.

### **§ 14 Haftung für Sach- und Rechtsmängel; Verkehrssicherungspflicht**

(1)

Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Ein bereits gezahltes Nutzungsentsgelt (Erbbauzins) ist nicht zu erstatten. Weitergehende Ansprüche auf Schadensersatz sind ausgeschlossen.

(2)

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel an dem vom Erbbauberechtigten genau besichtigten Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche des Erbbauberechtigten auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen.

Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung beabsichtigter Bauwerke oder der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes.

Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

Garantien werden nicht abgegeben.

Ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

## **Verkehrssicherungspflicht**

(3)

Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses. Er haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme der Vertragsflächen und der Verkehrswege und durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen, Verkehrsanlagen und Einrichtungen. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht frei zu stellen.

(4)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

## **§ 15 Zustimmung zur Belastung**

(1)

Eine Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten wird nur erteilt, wenn sich aus § 7 ErbbauRG ein Anspruch des Erbbauberechtigten auf Erteilung der Zustimmung ergibt.

(2)

Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Das Grundpfandrecht wird im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt und sichert dies durch eine Vormerkung nach §§ 1179 Ziff. 2, 1163 BGB für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei einer Grund- oder Rentenschuld hat ferner der Erbbauberechtigte alle (jetzigen und künftigen) Ansprüche auf (ganze und teilweise) Rückgewähr, und zwar die Ansprüche auf Rückabtretung, Verzicht oder Aufhebung, an den Grundstückseigentümer abzutreten und dies gleichfalls durch eine Vormerkung abzusichern.

(3)

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 Abs. 1 lit. b) aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers und die Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde einzuholen.

## **§ 16 Gesamtschuldner**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Bei der Begründung von Wohnungserbbaurechten/Teilerbbaurechten haftet jeder Wohnungseigentümer/Teileigentümer nur für seinen Anteil.

## **§ 17 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

(1)

Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung:

- a) wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 11 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner gemäß § 11 Abs. 2 wertgesicherten Form sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses als auch bezüglich der dinglichen Erbbauzinsreallast.

- b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses aus dem ganzen Vermögen (persönliche Haftung gem. § 1108 Abs. 1 BGB).
- c) wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 11 Abs. 5.

Die Notarin wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

## **§ 18 Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

## **§ 19 Genehmigungsvorbehalt**

(1) Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde. Beschlüsse des Grundstückseigentümers über die Übertragung oder die Belastung des Erbbaurechts bedürfen ebenfalls der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

### **Ergänzende Vertragsauslegung**

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmungen werden durch diejenigen gesetzlichen Bestimmungen ersetzt, die dem insoweit Gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken. Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien hieran mitzuwirken.

(3)

Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.

## **§ 20 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

## **§ 21 Grundbuchanträge**

Die Beteiligten sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen

(1)

Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

a) ein Erbbaurecht nach § 1 Abs. 1 bis 5.

b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

(2)

Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

a) das Erbbaurecht und die §§ 2 - 10 mit Ausnahme von § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 S. 2, § 6 S. 2 und 3, § 8 Abs. 2 Satz 2 und § 10 Abs. 2 des Erbbauvertrages als Inhalt des Erbbaurechts,

b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 11 Abs. 1 angegebenen Höhe als Reallast mit Anpassungsklausel gem. § 11 Abs. 2 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gem. § 11 Abs. 4,

c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Reallast (Abt. II Nr. 1).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

## **VI. Schluss**

### Vollmachten, Aufträge

1.

Die Vertragschließenden erteilen - auch namens ihrer Rechtsnachfolger - den Notariatsangestellten

- Elke Stenzel,
  - Antje Penz,
- beide dienstansässig Ständeplatz 15, 34117 Kassel,

und zwar jeder für sich allein, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

### **Vollmacht,**

alle zur Durchführung dieses Vertrages noch erforderlichen - auch abändernde, ergänzende und aufhebende - Willenserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und anderen Behörden, Kreditinstituten und Privatpersonen für sie abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht erlischt drei Monate nach der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch. Sie kann von den Bevollmächtigten nur vor der beurkundenden Notarin oder ihrer amtlich bestellten Vertreterin ausgeübt werden.

Die Notarin steht dafür ein, dass die Vollmacht treuhänderisch ausgeübt wird.

2.

Die Vertragschließenden beauftragen ferner die Notarin mit dem Vollzug dieses Vertrages und ermächtigen sie, alle notwendigen oder wünschenswerten Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Alle Anträge und Bewilligungen sind unabhängig voneinander. Sie können einzeln gestellt und zurückgenommen werden.

Beantragt werden:

- a) ein elektronisches Exemplar dieser Urkunde für das Grundbuchamt,
- b) zwei unbeglaubigte Abschriften für das Finanzamt,
- c) je eine beglaubigte Abschrift für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten
- d) je eine unbeglaubigte Abschrift für die kirchliche Aufsichtsbehörde und das Kirchenkreisamt / Stadtkirchenamt .

Der Grundstückseigentümer beantragt, ihm und der kirchlichen Aufsichtsbehörde Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

Sandra Lohmann-Nödler

mit dem Amtssitz in Kassel

erschienen heute:

1.

Herr Dieter **Becker**, geb. am 25.07.1967, dienstansässig Kirchenkreisamt des Kirchenkreises Kaufungen, Lessingstraße 13, 34119 Kassel,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund Vollmacht vom .2024 - UVZ-Nr.: /2024 der/des - die bei der Beurkundung im Original vorgelegt wurde und vor der eine beglaubigte Kopie als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird, für die **evangelische Kirchengemeinde Vellmar**,

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt -

2.  
Frau/Herr ...  
wohnhaft

geb. am ...

3.  
Frau/Herr ...  
wohnhaft

geb. am ...

- nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

### Legitimation

Die Erschienenen zu ..... sind der Notarin von Person bekannt. Die Erschienenen zu ..... wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere.

### Neutralitätsfeststellung

Auf die Frage der Notarin an die Erschienenen vor Durchführung der Beurkundung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob für einen der Beteiligten die Notarin außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, erklärten die Erschienenen, dies sei nicht der Fall.

### Datenschutzverordnung

Die Notarin unterrichtete die Erschienenen darüber, dass Namen und Anschriften sowie weitere persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage sind die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (DSGVO) sowie das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz. Der Grundstückseigentümer wird die Daten und Unterlagen, die im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehen, zur Vertragsabwicklung und im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen gem. der DSGVO speichern.

### Beurkundungsverfahren

Die Erschienenen zu ..... bestätigten, dass ihnen gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG der Vertragstext mit Anlagen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung von der Notarin zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit der Notarin auseinander zu setzen.

## **I. Grundlagen-gesetzlicher Inhalt**

### **§ 1 Bestellung des Erbbaurechts**

(1)

Die evangelische Kirchengemeinde Vellmar ist im Grundbuch von **Frommershausen Blatt 1490** als Eigentümer des Grundstücks

Flur 3 Flurstück  
Gemarkung Frommershausen  
in der Lage (Straße) qm

eingetragen.

(2)

Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet/belastet mit:

(3)

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für o.g. Erbbauberechtigten als Mitberechtigte - zu Anteil - an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein

### **E r b b a u r e c h t .**

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 2 des Vertrages.

(4)

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

(5)

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

**31. Dezember 2122.**

(6)

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtliche Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den ersten des Monats nach der Beurkundung vereinbart.

## **II. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**

### **§ 2 Errichtung und Nutzung von Bauwerken**

(1)

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes **Einfamilienwohnhaus nebst** nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung oder - im Falle der Genehmigungsfreistellung - zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns nach § 64 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) geltenden Fassung notwendigen Zahl an **Stellplätzen** bezugsfertig zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Schuldrechtlich wird zwischen den Parteien vereinbart, dass sich die Anforderungen an das zu errichtende Gebäude aus dem Städtebaulichen Vertrag vom heutigen Tag, auf den verwiesen wird, ergeben. Dieser lag bei der Beurkundung dieses Erbbaurechtsvertrages in Urschrift vor. Eine Abschrift des Städtebaulichen Vertrags und der dazu gehörigen Bezugsurkunde ist dieser Urkunde zu Beweiszwecken als Anlage nur für die Vertragsparteien und das Grundbuchamt als Anlage beigefügt. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm der Inhalt des Städtebaulichen Vertrages einschließlich Anlagen bekannt ist und er auf dessen Vorlesen verzichtet. Über die Bedeutung dieser Verweisung hat die Notarin belehrt.

Sofern nichts anderes vereinbart, wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

(2)

Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.

(3)

Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten oder die Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

### **§ 3 Bauverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke bis spätestens 31.12.2027<sup>1)</sup> bezugsfertig zu errichten.

Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

### **§ 4 Unterhaltungsverpflichtung**

(1)

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstückes verpflichtet.

(2)

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Verpflichtungen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

### **§ 5 Versicherungs- und Wiederaufbau- verpflichtung**

(1)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden (u.a. "Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden") in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

(2)

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

---

1.) Bauverpflichtung zur Errichtung eines Wohnhauses im Passivhaus-Standard oder als Standard Effizienzhaus 40 innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Grundstücksvertrages. Seite 5

(3)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

## **§ 6 Lasten, Abgaben und Beiträge**

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen (u.a. Kommunalabgaben, Erschließungskosten, Beiträge nach Baugesetzbuch, Grundsteuer), für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen. Bereits erbrachte Leistungen sind dem Grundstücks-eigentümer zu erstatten. Ausgenommen hiervon ist der Ablösungsbetrag von 119,45 €/m<sup>2</sup> zur Abgeltung von Erschließungs- und Entwicklungskosten, den der Grundstückseigentümer auf Grundlage der Ablösungsvereinbarung vom 17.10./13.12./20.12.2022 an die Stadt Vellmar oder die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) entrichtet hat. Ausgenommen sind ferner Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.

## **§ 7 Besichtigungsrecht**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## **§ 8 Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung**

(1)

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Übertragung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte.

(2)

Der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf ebenfalls die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei einer beabsichtigten Aufteilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte zur Vorlage der Teilungserklärung sowie der Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte.

(3)

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Übertragung des Erbbaurechts darf nur erteilt werden, wenn der Übernehmer in sämtliche, auch schuldrechtliche Verpflichtungen dieses Vertrages eintritt.

## § 9 **Heimfall**

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung), § 6 (Lasten und Abgaben) und § 13 (Loyalitätsverpflichtung) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) der Erbbauberechtigte eine Vermögensauskunft infolge Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit abgegeben hat,
- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- f) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

## § 10

### Beendigung und Entschädigung

(1)

Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

(2)

§ 27 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz bleiben unberührt.

(3)

Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschließenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

(4)

Kommt es über die Höhe des Verkehrswerts zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

(5)

Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt folgendes:

- a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu bezahlen.
- b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu bezahlen.

(6)

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

(7)

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes gemäß § 31 Erbbaurechtsgesetz ein. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen dieses Vertrages grob verstoßen hat, insbesondere wenn er seiner Unterhaltungsverpflichtung gem. § 4 dieser Urkunde nicht oder nicht genügend nachgekommen ist.

### **III. Erbbauzins und Anpassungsklausel**

## **§ 11 Erbbauzins und Anpassungsklausel**

(1)

Der jährliche Erbbauzins beträgt **EURO**, errechnet mit 4 % aus einem Grundstückswert von 210 EURO/m<sup>2</sup>.

Er ist im Voraus zugunsten des Grundstückseigentümers auf das Konto bei der

IBAN: DE  
BIC:

kostenfrei zu zahlen. Er ist fällig am 01.01. jeden Jahres.

Die Einräumung des Erbbaurechtes ist nach der derzeit geltenden Fassung von § 4 Nr. 9 Buchstabe a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Sollten sich die gesetzlichen Grundlagen ändern und die zurzeit geltende Umsatzsteuerbefreiung entfallen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, die auf den Erbbauzins entfallende Umsatzsteuer zusätzlich an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Eine Veränderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wirkt sich unabhängig von Absatz 2 sofort auf die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses aus.

(2)

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 01.01. jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9 a Erbbaurechtsgezetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.

Ausgangspunkt für die Neufestsetzung ist die Höhe des jeweils aktuellen Erbbauzinses ohne Umsatzsteuer. Besteht eine Umsatzsteuerpflicht, ist der neu festgesetzte Erbbauzins zuzüglich der zu diesem Zeitpunkt geltenden Umsatzsteuer zu zahlen.

(3)

Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast an erster Rangstelle einzutragen.

(4)

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(5)

Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des in § 11 Abs. 1 und Abs. 8 vereinbarten Erbbauzinses zu der dort genannten Fälligkeit zu leisten.

(6)

Kommt der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung des Erbbauzinses länger als drei Monate in Rückstand, so hat er vom Fälligkeitstage an eine Vertragsstrafe von 10,00 € je Monat zu leisten.

(7)

Der jährliche Erbbauzins wird mittels Lastschrift eingezogen. Das SEPA-Lastschriftmandat ist diesem Vertrag separat beigefügt. (Wenn nicht zutreffend, bitte streichen.)

(8)

Schuldrechtlich wird vereinbart:

In den ersten 12 Jahren ab Bestellung des Erbbaurechts ermäßigt sich der Erbbauzins, wenn

1. die evangelischen Erbbauberechtigten das Erbbaurecht selbst nutzen und
2. solange mindestens ein evangelisch getauftes und kindergeldberechtigtes Kind im Haushalt der evangelischen Erbbauberechtigten gemeldet ist.

Für die Gewährung der Ermäßigung ist ein Nachweis der o.a. Voraussetzungen zum 01.01. eines jeden Jahres unaufgefordert vorzulegen.

Bei Erbbaurechten, bei denen alle Erbbauberechtigten evangelisch sind, wird der Erbbauzins schuldrechtlich um 25 % reduziert. Wenn mindestens ein Erbbauberechtigter evangelisch ist, beträgt die schuldrechtliche Reduzierung 10 % des Erbbauzinses.

## **IV. Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

### **§ 12 Vorkaufsrecht**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **V. Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen**

### **§ 13 Loyalitätspflichten**

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude nicht zu Handlungen und Zwecken zu verwenden, die geeignet sind, das Ansehen der christlichen Kirchen herabzusetzen.

### **§ 14 Haftung für Sach- und Rechtsmängel; Verkehrssicherungspflicht**

(1)

Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Ein bereits gezahltes Nutzungsentsgelt (Erbbauzins) ist nicht zu erstatten. Weitergehende Ansprüche auf Schadensersatz sind ausgeschlossen.

(2)

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel an dem vom Erbbauberechtigten genau besichtigten Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche des Erbbauberechtigten auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen.

Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung beabsichtigter Bauwerke oder der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes.

Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

Garantien werden nicht abgegeben.

Ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

## **Verkehrssicherungspflicht**

(3)

Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses. Er haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme der Vertragsflächen und der Verkehrswege und durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen, Verkehrsanlagen und Einrichtungen. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht frei zu stellen.

(4)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

## **§ 15 Zustimmung zur Belastung**

(1)

Eine Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten wird nur erteilt, wenn sich aus § 7 ErbbauRG ein Anspruch des Erbbauberechtigten auf Erteilung der Zustimmung ergibt.

(2)

Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Das Grundpfandrecht wird im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt und sichert dies durch eine Vormerkung nach §§ 1179 Ziff. 2, 1163 BGB für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei einer Grund- oder Rentenschuld hat ferner der Erbbauberechtigte alle (jetzigen und künftigen) Ansprüche auf (ganze und teilweise) Rückgewähr, und zwar die Ansprüche auf Rückabtretung, Verzicht oder Aufhebung, an den Grundstückseigentümer abzutreten und dies gleichfalls durch eine Vormerkung abzusichern.

(3)

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 Abs. 1 lit. b) aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers und die Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde einzuholen.

## **§ 16 Gesamtschuldner**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Bei der Begründung von Wohnungserbbaurechten/Teilerbbaurechten haftet jeder Wohnungseigentümer/Teileigentümer nur für seinen Anteil.

## **§ 17 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

(1)

Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung:

- a) wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 11 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner gemäß § 11 Abs. 2 wertgesicherten Form sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses als auch bezüglich der dinglichen Erbbauzinsreallast.

- b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses aus dem ganzen Vermögen (persönliche Haftung gem. § 1108 Abs. 1 BGB).
- c) wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 11 Abs. 5.

Die Notarin wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

## **§ 18 Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

## **§ 19 Genehmigungsvorbehalt**

(1)  
Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde. Beschlüsse des Grundstückseigentümers über die Übertragung oder die Belastung des Erbbaurechts bedürfen ebenfalls der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

### **Ergänzende Vertragsauslegung**

(2)  
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmungen werden durch diejenigen gesetzlichen Bestimmungen ersetzt, die dem insoweit Gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken. Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien hieran mitzuwirken.

(3)

Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.

## **§ 20 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

## **§ 21 Grundbuchanträge**

Die Beteiligten sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen

(1)

Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

a) ein Erbbaurecht nach § 1 Abs. 1 bis 5.

b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

(2)

Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

a) das Erbbaurecht und die §§ 2 - 10 mit Ausnahme von § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 S. 2, § 6 S. 2 und 3, § 8 Abs. 2 Satz 2 und § 10 Abs. 2 des Erbbauvertrages als Inhalt des Erbbaurechts,

b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 11 Abs. 1 angegebenen Höhe als Reallast mit Anpassungsklausel gem. § 11 Abs. 2 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gem. § 11 Abs. 4,

c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Reallast (Abt. II Nr. 1).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

## **VI. Schluss**

### Vollmachten, Aufträge

1.

Die Vertragschließenden erteilen - auch namens ihrer Rechtsnachfolger - den Notariatsangestellten

- Elke Stenzel,
  - Antje Penz,
- beide dienstansässig Ständeplatz 15, 34117 Kassel,

und zwar jeder für sich allein, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

### **Vollmacht,**

alle zur Durchführung dieses Vertrages noch erforderlichen - auch abändernde, ergänzende und aufhebende - Willenserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und anderen Behörden, Kreditinstituten und Privatpersonen für sie abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht erlischt drei Monate nach der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch. Sie kann von den Bevollmächtigten nur vor der beurkundenden Notarin oder ihrer amtlich bestellten Vertreterin ausgeübt werden.

Die Notarin steht dafür ein, dass die Vollmacht treuhänderisch ausgeübt wird.

2.

Die Vertragschließenden beauftragen ferner die Notarin mit dem Vollzug dieses Vertrages und ermächtigen sie, alle notwendigen oder wünschenswerten Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Alle Anträge und Bewilligungen sind unabhängig voneinander. Sie können einzeln gestellt und zurückgenommen werden.

Beantragt werden:

- a) ein elektronisches Exemplar dieser Urkunde für das Grundbuchamt,
- b) zwei unbeglaubigte Abschriften für das Finanzamt,
- c) je eine beglaubigte Abschrift für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten
- d) je eine unbeglaubigte Abschrift für die kirchliche Aufsichtsbehörde und das Kirchenkreisamt / Stadtkirchenamt .

Der Grundstückseigentümer beantragt, ihm und der kirchlichen Aufsichtsbehörde Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

Sandra Lohmann-Nödler

mit dem Amtssitz in Kassel

erschienen heute:

1.

Herr Dieter **Becker**, geb. am 25.07.1967, dienstansässig Kirchenkreisamt des Kirchenkreises Kaufungen, Lessingstraße 13, 34119 Kassel,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund Vollmacht vom .2024 - UVZ-Nr.: /2024 der/des - die bei der Beurkundung im Original vorgelegt wurde und vor der eine beglaubigte Kopie als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird, für die **evangelische Kirchengemeinde Vellmar**,

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt -

2.  
Frau/Herr ...  
wohnhaft

geb. am ...

3.  
Frau/Herr ...  
wohnhaft

geb. am ...

- nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

### **Legitimation**

Die Erschienenen zu ..... sind der Notarin von Person bekannt. Die Erschienenen zu ..... wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere.

### **Neutralitätsfeststellung**

Auf die Frage der Notarin an die Erschienenen vor Durchführung der Beurkundung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob für einen der Beteiligten die Notarin außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, erklärten die Erschienenen, dies sei nicht der Fall.

### **Datenschutzverordnung**

Die Notarin unterrichtete die Erschienenen darüber, dass Namen und Anschriften sowie weitere persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage sind die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (DSGVO) sowie das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz. Der Grundstückseigentümer wird die Daten und Unterlagen, die im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehen, zur Vertragsabwicklung und im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen gem. der DSGVO speichern.

### **Beurkundungsverfahren**

Die Erschienenen zu ..... bestätigten, dass ihnen gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG der Vertragstext mit Anlagen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung von der Notarin zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit der Notarin auseinander zu setzen.

## **I. Grundlagen-gesetzlicher Inhalt**

### **§ 1 Bestellung des Erbbaurechts**

(1)

Die evangelische Kirchengemeinde Vellmar ist im Grundbuch von **Frommershausen Blatt 1490** als Eigentümer des Grundstücks

Flur 3 Flurstück  
Gemarkung Frommershausen  
in der Lage (Straße) qm

eingetragen.

(2)

Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet/belastet mit:

(3)

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für o.g. Erbbauberechtigten als Mitberechtigte - zu Anteil - an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein

### **E r b b a u r e c h t .**

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 2 des Vertrages.

(4)

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

(5)

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

**31. Dezember 2122.**

(6)

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtliche Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den ersten des Monats nach der Beurkundung vereinbart.

## **II. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**

### **§ 2 Errichtung und Nutzung von Bauwerken**

(1)

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes **Einfamilienwohnhaus nebst** nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung oder - im Falle der Genehmigungsfreistellung - zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns nach § 64 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) geltenden Fassung notwendigen Zahl an **Stellplätzen** bezugsfertig zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Schuldrechtlich wird zwischen den Parteien vereinbart, dass sich die Anforderungen an das zu errichtende Gebäude aus dem Städtebaulichen Vertrag vom heutigen Tag, auf den verwiesen wird, ergeben. Dieser lag bei der Beurkundung dieses Erbbaurechtsvertrages in Urschrift vor. Eine Abschrift des Städtebaulichen Vertrags und der dazu gehörigen Bezugsurkunde ist dieser Urkunde zu Beweiszwecken als Anlage nur für die Vertragsparteien und das Grundbuchamt als Anlage beigefügt. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm der Inhalt des Städtebaulichen Vertrages einschließlich Anlagen bekannt ist und er auf dessen Vorlesen verzichtet. Über die Bedeutung dieser Verweisung hat die Notarin belehrt.

Sofern nichts anderes vereinbart, wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

(2)

Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.

(3)

Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten oder die Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

### **§ 3 Bauverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke bis spätestens 31.12.2027<sup>1)</sup> bezugsfertig zu errichten.

Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

### **§ 4 Unterhaltungsverpflichtung**

(1)

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstückes verpflichtet.

(2)

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Verpflichtungen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

### **§ 5 Versicherungs- und Wiederaufbau- verpflichtung**

(1)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden (u.a. "Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden") in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

(2)

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

---

1.) Bauverpflichtung zur Errichtung eines Wohnhauses im Passivhaus-Standard oder als Standard Effizienzhaus 40 innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Grundstücksvertrages. Seite 5

(3)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

## **§ 6 Lasten, Abgaben und Beiträge**

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen (u.a. Kommunalabgaben, Erschließungskosten, Beiträge nach Baugesetzbuch, Grundsteuer), für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen. Bereits erbrachte Leistungen sind dem Grundstücks-eigentümer zu erstatten. Ausgenommen hiervon ist der Ablösungsbetrag von 119,45 €/m<sup>2</sup> zur Abgeltung von Erschließungs- und Entwicklungskosten, den der Grundstückseigentümer auf Grundlage der Ablösungsvereinbarung vom 17.10./13.12./20.12.2022 an die Stadt Vellmar oder die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) entrichtet hat. Ausgenommen sind ferner Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.

## **§ 7 Besichtigungsrecht**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## **§ 8 Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung**

(1)

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Übertragung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte.

(2)

Der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf ebenfalls die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei einer beabsichtigten Aufteilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte zur Vorlage der Teilungserklärung sowie der Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte.

(3)

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Übertragung des Erbbaurechts darf nur erteilt werden, wenn der Übernehmer in sämtliche, auch schuldrechtliche Verpflichtungen dieses Vertrages eintritt.

## § 9 **Heimfall**

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung), § 6 (Lasten und Abgaben) und § 13 (Loyalitätsverpflichtung) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) der Erbbauberechtigte eine Vermögensauskunft infolge Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit abgegeben hat,
- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- f) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

## § 10

### Beendigung und Entschädigung

(1)

Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

(2)

§ 27 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz bleiben unberührt.

(3)

Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschließenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

(4)

Kommt es über die Höhe des Verkehrswerts zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

(5)

Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt folgendes:

- a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu bezahlen.
- b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu bezahlen.

(6)

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

(7)

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes gemäß § 31 Erbbaurechtsgesetz ein. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen dieses Vertrages grob verstoßen hat, insbesondere wenn er seiner Unterhaltungsverpflichtung gem. § 4 dieser Urkunde nicht oder nicht genügend nachgekommen ist.

### **III. Erbbauzins und Anpassungsklausel**

## **§ 11 Erbbauzins und Anpassungsklausel**

(1)

Der jährliche Erbbauzins beträgt **EURO**, errechnet mit 4 % aus einem Grundstückswert von 210 EURO/m<sup>2</sup>.

Er ist im Voraus zugunsten des Grundstückseigentümers auf das Konto bei der

IBAN: DE  
BIC:

kostenfrei zu zahlen. Er ist fällig am 01.01. jeden Jahres.

Die Einräumung des Erbbaurechtes ist nach der derzeit geltenden Fassung von § 4 Nr. 9 Buchstabe a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Sollten sich die gesetzlichen Grundlagen ändern und die zurzeit geltende Umsatzsteuerbefreiung entfallen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, die auf den Erbbauzins entfallende Umsatzsteuer zusätzlich an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Eine Veränderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wirkt sich unabhängig von Absatz 2 sofort auf die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses aus.

(2)

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 01.01. jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9 a Erbbaurechtsgezetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.

Ausgangspunkt für die Neufestsetzung ist die Höhe des jeweils aktuellen Erbbauzinses ohne Umsatzsteuer. Besteht eine Umsatzsteuerpflicht, ist der neu festgesetzte Erbbauzins zuzüglich der zu diesem Zeitpunkt geltenden Umsatzsteuer zu zahlen.

(3)

Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast an erster Rangstelle einzutragen.

(4)

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(5)

Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des in § 11 Abs. 1 und Abs. 8 vereinbarten Erbbauzinses zu der dort genannten Fälligkeit zu leisten.

(6)

Kommt der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung des Erbbauzinses länger als drei Monate in Rückstand, so hat er vom Fälligkeitstage an eine Vertragsstrafe von 10,00 € je Monat zu leisten.

(7)

Der jährliche Erbbauzins wird mittels Lastschrift eingezogen. Das SEPA-Lastschriftmandat ist diesem Vertrag separat beigefügt. (Wenn nicht zutreffend, bitte streichen.)

(8)

Schuldrechtlich wird vereinbart:

In den ersten 12 Jahren ab Bestellung des Erbbaurechts ermäßigt sich der Erbbauzins, wenn

1. die evangelischen Erbbauberechtigten das Erbbaurecht selbst nutzen und
2. solange mindestens ein evangelisch getauftes und kindergeldberechtigtes Kind im Haushalt der evangelischen Erbbauberechtigten gemeldet ist.

Für die Gewährung der Ermäßigung ist ein Nachweis der o.a. Voraussetzungen zum 01.01. eines jeden Jahres unaufgefordert vorzulegen.

Bei Erbbaurechten, bei denen alle Erbbauberechtigten evangelisch sind, wird der Erbbauzins schuldrechtlich um 25 % reduziert. Wenn mindestens ein Erbbauberechtigter evangelisch ist, beträgt die schuldrechtliche Reduzierung 10 % des Erbbauzinses.

## **IV. Gegenseitiges Vorkaufsrecht**

### **§ 12 Vorkaufsrecht**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **V. Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen**

### **§ 13 Loyalitätspflichten**

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude nicht zu Handlungen und Zwecken zu verwenden, die geeignet sind, das Ansehen der christlichen Kirchen herabzusetzen.

### **§ 14 Haftung für Sach- und Rechtsmängel; Verkehrssicherungspflicht**

(1)

Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Ein bereits gezahltes Nutzungsentsgelt (Erbbauzins) ist nicht zu erstatten. Weitergehende Ansprüche auf Schadensersatz sind ausgeschlossen.

(2)

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel an dem vom Erbbauberechtigten genau besichtigten Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche des Erbbauberechtigten auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen.

Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung beabsichtigter Bauwerke oder der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes.

Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

Garantien werden nicht abgegeben.

Ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

## **Verkehrssicherungspflicht**

(3)

Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses. Er haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme der Vertragsflächen und der Verkehrswege und durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen, Verkehrsanlagen und Einrichtungen. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht frei zu stellen.

(4)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

## **§ 15 Zustimmung zur Belastung**

(1)

Eine Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten wird nur erteilt, wenn sich aus § 7 ErbbauRG ein Anspruch des Erbbauberechtigten auf Erteilung der Zustimmung ergibt.

(2)

Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Das Grundpfandrecht wird im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt und sichert dies durch eine Vormerkung nach §§ 1179 Ziff. 2, 1163 BGB für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei einer Grund- oder Rentenschuld hat ferner der Erbbauberechtigte alle (jetzigen und künftigen) Ansprüche auf (ganze und teilweise) Rückgewähr, und zwar die Ansprüche auf Rückabtretung, Verzicht oder Aufhebung, an den Grundstückseigentümer abzutreten und dies gleichfalls durch eine Vormerkung abzusichern.

(3)

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 Abs. 1 lit. b) aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers und die Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde einzuholen.

## **§ 16 Gesamtschuldner**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Bei der Begründung von Wohnungserbbaurechten/Teilerbbaurechten haftet jeder Wohnungseigentümer/Teileigentümer nur für seinen Anteil.

## **§ 17 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

(1)

Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung:

- a) wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 11 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner gemäß § 11 Abs. 2 wertgesicherten Form sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses als auch bezüglich der dinglichen Erbbauzinsreallast.

- b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses aus dem ganzen Vermögen (persönliche Haftung gem. § 1108 Abs. 1 BGB).
- c) wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 11 Abs. 5.

Die Notarin wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

## **§ 18 Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

## **§ 19 Genehmigungsvorbehalt**

(1)

Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde. Beschlüsse des Grundstückseigentümers über die Übertragung oder die Belastung des Erbbaurechts bedürfen ebenfalls der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

### **Ergänzende Vertragsauslegung**

(2)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmungen werden durch diejenigen gesetzlichen Bestimmungen ersetzt, die dem insoweit Gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken. Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien hieran mitzuwirken.

(3)

Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.

## **§ 20 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

## **§ 21 Grundbuchanträge**

Die Beteiligten sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen

(1)

Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

a) ein Erbbaurecht nach § 1 Abs. 1 bis 5.

b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

(2)

Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

a) das Erbbaurecht und die §§ 2 - 10 mit Ausnahme von § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 S. 2, § 6 S. 2 und 3, § 8 Abs. 2 Satz 2 und § 10 Abs. 2 des Erbbauvertrages als Inhalt des Erbbaurechts,

b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 11 Abs. 1 angegebenen Höhe als Reallast mit Anpassungsklausel gem. § 11 Abs. 2 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gem. § 11 Abs. 4,

c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Reallast (Abt. II Nr. 1).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

## **VI. Schluss**

### Vollmachten, Aufträge

1.

Die Vertragschließenden erteilen - auch namens ihrer Rechtsnachfolger - den Notariatsangestellten

- Elke Stenzel,
  - Antje Penz,
- beide dienstansässig Ständeplatz 15, 34117 Kassel,

und zwar jeder für sich allein, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

### **Vollmacht,**

alle zur Durchführung dieses Vertrages noch erforderlichen - auch abändernde, ergänzende und aufhebende - Willenserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und anderen Behörden, Kreditinstituten und Privatpersonen für sie abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht erlischt drei Monate nach der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch. Sie kann von den Bevollmächtigten nur vor der beurkundenden Notarin oder ihrer amtlich bestellten Vertreterin ausgeübt werden.

Die Notarin steht dafür ein, dass die Vollmacht treuhänderisch ausgeübt wird.

2.

Die Vertragschließenden beauftragen ferner die Notarin mit dem Vollzug dieses Vertrages und ermächtigen sie, alle notwendigen oder wünschenswerten Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Alle Anträge und Bewilligungen sind unabhängig voneinander. Sie können einzeln gestellt und zurückgenommen werden.

Beantragt werden:

- a) ein elektronisches Exemplar dieser Urkunde für das Grundbuchamt,
- b) zwei unbeglaubigte Abschriften für das Finanzamt,
- c) je eine beglaubigte Abschrift für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten
- d) je eine unbeglaubigte Abschrift für die kirchliche Aufsichtsbehörde und das Kirchenkreisamt / Stadtkirchenamt .

Der Grundstückseigentümer beantragt, ihm und der kirchlichen Aufsichtsbehörde Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: