

ERBBAURECHTSVERTRAG

Präambel

Die Stadt Fehmarn ist Grundstückseigentümer der Grundstücke XY... Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Fehmarn vom 17.07.2024. Diese Grundstücke sollen im Wege des Erbbaurechts an Paare und Familien, die finanziell nicht in der Lage sind ein Eigentumsgrundstück auf Fehmarn zu erwerben, vergeben werden. In dem Gebiet der Stadt Fehmarn sind in den letzten Jahren die Bodenpreise stark gestiegen. Die Vergabe der Erbbaurechte erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren welches sich am Leitlinienmodell aus dem Jahre 2016 orientiert. Die Vergabe ist inhaltlich in den Vergabeleitlinien der Stadt Fehmarn vom 19.11.2024 geregelt. Diese liegt als Anlage XY jedem Erbbaurechtsvertrag bei. In dem Verfahren müssen die Bewerber grundsätzlich Bewerbungsvoraussetzungen erfüllen, um sodann über ein Punktesystem in der Auswahlentscheidung den Zuschlag für ein Erbbaurecht zu erhalten. Die Bewerbungsvoraussetzungen gelten eingeschränkt auch für spätere potenzielle Erwerber des Erbbaurechts und der Grundstückseigentümer kann eine Zustimmung zur Übertragung bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen verweigern. Das Erbbaurecht wird zur Förderung von Familien mit Kindern bestellt worunter auch Alleinerziehende oder (gleichgeschlechtliche) Lebenspartnerschaften mit Kindern oder Paare, die die Gründung einer Familie planen, zu verstehen sind. Auch eine zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung ärztlich bescheinigte Schwangerschaft ist bei der Anzahl der Kinder zu berücksichtigen. Dies wird generell zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts bei der Erbbauzinshöhe berücksichtigt und auch fortwährend je nach Anzahl der Kinder unter 18 Jahren sofern diese im eigenen Haushalt leben und ihren Erstwohnsitz an der Adresse des Erbbaurechts haben. Ein weiterer für sich allein stehender Förderzweck ist die Vergabe von Bauland an finanziell schwache Menschen, die weder von ihrem Einkommen noch Vermögen in der Lage sind Bauland auf Fehmarn zu kaufen.

§ 1

Erbbaurechtsbestellung

(1) Die Stadt Fehmarn, vertreten durch

– im folgenden Grundstückseigentümer genannt –

bestellt für

Frau Marion Muster, geb. am _____ in _____, wohnhaft Kuhtrift 27 in 31249 Musterstadt

– im Folgenden Erbbauberechtigter genannt –

ein Erbbaurecht vom Tage der Eintragung im Grundbuch an für 80 Jahre

an dem im Grundbuch von _____ Blatt _____

eingetragenen Flurstück(e) xy Flur 8 der Gemarkung Burg zur Größe von insgesamt xy m² gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz).

- (2) Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes auch die Vereinbarungen in den §§ 2 – 11 dieses Vertrages.
- (3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, der als Garten und Hofraum genutzt werden darf.
- (4) Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den xx.xx.xxxx vereinbart.
- (5) Dieser Vertrag besteht neben dem folgenden Vertragstext und den schuldrechtlichen und dinglichen Regelungen bezüglich des Erbbaurechts zusätzlich aus den Vergabeleitlinien der Stadt Fehmarn vom 19.11.2024 als Vertragsanlage. Die Parteien erklären nach Verlesung der Vergabeleitlinien durch die Notarin hiermit diese Vertragsanlage zum Vertragsbestandteil.

§ 2

Errichtung und Nutzung von Bauwerken

- (1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit der Errichtung folgender Bauwerke zu beginnen:
 - Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 126 der Stadt Fehmarn vom 17.07.2024.Das Bauwerk darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Nutzung einzelner Räume als Arbeitszimmer für die Arbeit im Homeoffice oder einer untergeordneten freiberuflichen Tätigkeit ist zulässig. Dies gilt auch für einzelne Räume in den Bauwerken. Das Grundstück ist durch die Erbbauberechtigte auf eigene Kosten freizumachen. Die Bezugsfertigkeit des Bauwerks ist bis spätestens vier Jahre nach Vertragsschluss herzustellen.
- (2) Für die Bauwerke nach Absatz 1 ist dem Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung ein vollständiger Satz der zur Ausführung gekommenen Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.
- (3) Die zulässigen Bauwerke gemäß Absatz 1 dürfen nach ihrer Errichtung nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Eine wesentliche Veränderung liegt nach dem Willen der Parteien insbesondere immer dann vor, wenn sich die Wohn- und/oder Nutzfläche durch An- und/oder Umbauten um mindestens 10% gegenüber dem ursprünglich nach den Plänen/ Bauvorlagen gemäß Absatz 2 errichteten Bauwerk/-en verändert. Die Änderung der vereinbarten Nutzungsart ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich. Das Wohngebäude bzw. die Bauwerke dürfen nicht vermietet werden. Die Eigennutzung ist Voraussetzung für die Vergabe des Erbbaurechts an die Erbbauberechtigten und gilt für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts. Eine auch untergeordnete gewerbliche Nutzung der Bauwerke nicht. Eine generelle oder temporäre Vermietung - auch an Feriengäste - des Erbbaurechts bzw. der Bauwerke ist untersagt.

§ 3

Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung zu versichern. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung und/oder eine Versicherung gegen Elementarschäden sind abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z. B. bei Heizöllagerung oder Lage an einem fließenden Gewässer. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

§ 4

Lasten und Abgaben/Erschließungskosten

- (1) Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, ab Vertragsschluss für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen bzw. dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Zu diesen gehören u. a. die Grundsteuer, gemeindliche Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch. Maßgeblich für öffentliche Lasten ist der Zeitpunkt des Zugangs eines Bescheides bei einem der Vertragspartner. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass derartige Bescheide auch für umlegungsfähigen Aufwand aus früherer Zeit ergehen können. Ausgenommen sind Grundpfandrechte des Grundstückseigentümers, die zugunsten Dritter am Erbbaugrundstück bestellt sind; für diese haftet alleine der Grundstückseigentümer. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.
- (2) Zwischen der Stadt Fehmarn und dem Erbbauberechtigten wird vereinbart, dass der Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlagen im Wohngebiet „nördlich der Reiterkoppel“ / an der Graupenmühle“ für das Vertragsgrundstück in der eingangs genannten Größe gemäß § 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB i. V. m. § 12 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Fehmarn abgelöst wird.

Gemäß der durch die Stadt Fehmarn in Übereinstimmung mit den Ablösungsbestimmungen erstellten Abrechnung errechnet sich ein Ablösebetrag in Höhe von ... EURO. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung dieses Vertrags an die Stadt Fehmarn zu entrichten. Die in dieser Urkunde erklärte Vollstreckungsunterwerfung erstreckt sich auch hierauf.

Die Ablösungswirkung tritt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen erst mit Zahlung dieses Betrags ein. Die Beteiligten wissen, dass bei Wirksamkeit der Ablösungsvereinbarung Nachforderungen der Stadt Fehmarn und Rückforderungen des Erbbauberechtigten hinsichtlich des in der Ablösung vereinbarten Tatbestands ausgeschlossen sind.

Sollte die Ablösung, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, ist der vorgenannte Betrag als Vorauszahlung auf die sodann bescheidsmäßig zu erhebenden Erschließungsbeiträge für die vorbezeichnete Erschließungsanlage zu behandeln. In diesem Fall erfolgt die endgültige Abrechnung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften i. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Fehmarn. Die Vorauszahlung ist in diesem Fall mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich für diesen Fall, die bescheidsmäßig anzufordernden Zahlungen zu leisten bzw. der Stadt Fehmarn den entsprechenden Betrag zu erstatten.

- (3) Weitere vor Vertragsschluss entstandene Kosten sind den Vertragsparteien nicht bekannt.

§ 5

Besichtigungsrecht

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

§ 6

Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

- (1) Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
 - b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG) und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält,
 - c) zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen dinglichen Rechten und Baulasten sowie zur Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte. Die Teilungserklärung sowie die Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- und Teilerbbaurechte sind vorzulegen.

Die notariellen Verträge, insbesondere Kaufverträge, Teilungserklärungen, Erklärungen über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte o. ä., sind vorzulegen.

- (2) Die Zustimmung wird nur für Grundpfandrechte erteilt, die den Rechten des Grundstückseigentümers (Erbbauzinsreallast, Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen und die spätestens drei Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht werden. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer, dieses Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).

Falls das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet wird, tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschuld ab. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschuld einzutragen, § 883 Abs. 1 BGB.

Der Grundstückseigentümer stimmt bereits jetzt Belastungen des Erbbaurechts mit Hypotheken und Grundschulden zu, wenn

- sie die Mittel allein für die Errichtung der Bauwerke auf dem Erbbaurecht verwenden
- sie innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergang bewilligt und beantragt werden
- sie Rang nach den Rechten des Grundstückseigentümers erhalten (also Rang nach der Erbbauzins-reallast und dem Vorkaufsrecht)
- sie zugunsten von Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Kreditinstituten und Versicherungs-gesellschaften mit EU-Sitz erhalten
- zugleich mit den Belastungen die oben erwähnte Lösungs- und die Rückgewährs-vormerkung zugunsten des Grundstückseigentümers eingetragen werden.
- die Grundschuldsumme darf einen Betrag von max. 500.000,00 Euro nicht überschreiten

(3) Die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts kann verweigert werden, wenn hierdurch der in der Präambel dieses Vertrages näher beschriebene Förderzweck nach Ansicht des Grundstückseigentümers gefährdet wird. Dies ist dann der Fall, wenn nachfolgende Voraussetzungen nicht alle erfüllt sind.

Voraussetzungen für die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts auf Dritte ist:

- Das der oder die Übernehmer im Vorjahr der Übertragung nicht mehr als 130.000,- EUR Jahreseinkommen vor Steuern bei Paaren und 70.000,- EUR Jahreseinkommen vor Steuern bei Einzelpersonen gemäß der Vergabeleitlinien (siehe Anlage) haben. Diese Einkommensgrenzen werden beginnend mit dem Jahr der Eintragung des Erbbaurechts jährlich unter Zugrundlegung der Veränderung des Verdienstindex des Statistischen Bundesamtes oder eines späteren Nachfolgeindex fortgeschrieben und somit laufend an die Einkommensentwicklung im Bundesgebiet angepasst. Die Anpassung erfolgt durch die Berechnung der prozentualen Veränderung zwischen dem Ausgangsindex im Jahr der Eintragung des Erbbaurechts und dem Jahresindexwert vor dem Jahr der Übertragung des Erbbaurechts.
- Das der oder die Übernehmer und bei einer Familie die berücksichtigten Kinder im Sinne der Vergabeleitlinien Erstwohnsitz auf dem Erbbaugrundstück nehmen. Hierzu ist eine Eigenerklärung abzugeben.
- Die oder der Übernehmer dürfen nicht über ein selbstgenutztes Baugrundstück oder Haus (ab einer Wohnfläche von 90m²) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verfügen (Eigentum).

- Die Übernehmer dürfen kein Vermögen haben was sie in die Lage versetzt ein Baugrundstück im Gemeindegebiet zu erwerben. Die Höhe des zulässigen Vermögens ergibt sich auf Basis der Vergaberichtlinien und der Anpassung dieses Betrages auf Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland, wie er für jedes Kalenderjahr festgestellt wird, oder eines späteren Nachfolgeindex. Diese Vermögensgrenzen werden beginnend mit dem Jahr der Eintragung des Erbbaurechts jährlich unter Zugrundlegung der Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes oder eines späteren Nachfolgeindex fortgeschrieben und somit laufend an die angepasst. Die Anpassung erfolgt durch die Berechnung der prozentualen Veränderung zwischen dem Ausgangsindex im Jahr der Eintragung des Erbbaurechts und dem Jahresindexwert des Jahres vor dem Jahr der Übertragung des Erbbaurechts und falls dieser noch nicht erschienen ist des Index des Vorjahres. Die Prüfung des konkreten Vermögens und die Bewertung was hierzu gezählt wird erfolgt nach den Vorgaben in der Vergaberichtlinie (Anlage X). Maßgeblich ist das Vermögen im Vorjahr des Erwerbs des Erbbaurechts. Bei schwerwiegenden Änderungen in Form der Grenzüberschreitung des zulässigen Vermögens kann als Stichtag der Tag des Vertragsschlusses seitens der Grundstückseigentümerin herangezogen werden.
- Im Falle der Übertragung von Anteilen des Erbbaurechts wird der oder die zukünftigen Übernehmer des Anteils entsprechend den obigen Vorgaben bei der Ermittlung von Einkommen und Vermögen behandelt und auch bei Übertragung nur eines Anteils gelten die obigen absoluten Grenzen in ihrer fortgeschriebenen Höhe. Ebenso müssen auch diese Personen ihren Hauptwohnsitz auf dem Erbbaugrundstück nehmen.
- Die Übertragung an juristische Personen aus dem In- und Ausland ist ausgeschlossen.

Bezüglich der Erklärungen zum Vermögen und Einkommen sind die Übernehmer auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet eine eidesstattliche Versicherung bezüglich dieser abzugeben, dass das angegebene Einkommen und Vermögen ihr gesamtes Einkommen und Vermögen darstellt. Im Falle einer geplanten Veräußerung des Erbbaurechts sind die Unterlagen aus denen sich das Vermögen und das Einkommen der Übernehmer ergibt sowie Nachweise über die Familienzusammensetzung und die Anzahl der Kinder vor Vertragsschluss der Grundstückseigentümerin zur Prüfung vorzulegen. Diese Prüfung kann bis zu 6 Monate dauern und die Grundstückseigentümerin ist berechtigt Unterlagen nachzufordern oder die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung zu verlangen. Die Kosten für die Unterlagenbeschaffung und die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung tragen die Interessenten bzw. zukünftigen Übernehmer des Erbbaurechts. Eine Zustimmungserklärung zur Veräußerung des Erbbaurechts wird nur nach Vorlage einer beglaubigten Abschrift des abgeschlossenen Kaufvertrages innerhalb von 2 Monaten abgegeben. In diesem Zuge ist die Grundstückseigentümerin berechtigt erneut Unterlagen anzufordern, wenn die Prüfung der im Voraus vorgelegten Unterlagen länger als 3 Monate von dem Tag des Kaufvertragsschlusses zurückliegt.

Erfüllen die Übernehmer oder ein Übernehmer des Erbbaurechts nicht diese Voraussetzungen kann die Grundstückseigentümerin dennoch einer Übertragung zustimmen. In einem solchen Fall ist jedoch der normale, dinglich gesicherte Erbbauzins ohne Reduzierung zu zahlen und eine schuldrechtliche Erbbauzinsreduzierung ist damit dauerhaft weggefallen und lebt auch bei späteren Übertragungen des Erbbaurechts nicht wieder auf. Eine Verpflichtung der Grundstückseigentümerin zur Zustimmung bei Nichtvorliegen der Fördervoraussetzungen gemäß diesem Vertrag und der Vergaberichtlinie besteht nicht. Die übrigen Vorgaben des Vertrages - mit Ausnahme der Einschränkungen bei einer Veräußerung gemäß obiger Regelungen und alle Erbbauzinsreduzierungen in diesem Vertrag - bleiben jedoch bestehen.

- (4) Im Falle des Übergangs des Erbbaurechts im Wege der Erbfolge oder durch Testament an Erben, die die Voraussetzungen zur Förderung nach diesem Vertrag und der zugehörigen Vergabeleitlinien nicht erfüllen führt zum Wegfall des reduzierten Erbbauzinses und zur Fälligkeit des dinglich gesicherten normalen Erbbauzinses. Die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme des reduzierten Erbbauzinses sind innerhalb von 3 Monaten entsprechend der unter Absatz 3 getroffenen Regelungen nach Eintragung der Erben im Erbbaugrundbuch nachzuweisen. Erfolgt kein (ausreichender) Nachweis, dass die Erben/ der Erbe zu dem begünstigten Übernehmerkreis gemäß Absatz 3 zählt, so entfällt der reduzierte Erbbauzins und der normale Erbbauzins ist ab dem Datum der Eintragung des Erben im Grundbuch anteilig zu zahlen. Wird nur ein Anteil am Erbbaurecht an einen oder mehrere Erben vererbt so ist für den automatischen Wegfall des reduzierten Erbbauzinses ausreichend, wenn ein Erbe die Voraussetzungen nach Absatz 3 nicht erfüllt.
- (5) Die Einschränkungen gemäß Absatz 3 und 4 sind rein schuldrechtlich vereinbart und sind verknüpft mit den Voraussetzungen zur Zahlung eines reduzierten Erbbauzinses bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen durch die Übernehmer des Erbbaurechts bzw. die Erben nach § 8 Abs. 6 dieses Vertrages.

§ 7

Entschädigung für Bauwerke

- (1) Erlischt das Erbbaurecht, das überwiegend Wohnzwecken dient, durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes, den sie bei Zeitablauf haben.
- (2) Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 aufgeführt sind oder der Grundstückseigentümer nachträglich genehmigt hat.
- (3) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so bestimmt diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 Baugesetzbuch. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung zwischen den Beteiligten. Die durch dieses Verfahren entstehenden Kosten hat der unterliegende Teil zu tragen. Wenn beide Vertragsparteien teils obsiegen, teils unterliegen, sind die Kosten verhältnismäßig zu teilen.
- (4) Die Entschädigung nach Abs. 1 ist innerhalb von sechs Wochen nach Räumung des Erbbaurechts und Einigung über die Höhe der Entschädigung ohne Zinsen zu bezahlen.

§ 8

Erbbauzins

- (1) Für das Erbbaurecht ist ein jährlicher Erbbauzins zu zahlen, erstmalig am xx.xx.xxxx für den zurückliegenden Zeitraum vom xx.xx. bis xx.xx.xxxx. Der jährliche Erbbauzins beträgt 5.457,50 €. Er ist zugunsten des Grundstückseigentümers auf das Konto bei der kostenfrei zu zahlen. Der Erbbauzins für das Vertragsjahr vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx des Folgejahres ist anteilig nachschüssig am 1.04. und 1.10. eines jeden Jahres zu zahlen.
- (2) Der Erbbauzins samt Wertsicherungsklausel (§ 10) ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.
- (3) Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer eine Einzugsermächtigung für die Zahlung des Erbbauzinses zu erteilen. Die Kosten einer evtl. Rücküberweisung, z. B. wegen fehlender Deckung des Kontos oder erfolgten Widerspruchs, trägt der Erbbauberechtigte.
- (4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs.1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung 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 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
- (5) Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in Absatz 1 vereinbarten Erbbauzinses zu den dort genannten Fälligkeiten zu leisten.
- (6) Der Erbbauzins nach Absatz 1 bzw. die Nutzungsentschädigung nach Absatz 5 wird schuldrechtlich dauerhaft auf einen Betrag von 40% vom jeweils aktuellen wertgesicherten Erbbauzins reduziert. Dies erfolgt nur unter der Bedingung, dass Erwerber des Erbbaurechts die Voraussetzungen nach § 6 Absatz 3 bzw. 4 dieses Vertrages erfüllen.
- (7) Diese Erbbauzinsreduzierung bzw. Reduzierung der Nutzungsentschädigung nach Absatz 6 fällt auch dann weg, wenn die Erbbauberechtigten die Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück ganz oder teilweise vermieten, insbesondere als Ferienzimmer oder -Wohnung. Ferner, wenn nicht alle Erbbauberechtigten ihren Hauptwohnsitz auf dem Erbbaurechtsgrundstück nehmen.
- (8) Die Erbbauzinsreduzierung nach Absatz 6 fällt **nicht weg**, wenn sich das Vermögen und das Einkommen der Erbbauberechtigten oder Einzelner von Ihnen über die in § 6 Abs. 3 festgelegten, fortgeschriebenen Grenzen hinaus entwickelt.
- (9) Im Falle des Übergangs des Erbbaurechts im Wege der Erbfolge oder durch Testament fällt die Erbbauzinsreduzierung nach Absatz 6 weg, wenn nicht alle neuen Erbbauberechtigten ebenfalls die Voraussetzungen des § 6 Absatz 3 und 4 erfüllen. Dies gilt entsprechend auch für die Nutzungsentschädigung nach Absatz 5.
- (10) Die Erbbauzinsreduzierung in Absatz 6 erhöht sich um nochmals 10% für jedes im Haushalt der Erbbauberechtigten auf dem Erbbaurechtsgrundstück lebende Kind bis zur Vollendung seines 18. Lebensjahres. Die Erbbauzinsreduzierung beginnt mit dem auf die Geburt folgenden Kalenderjahr nach Vorlage der Geburtsurkunde und Meldebescheinigung. Eine rückwirkende Reduzierung erfolgt nicht. Die Reduzierung endet im

auf die Vollendung des 18. Lebensjahres folgenden Jahres zum 1. Januar. Es werden nur die ersten 3 Kinder berücksichtigt, so dass die Erbbauzinsreduzierung insgesamt 30% Nachlass vom § 9 Absatz 6 schuldrechtlichen Erbbauzins betragen kann. Dies gilt entsprechend auch für die Nutzungsentschädigung nach Absatz 5.

§ 9

Wertsicherungsklausel

- (1) Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert: Er ändert sich automatisch, beginnend mit dem Besitzübergang, jeweils nach Ablauf von fünf Jahren.
- (2) Für die Erhöhung bzw. Ermäßigung des Erbbauzinses ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgebend, wie er für den Durchschnitt eines Kalenderjahres vom Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellt wird.
- (3) Der Erbbauzins ändert sich in dem gleichen prozentualen Verhältnis wie der Verbraucherpreisindex für das Kalenderjahr, das zeitlich der Anpassung des Erbbauzinses vorausgeht, von dem Verbraucherpreisindex des Kalenderjahres, in dem der Erbbaurechtsvertrag begonnen wurde, oder bei erneuter Überprüfung von dem Verbraucherpreisindex, der der letzten Überprüfung zugrunde gelegen hat, nach oben oder nach unten abweicht.

§ 10

Weitere Rechte/Vorkaufsrechte

- (1) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.
- (2) Ein Ankaufsrecht wird nicht vereinbart.

§ 11

Heimfallrecht und Vertragsstrafen

- (1) Der Berechtigte ist auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Eigentümer oder auf einen oder mehrere von diesen zu benennende Dritte sofort zu übertragen, wenn
 - a) der Berechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses (Abschnitt IV) in Höhe zweier Jahresbeiträge im Rückstand ist;
 - b) über das Vermögen des Berechtigten das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
 - c) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird;
 - d) der Erbbauberechtigte gegen seine in den §§ 2 bis einschließlich 4 festgelegten Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung verstößt;

g) der Erbbauzins - gleichgültig aus welchem Grund - ohne Zustimmung des Eigentümers nicht in das Grundbuch eingetragen oder wieder gelöscht werden oder - auch im Rahmen einer Zwangsversteigerung - wegfallen. Ein Rangrücktritt des Eigentümers oder die Bewilligung eines Rangrücktritts mit Erbbauzins bedeutet dabei keine Zustimmung zu ihrem späteren etwaigen Wegfall, z. B. Zwangsversteigerung;

h) der Berechtigte bei Übertragung des Erbbaurechts auf ihn wahrheitswidrige Angaben zu seinem Vermögen und Einkommen im Rahmen von § 6 Abs. 3 und 4 oder seinem Familienstand und seinen Kindern gemacht hat.

i) der Erbbauberechtigte falsche Angaben zu dem Alter seiner Kinder gemacht hat und in der Folge eine Erbbauzinsreduzierung nach § 8 Absatz 10 erfolgt ist.

- (2) Tritt für den Berechtigten die in § 9 festgelegte Wiederaufbauverpflichtung ein, so steht dem Eigentümer der Heimfallanspruch zu, wenn der Berechtigte mit dem Wiederaufbau nicht spätestens ein Jahr nach Wegfall der dem Wiederaufbau entgegenstehenden Hindernisse, um deren Beseitigung er sich unverzüglich und andauernd bemühen muss, begonnen und den Wiederaufbau nicht form- und fristgemäß vollendet hat. In diesem Fall hat der Berechtigte seinen Anspruch an die Versicherung auf Auszahlung der Versicherungssumme und sonstige ähnliche Ansprüche unverzüglich entschädigungslos an den Eigentümer abzutreten. Er hat auch etwaige Aufräumkosten zu tragen.
- (3) Tritt aus einem der vorgenannten Gründe der Heimfall ein, so kann der Berechtigte keine Entschädigung verlangen.
- (4) Der Anspruch auf Vertragserfüllung wird durch den vorstehenden Heimfallanspruch nicht berührt. Die Verjährung des Heimfallanspruchs tritt sechs Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Eigentümer von dem Vorhandensein einer Voraussetzung für seine Geltendmachung Kenntnis erlangt hat, spätestens aber mit Ablauf von zwei Jahren vom Eintritt einer Voraussetzung.
- (5) Kommt der Erbbauberechtigte einer Verpflichtung, wie sie unten aufgeführt ist, nicht oder nicht fristgerecht nach und hat er dies zu vertreten, kann der Grundstückseigentümer für jede Pflichtverletzung, **sowie er den Heimfall nicht verlangt**, folgende Vertragsstrafen, denen der nicht reduzierte Erbbauzins zu Grunde zu legen ist, verlangen:
 - Verstoß gegen die Bauwerksherstellungsverpflichtung: monatlich 10% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
 - Verstoß gegen die Versicherungsverpflichtung: monatlich 5% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
 - Verstoß gegen die Wiederherstellungsverpflichtung bezüglich der Gebäude: monatlich 25% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
 - Verstoß gegen das Vermietungsverbot: monatlich 25% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins

- Verstoß gegen die Pflicht zur richtigen Angabe des Vermögens: einmalig das Fünffache des jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
- Verstoß gegen die Zahlung der Lasten und Abgaben: monatlich 15% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
- Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht: monatlich 5% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
- Verstoß gegen die Regelungen zur Belastung des Erbbaurechts: monatlich 10% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins
- Verstoß gegen die Regelungen zur Zustimmung zur Veräußerung: monatlich 10% vom jeweils aktuellen jährlichen Erbbauzins

§ 12

Dienstbarkeit

Den Erbbauberechtigten wird eine Dienstbarkeit an den Flächen im nördlichen Bereich des B-Plans (siehe Zeichnung und Markierung in der Anlage X zu diesem Vertrag) eingetragen im Grundbuch von Fehmarn Blatt **XXXXX**, Flur 8 Flurstück **Y** eingeräumt. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen /Grünflächen.

Sie sind zur gemeinschaftlichen Instandhaltung dieser Flächen verpflichtet.

§13

Gewährleistung

- (1) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Mängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Irgendwelche verdeckten Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise zu verdeckten Mängeln führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.
- (2) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.
- (3) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für die Freiheit von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten. Er haftet nicht für etwaige Bergschäden und auch nicht für Beeinträchtigungen, die von anderen Grundstücken ausgehen.
- (4) Von dem Gewährleistungsausschluss bleibt der Anspruch auf Schadens- und Aufwendungsersatz ausgenommen. Außer bei Tod oder Schädigung von Körper oder Gesundheit kann der Erbbauberechtigte jedoch nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit Schadens- bzw. Aufwendungsersatz verlangen.

§ 14

Verkehrssicherungspflicht

Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie 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 freizustellen.

§ 15

Haftung

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Grundstückseigentümers.

§ 16

Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung

- (1) Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der nachfolgenden Verpflichtungen aus dem Vertrag:
 - a) der Zahlung des in § 9 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form gemäß § 10,
 - b) der Nutzungsentschädigung gemäß § 9 Absatz 5,
 - c) der Erstattung der vom Grundstückseigentümer verauslagten privatrechtlichen Lasten, öffentlichen Abgaben und Erschließungsbeiträge gemäß § 4.
- (2) Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen.
- (3) Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrags in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

§ 17

Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Andernfalls wird der Grundstückseigentümer die nach § 6 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

§ 18

Ergänzende Bestimmungen und Anschriftenänderung

- (1) Der Erbbauberechtigte hat angrenzende kleine Restflächen in das Erbbaurecht zu übernehmen.
- (2) Die Ausbeutung von Bodenschätzen steht dem Grundstückseigentümer zu. Der Erbbauberechtigte hat sie zu gestatten. Die nichterwerbsmäßige Nutzung von Erdwärme wird hiermit gestattet.
- (3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer jede Änderung seiner Anschrift und seiner Bankverbindung unverzüglich mitzuteilen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht zeitgerecht nach, ist er dem Grundstückseigentümer gegenüber zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 19

Kosten

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbsteuer, Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung, Beurkundung und Eintragung ins Grundbuch, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs zu tragen.

§ 20

Freistellungsanspruch

Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages beruhen.

§ 21

Grundbuchanträge

Die Beteiligten sind sich 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

- b) ein Vorkaufsrecht nach § 11 Abs. 1 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) im Bestandsverzeichnis, dass neben den gesetzlichen Bestimmungen die §§ 2 – 6 b) und 7 des Erbbaurechtsvertrages zum Inhalt des Erbbaurechts gehören
 - b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 9 Abs.1 angegebenen Höhe als Reallast mit Wertsicherungsklausel gem. § 10 und die Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gem. § 9 Abs. 4
 - c) in Abteilung II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 11 Abs. 1 für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Range nach dem wertgesicherten Erbbauzins.
3. Von den vorstehenden beantragten Eintragungen soll die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen (§ 16 Abs. 2 GBO).
4. Befreiung und Ermäßigung von Kosten, Steuern, Abgaben, soweit diese in Frage kommen.

§ 22

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 23

Vollzugsvollmacht

Der amtierende Notar wird umfassend beauftragt und bevollmächtigt, den Vollzug des Vertrages zu betreiben, insbesondere die Parteien im Grundbuchverfahren zu vertreten und alle Zustimmung- und Genehmigungserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

(Vom Notar zu ergänzen)

ANLAGE: Vergaberichtlinie der Stadt Fehmarn vom 19.11.2024