

ERSTENTWURF (Stand 20.12.2023)

Bestellung eines Erbbaurechtes

Notar: Notariat Michelfeit & Moes

Vertreter der Stadt: _____

Vertragspartner: Stadt Augsburg
*nachstehend „Grundstückseigentümer“ oder „Stadt“
genannt*

und

_____ *nachstehend „Erbbauberechtigter“, „Berechtigter“ oder
„Erbbaurechtsnehmer“ genannt*

Entwurf der wesentlichen Vertragsbedingungen:

**A.
Vorbemerkung**

I. Sachstand

Die Stadt Augsburg vergibt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 671 „*Westlich der Wernhüterstraße*“ die nachstehend näher bezeichneten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften im Erbbaurecht:

Bauabschnitt 1 (BA 1)

- Fl.Nr. 1560/46: „Einfamilienhaus 1“
- Fl.Nr. 1560/47: „Einfamilienhaus 2“
- Fl.Nr. 1560/48: „Einfamilienhaus 3“
- Fl.Nr. 1560/51: „Einfamilienhaus 4“
- Fl.Nr. 1560/73: „Einfamilienhaus 5“
- Fl.Nr. 1560/74: „Einfamilienhaus 6“
- Fl.Nr. 1560/111: „Einfamilienhaus 7“
- Fl.Nr. 1560/112: „Einfamilienhaus 8“
- Fl.Nr. 1560/113: „Einfamilienhaus 9“
- Fl.Nr. 1560/114: „Einfamilienhaus 10“

Fl.Nr. 1560/54: „Doppelhaushälfte 1“
Fl.Nr. 1560/55: „Doppelhaushälfte 2“
Fl.Nr. 1560/56: „Doppelhaushälfte 3“
Fl.Nr. 1560/57: „Doppelhaushälfte 4“
Fl.Nr. 1560/83: „Doppelhaushälfte 5“
Fl.Nr. 1560/84: „Doppelhaushälfte 6“

II. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg von Lechhausen, Blatt 38847 ist der folgende Grundbesitz eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Fl.Nr. _____ Gemarkung Lechhausen zu _____ m²

Abteilung I:

Eigentümer: Stadt Augsburg

Abteilung II:

Abteilung III:

lastenfrei

III. Vergabe des Vertragsobjekts

Im Rahmen der Vergabe von stadteigenen Grundstücken gemäß der „*Vergaberichtlinie für das Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße - Bauabschnitt 1“*“, bestellt die Stadt Augsburg im nachfolgenden Abschnitt B. am Grundstück Fl.Nr. _____ Gemarkung Lechhausen für _____ ein Erbbaurecht.

Die für die Vergabe des Vertragsgegenstands maßgebenden Angaben im Bewerbungsbogen des Erbbauberechtigten sind dieser Urkunde als **Anlage 2** und als wesentlicher Bestandteil beigefügt (*evtl. Hinweis auf den Gewinn des durchgeführten notariellen Losverfahrens*). Die **Anlage 2** wurde mitverlesen.

IV. Begriffsdefinitionen

1. Antragstellende/r, Bewerbende/r, Erbbauberechtigte/r

Antragstellende/r, antragstellender Haushalt, antragstellende Person bzw. Bewerbende/r ist die Person bzw. sind die Personen, die ein Erbbaurecht erhalten will bzw. wollen.

Erbbauberechtigte/r ist die Person bzw. sind die Personen, zu deren Gunsten ein Erbbaurecht am Grundstück der Stadt Augsburg eingeräumt wird.

2. Partner/ Partnerin/ Partnerschaft/ Ehepartner/ Ehepartnerin

Partner in Sinne dieses Vertrages sind die in einer Ehe oder Partnerschaft lebenden Personen.

Partnerschaft ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft.

3. Kind/ Familie/ Abkömmlinge

Ein Kind ist jede minderjährige, unterhaltsberechtignte, leibliche oder adoptierte Person des/ der Erbbauberechtigten oder Partners/ Partnerin, welche am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort seinen/ ihren Lebensmittelpunkt hat.

Familie ist ein Ehepaar/ Partnerschaft mit einem oder mehreren Kindern (im Sinne der jeweiligen Definition unter vorstehender Nrn. 2 und 3).

Abkömmlinge sind in absteigender gerader Linie mit dem/der Erbbauberechtigten bzw. dessen Partner/in verwandte oder adoptierte Personen.

Eltern sind in aufsteigender gerader Linie mit dem/ der Erbbauberechtigten bzw. dessen Partner/in verwandte Personen.

B. Erbbaurechtsbestellung

I. Erbbaurechtsbestellung

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit an dem in Abschnitt A. Ziffer II. näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. _____ Gemarkung Lechhausen zugunsten von

-nachstehend „Erbbauberechtigter“ oder „Berechtigter“ oder „Erbbaurechtsnehmer“ genannt- (bzw. als Mitberechtigte zu unter sich gleichen Teilen) ein Erbbaurecht nach den Bestimmungen dieses Vertrages und im Übrigen nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

Die Lage des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan. Darauf ist das Erbbaugrundstück, über die gesamte Fläche auch als „Erbbaurechtsfläche“ bezeichnet, rot umrandet dargestellt. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei dieses wirtschaftlich die Hauptsache bleiben muss (§ 1 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz).

Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht dinglicher Inhalt des jeweiligen Erbbaurechts sein können, gelten als rein schuldrechtliche Verpflichtungen.

II. Erbbaurechtsinhalt

1. Dauer

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tag der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch und endet mit Ablauf des 31.12.2094 (*Laufzeit 70 Jahre*).

2. Verwendung, Errichtung von Bauwerken und Nutzungszweck

- 2.1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet auf der vom Erbbaurecht betroffenen Vertragsfläche auf seine Kosten ein Einfamilienhaus /eine Doppelhaushälfte zu errichten und dort zu belassen, welches/ welche dem jeweils gültigen Baurecht zum Zeitpunkt der Errichtung entsprechen muss. Weiterhin ist er berechtigt Nebenanlagen (insbesondere Garagen einschließlich der Bauwerke der inneren Erschließung, wie Zufahrtswege usw., oder Teilen hiervon) zu errichten und zu belassen. Wohngebäude und Garage sind in dieser Urkunde einheitlich auch „Bauwerk“ oder „Bauwerke“ genannt.

Zahl und Umfang der Gebäude richten sich nach dem Bebauungsplan Nr. 671 „Westlich der Wernhüterstraße“. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in der Satzung des Bebauungsplans Nr. 671 vorgesehenen Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Grundstückseigentümer wird von einer diesbezüglichen Haftung freigestellt.

- 2.2. Das Gebäude ist ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden. Jede andere Verwendungsart, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes ist grundsätzlich unzulässig. Eine Nutzung zu Wohnzwecken in diesem Sinne liegt auch dann vor, wenn eine berufliche Bürotätigkeit teilweise oder vorübergehend im Homeoffice/ mobilen Arbeiten ausgeübt wird und mit dieser Tätigkeit keinerlei Besucherverkehr auf dem Erbbaugrundstück verbunden ist.
- 2.3. Ausgenommen von vorstehender Nr. 2.2 ist die Vermietung der Dachfläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage; hier gilt die Regelungen in Abschnitt B. Ziffer VIII.

3. Bauverpflichtung

- 3.1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auf dem Erbbaugrundstück mit einer (Mindest-) Bausumme von _____ EUR innerhalb von drei Jahren ab heute das in vorstehendem Abschnitt B. Ziffer II. Nr. 2.1. genannte Wohngebäude nach Maßgabe des Bebauungsplans Nr. 671 bezugsfertig zu errichten. Die Fertigstellung des Gebäudes ist binnen drei Jahren ab heute gegenüber der Stadt Augsburg nachzuweisen. Der Nachweis über die Einhaltung der Bausumme richtet sich nach nachstehender Nr. 3.4.
- 3.2. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Erbbaugrundstückes schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppelhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

- 3.3. Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.
- 3.4. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. Inbetriebnahme eines neu erstellten Gebäudes oder Gebäudeteiles die tatsächlich angefallenen Baukosten dem Grundstückseigentümer anhand prüffähiger Unterlagen (Baukostenaufstellung Architekt/Bauträger) nachzuweisen.

4. Instandhaltungsverpflichtung

- 4.1. Der Erbbauberechtigte ist während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts verpflichtet, die jederzeitige zweckbestimmte Nutzung gemäß Abschnitt B. Ziffer II. Nr. 2.2. dieses Erbbaurechtsvertrags zu gewährleisten. Dazu hat der Berechtigte die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude und sonstigen Anlagen nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stets in verkehrssicherem Zustand zu halten und die erforderliche Instandhaltung sowie die erforderlichen Erneuerungen vorzunehmen.
- 4.2. Kommt der Erbbauberechtigte einer Aufforderung des Grundstückseigentümers auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands nicht binnen einer angemessenen Frist nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen zu lassen.

5. Versicherungsverpflichtung, Wiederherstellungsverpflichtung, Verkehrssicherung

- 5.1. Der Erbbauberechtigte hat für die Dauer der Bauarbeiten zur Herstellung des Bauwerks und baulichen Anlagen eine Bauleistungsversicherung abzuschließen, die das Risiko des Untergangs und der Verschlechterung, insbesondere das Feuerrisiko, umfassend abdeckt.
- 5.2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten während der Laufzeit des Erbbaurechts die auf dem Grundstück jeweils errichteten Bauwerke und baulichen Anlagen zum jeweils vollen Wiederherstellungswert einschließlich der in einem eventuellen Schadensfall anfallenden zusätzlichen Kosten (z. B. für Entsorgung) gegen Brand-, Gebäude-, Leitungswasserschäden sowie gegen Sturm, Hagel und weitere Elementargefahren z. B. Überschwemmungen versichern zu lassen und dauernd versichert zu halten. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf die gemäß Abschnitt B. Ziffer VIII. zu errichtende Photovoltaikanlage.
- 5.3. Er hat mit seiner Versicherung eine vertragliche Regelung einzugehen, dass in jedem Fall, auch im Fall einer Unterversicherung, der volle Wiederherstellungswert ausbezahlt wird. Hierüber ist dem Grundstückseigentümer unverzüglich nach Abschluss der Versicherung ein geeigneter Nachweis vorzulegen.

- 5.4. Alle Baumaßnahmen sind dem Versicherer unverzüglich zu melden und dem Grundstückseigentümer die daraufhin erfolgte Änderung der Versicherung unaufgefordert nachzuweisen.
- 5.5. Kommt der Erbbauberechtigte vorstehenden Verpflichtungen trotz Mahnung nicht unverzüglich nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, aber nicht verpflichtet, für die Versicherung zu sorgen und hierfür Kostenvorschuss zu beanspruchen.
- 5.6. Wenn die Bauwerke oder baulichen Anlagen auf dem Erbbaugrundstück ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, den Schadensfall unverzüglich dem Grundstückseigentümer und der für die Regulierung zuständigen Versicherung anzuzeigen und das Bauwerk bzw. baulichen Anlagen innerhalb einer vom Grundstückseigentümer zu bestimmenden angemessenen Frist wiederherzustellen.
- 5.7. Erfüllt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Aufforderung seine Verpflichtung zur Wiederherstellung nicht oder nur ungenügend, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten unter Inanspruchnahme von Versicherungsleistungen vornehmen zu lassen. Der Grundstückseigentümer ist hierfür berechtigt vom Erbbauberechtigten zu verlangen, dass die Versicherungssumme zur Wiederherstellung der Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück an den Grundstückseigentümer ausgezahlt und von diesem verwendet werden darf.
- 5.8. Der Erbbauberechtigte haftet ab Besitzübergang für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich seines etwaigen Aufwuchses. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

6. Öffentliche sowie private Lasten und Abgaben

- 6.1. Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG). Der Erbbaurechtsnehmer hat den Grundstückseigentümer von Forderungen freizustellen, falls dieser hierfür in Anspruch genommen werden sollte. Hierzu gehören auch Erschließungsbeiträge nach BauGB und einmalige Abgaben nach KAG.

Die Lastentragung beginnt mit dem Tag des gemäß nachfolgenden Abschnitts B. Ziffer XV. vereinbarten Besitzübergangs und gilt für die gesamte Dauer des Erbbaurechts.

- 6.2. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die sonstigen Anschluss- und Netzverstärkungskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telefon etc. Diese richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

7. Zustimmungserfordernis und Belastungszustimmung

7.1. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

- a) zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen. Eine Veräußerungszustimmung ist nicht notwendig, wenn ein Pfandgläubiger, der mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen wurde, die Zwangsversteigerung betreibt.

Die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts kann insbesondere versagt werden, wenn der Erwerber nicht in sämtliche Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag - auch die schuldrechtlichen - eintritt und / oder die Person des Erwerbers nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtung bietet.

- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten sowie zur Änderung des Inhalts der vorbezeichneten Rechte, wenn die Inhaltsänderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält. Bei einer dinglichen Belastung zugunsten des Grundstückseigentümers ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

7.2. Mit schuldrechtlicher Wirkung (nicht dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes) wird folgendes vereinbart:

- a) Bei Veräußerung des Erbbaurechts innerhalb der in Abschnitt B Ziffer VII. Nr. 1 definierten Bindungsfrist gelten zudem die Regelungen aus Abschnitt B Ziffer VII. Nr. 3 betreffend die Aufzahlung des Erbbauzinses.
- b) Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Änderung der Nutzungsart und zur Ausübung jeglichen Gewerbes sowie zur Errichtung, (wesentlichen) Änderung, dem ganzen oder teilweisen Abbruch von Hochbauten (Gebäuden und Nebenanlagen) und Tiefbauten auf dem Erbbaurechtsgrundstück, unabhängig von notwendigen öffentlich-rechtlichen Erlaubnissen und Genehmigungen.
- c) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auch zu anderen als in Abschnitt B Ziffer II. Nr. 7.1. genannten Belastungen des Erbbaurechts die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen, soweit nicht das Gesetz darüber hinaus Zustimmungspflichten vorsieht. Entsprechendes gilt für die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte.

Belastungen, auch solche nach Abschnitt B Ziffer II. Nr. 7.1., sind auf dem Erbbaurecht nur zulässig, wenn die Gesamtbelastung

- bei Belastungsaufnahme innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages 80 % der tatsächlichen Baukosten

(= Gesamtherstellungskosten) als Gesamtbelastung des Erbbaurechts nicht übersteigt,

- bei späterer Belastungsaufnahme 80 % des gemeinen Wertes des Bauwerks/ der baulichen Anlagen (= objektiver Verkehrswert, § 194 BauGB) als Gesamtbelastung des Erbbaurechts nicht übersteigt. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Stadt Augsburg den gemeinen Wert des Bauwerks/ der baulichen Anlagen durch prüffähige Unterlagen (z.B. Verkehrswertgutachten, Kaufvertrag) nachzuweisen.

7.3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Belastungen des Erbbaurechtes mit Ausnahme der Reallast für den Erbbauzins und des Vorkaufsrechtes für die Stadt Augsburg bis spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes wegzufertigen und im Grundbuch zur Löschung zu bringen.

Bei öffentlichen Förderungsmitteln genügt abweichend von dieser 10-Jahresfrist die Wegfertigung und Löschung bis zum Ablauf des Erbbaurechtes.

7.4. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber zur Eintragung kommende Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen. Zur Sicherung dieses Anspruchs sind bei der Bestellung der Grundpfandrechte auf Kosten des Erbbauberechtigten Löschungs Vormerkungen gemäß § 1179 BGB zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen.

7.5. Ferner tritt der Erbbauberechtigte alle ihm gegen zukünftige Gläubiger der mit jeweiligen Urkunde bestellten Grundpfandrechte zustehenden Ansprüche auf ganze oder teilweise Rückgewähr des Grundpfandrechts nebst Zinsen und Auszahlung des Versteigerungserlöses, soweit er auf den nicht valuierten Teil des Grundpfandrechts entfällt, an den Grundstückseigentümer ab. Diese Abtretung erfolgt vorrangig vor einer etwa gleichzeitig oder künftig erklärten Übertragung dieser Rückgewähransprüche an andere Berechtigte. Eine abweichende Vereinbarung zur Abtretung der Rückgewähransprüche des Erbbauberechtigten mit dem jeweiligen Gläubiger kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Über die Problematik bei der Finanzierung mit einer nachrangigen Grundschuld, da nachrangige Grundschuldgläubiger ebenfalls die Abtretung gegenüber vorrangigen Gläubigern wünschen, hat der Notar belehrt und auch auf die Vorschriften des § 7 ErbbauRG hingewiesen. Für eine Zustimmung zur Neuvaluierung gilt § 7 ErbbauRG entsprechend.

8. Heimfall

8.1. In folgenden Fällen ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten auf sich oder auf einen von ihm bezeichneten Dritten zu verlangen:

- a) wenn der Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen der in Abschnitt B Ziffer II. Nr. 2. (Verwendung, Errichtung von Bauwerken und Nutzungszweck), Nr. 3 (Bauverpflichtung), Nr. 4 (Instandhaltungsverpflichtung), Nr. 5 (Versicherungsverpflichtung,

Wiederherstellungsverpflichtung, Verkehrssicherung, Besichtigungsrecht), Nr. 6 (Öffentliche sowie private Lasten und Abgaben) nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruchs hinweisenden Mahnung nicht binnen spätestens drei Monaten erfüllt bzw. im Fall der Bauverpflichtung unverzüglich alle erforderlichen Maßnahmen einleitet, um die beanstandete Vertragsbestimmung ordnungsgemäß zu erfüllen,

- b) wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe eines Betrags im Verzug ist, der in der Summe zwei Jahresraten umfasst,
- c) wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) wenn der Erbbauberechtigte eine Vermögensauskunft nach §§ 802 c ff. bzw. § 807 ZPO bzw. vergleichbaren oder Nachfolgevorschriften abgegeben hat,
- e) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird oder worden ist und nicht innerhalb von 2 Monaten danach wieder aufgehoben wird,
- f) bei ganz oder teilweiser Veräußerung und/ oder Nutzungsüberlassung des Erbbaurechts an andere Personen als den unter Abschnitt B Ziffer VII. Nr. 1 und Nr. 3 genannten Personenkreis – unabhängig ob vor oder nach Bebauung - binnen der dort genannten Bindungsfrist,
- g) wenn – auch nach Ablauf der Bindungsfrist - ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
- h) wenn der Erbbauberechtigte vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren (**Anlage 2**), oder
- i) wenn der Erbbauberechtigte Tatsachen vorsätzlich oder grob fahrlässig verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn im Erbbaurecht vergeben worden wäre.

8.2. Treten die Voraussetzungen zur Ausübung des Heimfallrechtes vor grundbuchamtlichen Vollzug dieses Vertrags ein, so steht dem Grundstückseigentümer das Rücktrittsrecht vom Vertrag zu.

8.3. Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfall- oder Rücktrittsrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten 2/3 des gemäß Abschnitt B Ziffer II. Nr. 9 dieses Vertrags zu ermittelnden gemeinen Wertes der Bauwerke / der baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls zu ersetzen. Eine darüberhinausgehende Entschädigung im Sinne des § 32 Abs. 1 ErbbauRG wird ausgeschlossen.

- 8.4.** Der Grundstückseigentümer hat sich hinsichtlich vorstehender Nr. 8.1 lit. h) und lit. i) auf Aufforderung des Erbbauberechtigten nach Kenntnis der den Heimfallanspruch auslösenden Tatsachen innerhalb von neun Monaten zu erklären, ob er einen entstandenen Heimfallanspruch geltend macht. Erklärt er sich nicht, so erlischt der Heimfallanspruch für diesen Ausübungsfall.

9. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf

- 9.1.** Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die noch vorhandenen Bauwerke/ der baulichen Anlagen zu leisten. Die Höhe dieser Entschädigung beträgt 2/3 des gemeinen Wertes (= objektiver Verkehrswert § 194 BauGB) der Bauwerke/ der baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts. Dieser Wert ist von der Städtischen Bewertungsstelle, dem Gutachterausschuss der Stadt Augsburg oder einem unabhängigen qualifizierten und vereidigten Sachverständigen festzustellen. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens tragen die Vertragsteile je zur Hälfte.
- 9.2.** Der Grundstückseigentümer kann gem. § 27 Abs. 3 ErbbauRG seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Bauwerkes zu den bestehenden Konditionen des Erbbaurechtvertrags bzw. etwaiger Nachträge verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.
- 9.3.** Kommt eine gütliche Einigung über die Entschädigung binnen einer angemessenen Frist nach Aufforderung durch einen Teil nicht zustande, entscheidet ein vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg oder hilfsweise von dem/der Präsident/in der IHK Schwaben zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter. Die Beteiligten unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Gutachtens als billiger Bestimmung des Betrages gem. § 315 BGB und vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute. Einwendungen gegen das Gutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in analoger Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung des Schiedsspruches) vorbehalten. Die durch die Einschaltung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten trägt derjenige Teil dessen Betragsvorschlag vom Schiedsgericht weiter entfernt lag.
- 9.4.** Die sich auf der Grundlage der gemeinen Wertes ergebende Entschädigung ist jeweils, soweit die Entschädigung feststeht, wie folgt fällig:
- a) bei Heimfall innerhalb von 3 Monaten nach Ausübung des Heimfallrechts,
 - b) bei Erlöschen innerhalb von 3 Monaten nach Erlöschen.

Vor Fälligkeit sind Zinsen nicht zu entrichten.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 30 Abs. 2 ErbbauRG).

Schuldrechtliche Vereinbarungen
(nicht dinglicher Inhalt des Erbbaurechts)

III. Erbbauzins

1. Höhe des Erbbauzinses

- 1.1. Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch als laufendes Entgelt auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu entrichten.

Dieser beträgt zunächst für die Dauer von 15 Jahren ab Besitzübergang als Gegenleistung für die in Abschnitt B Ziffer VII. vereinbarte Selbstnutzungspflicht jährlich 1,8 % (**reduzierter Erbbauzinssatz**) des relativen Bodenwerts, gemindert um den Erschließungsaufwand. Nach Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang erhöht sich der Erbbauzinssatz sodann auf jährlich 3 % (**regulärer Erbbauzinssatz**).

- 1.2. Basis für die erstmalige Berechnung des Erbbauzinses ab Eintragung des Erbbaurechts ist der derzeitige relative Bodenwert (gemindert um den Erschließungsaufwand) von _____ €/m². Daraus ergibt sich zunächst ein jährlich zu entrichtender Erbbauzins in Höhe von _____ € (_____ €/m² * _____ m² * 3 %).

- 1.3. Innerhalb der Bindungsfrist von 15 Jahren ab Besitzübergang und bei Erfüllung der Selbstnutzungspflicht in Abschnitt B. Ziffer VII. Nr. 1, verzichtet die Stadt Augsburg rein schuldrechtlich auf 1,2 % des unter vorstehender Nr. 1.2 berechneten Erbbauzinses. Die Wertsicherungsvereinbarung gemäß Abschnitt B. Ziffer IV. Nr. 2 findet hierbei weiter Anwendung.

- 1.4. Nach Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang schuldet der Erbbauberechtigte sodann den vollen Erbbauzins entsprechend vorstehender Nr. 1.2 einschließlich bereits stattgefundener Anpassungen im Rahmen der Wertsicherung gemäß Abschnitt B. Ziffer IV. Nr. 2.

2. Der Erbbauzins ist jeweils in Vierteljahresraten (_____ EUR) im Voraus zum Kalendervierteljahresersten (01.01., 01.04., 01.07., 01.10.) zur Zahlung fällig. Die erstmalige Zahlung ist am xx.xx.20xx zu entrichten.

3. Ab Besitzübergang bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Erbbaugrundbuch hat der Erbbaurechtsnehmer an die Stadt Augsburg eine zeitanteilige Entschädigung ab dem Tage des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses als Pacht zu bezahlen, wobei das Jahr mit 365 Tagen zu rechnen ist.

4. Für die Zeit vom Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres, in dem die Eintragung erfolgt, ist der anteilige Erbbauzins - das Jahr gerechnet mit 365 Tagen - zu bezahlen.

IV. Wertsicherung

1. Die Beteiligten sind sich einig, dass der in vorstehendem Abschnitt B. Ziffer III. festgesetzte Erbbauzins wertbeständig sein soll.

2. Als Inhalt des dinglichen Erbbauzinses wird folgende Wertsicherung vereinbart:

Der Erbbauzins erhöht oder vermindert sich erstmals zum xx.xx.20xx (5 Jahre), und dann künftig alle 5 Jahre jeweils im gleichen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100) im gleichen Zeitraum verändert hat. Ausgangsbasis ist der Monat _____ 20xx, dieser Index wird verglichen mit dem Index für den vergleichbaren Monat nach Ablauf von jeweils 5 Jahren seit der letzten Anpassung. Im Falle des Wegfalles dieses Indexes ist der vom Statistischen Bundesamt benannte Nachfolgeindex anzuwenden. Der § 9 a des Erbbaurechtsgesetzes bleibt unberührt.

3. Die vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des vorgenannten Erbbauzinses wird in seiner wertgesicherten Form als eigenständige Reallast an dem Erbbaurecht bestellt (§9 Abs. 1 ErbbauRG i. V. m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB).
4. Der Erbbaurechtsnehmer bewilligt und die Stadt Augsburg beantragt zur Sicherung des Erbbauzinses in der vorstehend vereinbarten wertgesicherten Form und Höhe im Erbbaugrundbuch an dem heute bestellten Erbbaurecht eine Reallast zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Rang nach den mit dieser Urkunde zu Gunsten der Stadt Augsburg bestellten Vorkaufsrecht im Übrigen an 1. Rangstelle einzutragen.
5. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder eine Zerstörung des Bauwerks / der baulichen Anlagen nicht berührt.

V. Bestehenbleiben der Erbbauzinsreallast

Als Inhalt des dinglichen Erbbauzinses wird ferner gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG vereinbart, dass die den Erbbauzins absichernde Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Eine Kapitalisierung künftig fällig werdender Erbbauzinsen ist damit ausgeschlossen.

VI. Vertragsverletzungen/ Vertragsstrafe/ Rückzahlung der Vergünstigung

1. Vertragsverletzungen im Sinne dieser Ziffer VI. liegen vor, wenn der Erbbauberechtigte:
 - a) gegen die Bauverpflichtung gemäß Abschnitt B. Ziffer II. Nr. 3 verstößt,
 - b) gegen die Bauverpflichtung (Photovoltaikanlage) gemäß Abschnitt B. Ziffer VIII. verstößt,
 - c) gegen die Selbstnutzungsverpflichtung gemäß Abschnitt B. Ziffer VII. verstößt,
 - d) bei Veräußerung und/ oder Nutzungsüberlassung des Erbbaurechts an andere Personen als den unter Abschnitt B Ziffer VII. Nr. 1 und Nr. 3 genannten Personenkreis – unabhängig ob vor oder nach Bebauung - binnen der dort genannten Bindungsfrist,
 - e) wenn der Erbbauberechtigte vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren (**Anlage 2**),
 - f) wenn der Erbbauberechtigte Tatsachen vorsätzlich oder fahrlässig verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn im Erbbaurecht vergeben worden wäre.

2. Vertragsstrafe/ Rückzahlung von Vergünstigungen

Der Grundstückseigentümer kann bei Vorliegen der in Abschnitt B Ziffer VI. Nr. 1 lit. c) und d) genannten Tatbestände vom Erbbauberechtigten ggf. anteilig (gestaffelt nach Jahren) eine Aufzahlung in Höhe des summierten Differenzbetrages zwischen dem Erbbauzins p.a. auf Grundlage des reduzierten Erbbauzinssatzes von 1,8 % und dem Erbbauzins p.a. auf der Grundlage des regulären Erbbauzinssatzes von 3 % verlangen.

Im Übrigen kann der Grundstückseigentümer bei Vertragsverletzungen im Sinne dieser Ziffer VI. die Bezahlung einer Vertragsstrafe bis zum 3-fachen des jährlichen Erbbauzinses vom Erbbauberechtigten fordern. Dies gilt nicht, wenn der Erbbauberechtigte die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat oder der Grund der Pflichtverletzung nicht in den Risikobereich des Erbbauberechtigten liegt.

Die Vertragsstrafe kann bei Fortsetzung der Zuwiderhandlung wiederholt verlangt werden. Die Entrichtung der Vertragsstrafe befreit den Erbbauberechtigten nicht von der Pflicht zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen. Eine bereits geforderte Vertragsstrafe wird angerechnet, soweit der Erbbauberechtigte für dieselbe Pflichtverletzung auch Schadensersatz schuldet.

Sofern eine Vertragsverletzung im Sinne dieser Ziffer VI. vorliegt, die den Grundstückseigentümer sowohl zur Forderung einer Vertragsstrafe, als auch zur Ausübung des Heimfalls berechtigen, stehen dem Grundstückseigentümer diese Ansprüche jeweils nur alternativ und nicht kumulativ zur Verfügung.

In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer zunächst, d.h. der Ausübung des Heimfalls vorgeschaltet, die Vertragsstrafe als milderer Mittel geltend machen. Dies gilt nicht, wenn die Vertragsverletzung trotz Androhung und Geltendmachung der Vertragsstrafe weiterhin nachhaltig, d.h. mindestens drei Monate, andauert. In diesem Fall oder auch bei wiederholter Vertragsverletzung mit vergleichbarem Inhalt ist der Grundstückseigentümer berechtigt, den Anspruch auf Ausübung des Heimfalls auch nach zuvor erfolgter Forderung der Vertragsstrafe, geltend zu machen. Übt der Grundstückseigentümer das Heimfallrecht aus, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe für den Verstoß, der zur Ausübung des Heimfallrechts geführt hat.

Bei Vorliegen der in Abschnitt B Ziffer VI. Nr. 1 lit. e) und f) genannten Tatbestände kann der Grundstückseigentümer wahlweise einmalig die Bezahlung einer Vertragsstrafe bis zum 3-fachen des jährlichen Erbbauzinses vom Erbbauberechtigten fordern oder unmittelbar den Heimfall ausüben, da in diesen Fällen, die Vertragsverletzung durch den Erbbauberechtigten nicht nachhaltig beseitigt werden kann.

VII. Selbstnutzungspflicht, Aufzahlungsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das zu errichtende Wohngebäude unverzüglich nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und mindestens auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen, dort seinen Lebensmittelpunkt zu haben und zu eigenen Wohnzwecken als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen. Die Bezugsfertigkeit ist der Stadt Augsburg mitzuteilen.
2. Er verpflichtet sich ferner, das Erbbaurecht – unabhängig ob vor oder nach Bebauung – innerhalb der Bindungsfrist nicht zu verkaufen oder sonst zur Nutzung zu überlassen (Belastung mit Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht oder einem ähnlichen Nutzungsrecht), ausgenommen ist eine Veräußerung oder Nutzungsüberlassung
 - an den oder zugunsten des Ehepartners/ der Ehepartnerin,
 - an den oder zugunsten des Partners/ der Partnerin,
 - an oder zugunsten von Abkömmlingen des heutigen Erbbauberechtigten bzw. Abkömmlinge des Ehepartners/ der Ehepartnerin oder des Partners/ der Partnerin des Erbbauberechtigten oder
 - an oder zugunsten von Eltern des heutigen Erbbauberechtigten bzw. Eltern des Ehepartners/ der Ehepartnerin oder des Partners/ der Partnerin des Erbbauberechtigten

wenn diese die Verpflichtungen aus dieser Urkunde für die Restlaufzeit übernehmen.

3. Als Gegenleistung verzichtet der Grundstückseigentümer rein schuldrechtlich entsprechend Abschnitt B. Ziffer III. Nr. 1.3 für die Dauer von 15 Jahren ab Besitzübergang auf 1,2 % des gemäß Ziffer III. Nr. 1.2 berechneten Erbbauzinses. Somit beträgt der jährliche Erbbauzins – entsprechend für die Dauer von 15 Jahren ab Besitzübergang 1,8 % (reduzierter Erbbauzinssatz) des relativen Bodenwerts des Grundstücks, gemindert um den Erschließungsaufwand, somit jährlich _____€. Nach Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang schuldet der Erbbauberechtigte sodann den vollen Erbbauzins gemäß Abschnitt B. Ziffer III. Nr. 1.4. Die Regelungen unter Abschnitt B. Ziffer III. Nrn. 2 – 4, Ziffer IV. und Ziffer V. gelten entsprechend.
4. Im Falle der Veräußerung und/ oder Nutzungsüberlassung (Belastung mit Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht oder einem ähnlichen Nutzungsrecht) des Erbbaurechts an bzw. zugunsten andere/r Personen als
- den Ehepartner/ die Ehepartnerin,
 - den Partner/ die Partnerin,
 - Abkömmlinge des heutigen Erbbauberechtigten bzw. Abkömmlinge des Ehepartners/ der Ehepartnerin oder des Partners/ der Partnerin des Erbbauberechtigten oder
 - Eltern des heutigen Erbbauberechtigten bzw. Eltern des Ehepartners/ der Ehepartnerin oder des Partners/ der Partnerin des Erbbauberechtigten

binnen der vorgenannten Bindungsfrist ist der Erbbauberechtigte verpflichtet dem Grundstückseigentümer ggf. anteilig (gestaffelt nach Jahren) eine Aufzahlung in Höhe des summierten Differenzbetrages zwischen dem Erbbauzins p.a. auf Grundlage des reduzierten Erbbauzinssatzes von 1,8 % und dem Erbbauzins p.a. auf Grundlage des regulären Erbbauzinssatzes von 3% zu entrichten. Basis für die Berechnung ist der derzeitige relative Bodenwert (gemindert um den Erschließungsaufwand) einschließlich ggf. bereits stattgefundener Anpassungen im Rahmen der Wertsicherung.

5. Der Aufzahlungsbetrag ist zur Zahlung fällig binnen eines Monats nach Zugang einer entsprechenden schriftlichen Zahlungsaufforderung durch den Grundstückseigentümer.
6. Im Falle der Veräußerung und / oder Nutzungsüberlassung des Erbbaurechts an andere als den unter Abschnitt B. Ziffer VII. Nr. 1 und Nr. 3 definierten Personenkreis binnen der vorgenannten Bindungsfrist findet die Vergünstigung auf den jährlichen Erbbauzins keine Anwendung mehr. Der Rechtsnachfolger hat ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs den vollen jährlichen Erbbauzins auf Grundlage des regulären Erbbauzinssatzes von 3 % an den jeweiligen Grundstückseigentümer zu entrichten einschließlich ggf. bereits stattgefundener Anpassungen im Rahmen der Wertsicherung. Diese Regelung hat auf die unter Abschnitt B. Ziffer IV. getroffene Vereinbarung keine Auswirkungen. Eine dingliche Sicherung wird von den Beteiligten ausdrücklich nicht gewünscht.

VIII. Solarpflicht, Bauverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auf seinem Wohngebäude/ den baulichen Anlagen eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zur überwiegenden Versorgung der auf der Erbbaurechtsfläche befindlichen Bauwerke bzw. baulichen Anlagen auf den hierfür geeigneten Dachflächen innerhalb von drei Jahren ab heute zu errichten.
2. Alternativ ist es möglich, die Dachfläche/n an einen Dritten zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zu vermieten. Da diese gewerbliche Nutzung eine Erweiterung des Erbbaurechtszwecks darstellt, hat der Erbbauberechtigte vor Errichtung einen schuldrechtlichen Nachtrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen und 25 % der Nettomieteinnahmen über die gesamte Laufzeit des Mietvertrages jährlich an die Stadt Augsburg abzuführen.

Für diese Nutzung des Erbbaugrundstücks ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

3. Die Fertigstellung der Photovoltaikanlage ist binnen drei Jahren ab heute gegenüber der Stadt Augsburg nachzuweisen.

IX. Vorkaufsrecht am Erbbaurecht

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer hiermit ein jederzeit übertragbares dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht ein. Das Vorkaufsrecht ist dinglich zu sichern und erhält ersten Rang.

Weiterer dinglicher Inhalt des Vorkaufsrechts ist, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann bei einem Verkauf des Erbbaurechts an den Ehepartner, Partner oder an Abkömmlinge des Erbbauberechtigten.

X. Untererbbaurechte

Die Einräumung von Untererbbaurechten ist nicht zulässig.

XI. Informationspflichten

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet:

1. dem Grundstückseigentümer während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts für sämtliche auf dem Erbbaugrundstück errichteten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen, soweit sie einer öffentlich-rechtliche Erlaubnis (Baugenehmigung) bedürfen, diese spätestens drei Monate nach Erteilung in Kopie vorzulegen,
2. dem Grundstückseigentümer während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts ggf. vorhandene Mietverträge (inkl. Nachträgen) vorzulegen.

XII. Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist jederzeit nach vorheriger Absprache berechtigt, das Grundstück und die Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen. Bei berechtigten Beanstandungen ist der Grundstückseigentümer solange zu mehrfacher Besichtigung berechtigt, bis die Mängel bzw. die vertragswidrige Verwendung behoben sind.

XIII. Hinweis auf das Erbbaurechtsgesetz

Soweit vertragsmäßige Vereinbarungen nicht bestehen, wird auf die einschlägigen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes verwiesen.

XIV. Grundbucheinträge

Die Vertragspartner sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts an dem in Abschnitt B. Ziffer I genannten Grundstück mit den in dieser Urkunde niedergelegten Bestimmungen einig. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung in das Grundbuch:

1. am Grundstück laut Abschnitt B. Ziffer I. dieses Vertrages das jeweilige Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten mit dem in _____ niedergelegten dinglichen Inhalts an ausschließlich erster Rangstelle;
2. nach Anlegung des Erbbaugrundbuches an dem Erbbaurecht:
 - a) das an dem Erbbaurecht bestellte Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer gemäß Ziffer IX. dieses Abschnitts B an erster Rangstelle,
 - b) den für das Erbbaurecht vereinbarten Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks gemäß Abschnitt B. Ziffer III. mit dem

wertgesicherten Inhalt und der Inhaltsbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG i. V. m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG gemäß den Ziffern III. bis V. dieses Abschnitts B. dieser Urkunde (Reallast) im Rang nach dem vorgenannten Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer.

Allen zur Verschaffung der ersten Rangstelle des Erbbaurechtes erforderlichen Rangänderungen- und/oder Lastenfreistellungserklärungen von Berechtigten wird hiermit mit dem Antrag auf Grundbuchvollzug zugestimmt.

Im Übrigen wird der Notar beauftragt, den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde durchzuführen, wobei er über § 15 GBO hinaus alle Anträge einzeln und unabhängig voneinander stellen, einschränken oder zurücknehmen kann. Vollzugsmittelung wird für alle Beteiligten an den beurkundenden Notar erbeten.

Auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung des Erbbaurechtes wird verzichtet.

XV. Besitzübergang, Rechts- und Sachmängel

1. Besitz, Nutzen, Lasten (einschließlich Abgaben, Steuern, Haftung, Verkehrssicherungspflicht) und Gefahr gehen ab dem xx.xx.20xx [Kalendervierteljahreserster in 2024, der auf Beurkundung folgt] auf den Erbbauberechtigten über. Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung gehen vom gleichen Zeitpunkt auf den Erbbauberechtigten über. Der Eigentümer des Erbbaugrundstücks schuldet die ungehinderte Erbbaurechtsentstehung und Freiheit von Rechten Dritter, soweit solche Rechte nicht ausdrücklich in dieser Urkunde begründet oder übernommen werden. Soweit das Erbbaurecht bei Besitzübergang im Grundbuch noch nicht eingetragen ist, schuldet der Erbbauberechtigte den in dieser Urkunde vereinbarten Erbbauzins mit schuldrechtlicher Wirkung ab Besitzübergang.

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderlichen Genehmigungen einzuholen sowie alle erforderlichen Anzeigen zu erstellen.

2. Das Erbbaugrundstück wird übernommen, wie es liegt und steht. Der Erbbaurechtsnehmer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt. Die Stadt Augsburg schuldet weder die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Erbbaurechtsnehmers noch dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Erbbaurechtsnehmers. Dies schließt die Eignung des Grundstücks zur Bebauung mit den beabsichtigten Bauwerken ein.

Die Stadt Augsburg garantiert, dass das vereinbarte Erbbaurecht an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen wird.

Der Erbbauberechtigte übernimmt die in Abt. II (vgl. Abschnitt A Ziffer II.) eingetragenen Dienstbarkeiten. Im Übrigen ist der Vertragsgegenstand in Abt. II und III des Grundbuchs lastenfrei zu übertragen.

Alle Ansprüche und Rechte (Minderung- und Rücktrittsrechte, Ansprüche auf Schadensersatz und Nacherfüllung) wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand werden hiermit ausgeschlossen. Die Stadt Augsburg erklärt, dass ihr nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten und schädliche Bodenveränderungen (i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG), sog. Verdachtsflächen (i. S. d. § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG) und weitere Altlasten (i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG) sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten nicht bekannt sind. Garantien über das Grundstück werden nicht abgegeben. Es wird klargestellt, dass keine bestimmte Beschaffenheit der Erbbaurechtsfläche vereinbart wird.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist nur eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Im Fall der Inanspruchnahme des Erbbaurechtsnehmers durch eine Behörde verpflichtet sich dieser, dem Grundstückseigentümer wegen etwaiger Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz nicht in Anspruch zu nehmen.

Der Notar hat den Erbbaurechtsnehmer darüber belehrt, dass ihm auf Grund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des erworbenen Vertragsgegenstandes keine Ansprüche gegen die Stadt Augsburg zustehen und der Erbbaurechtsnehmer auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

XVI. Erschließungsbeiträge nach BauGB, Kanalherstellungsbeiträge und Kosten für den Eingriff in Natur und Landschaft, Haus- und Grundstücksanschlusskosten

1. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in der Stadt Augsburg (Erschließungsbeitragsatzung) für die erstmalige endgültige Herstellung der Straßen im Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ fallen nicht an.
2. Beiträge für die Herstellung des öffentlichen Entwässerungsnetzes gemäß Art. 5 KAG in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg trägt, unabhängig des Festsetzungszeitpunktes, der Grundstückseigentümer im unbebauten Zustand (sog. 3/10 – Gebühr). Dies entspricht einem Betrag in Höhe von _____ EUR (_____ m² x 0,3 x 6,90 EUR/m² Geschossfläche)

3. Der Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung der Stadt Augsburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a bis c BauGB für den Eingriff in Natur und Landschaft stehen für das vertragsgegenständliche Erbbaurecht nicht aus.
4. Künftige Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem BauGB bzw. KAG, die ansonsten ab Besitzübergang in Rechnung gestellt werden, trägt der Erbbauberechtigte.
5. Die Haus- und Grundstücksanschlusskosten und -gebühren, für z. B. Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Wasser usw. wurden beauftragt und sind vom Erbbauberechtigten aufgrund Rechnungsstellung durch die Stadtwerke Augsburg bzw. des Versorgungsträgers zu zahlen, bzw. bei vorheriger Verauslagung durch die Stadt Augsburg dieser zu erstatten. Weiter sind vom Erbbauberechtigten die Kosten der Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück und die Kosten eines Revisionsschachtes auf dem Grundstück gem. § 8 der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg (EWS) zu tragen.
6. Die Grundstücksanschlüsse, soweit bereits beauftragt und hergestellt, werden nur bis über die Randeinfassung der jeweiligen Grundstücksgrenze verlegt. Die Lage der Anschlüsse wird dem Erbbauberechtigten mitgeteilt. Nachträgliche Kosten aus der Veränderung der Grundstücksanschlüsse sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass die Positionierung der von den Hauptleitungen abzweigenden Grundstücksanschlüsse nach Angabe der Versorgungsträger auf die Lage des vom Erbbauberechtigten zu errichtenden Gebäudes abgestimmt werden muss. Danach müssen die Abzweigungen von den Hauptleitungen so liegen, dass sie in gerader Verlängerung an das vom Erwerber zu errichtende Gebäude angeschlossen werden können. Aus diesem Grunde etwa erforderliche Veränderungen der Position der Abzweigungen von den Hauptleitungen sind Angelegenheit des Erbbauberechtigten.

XVII. Erstattung / Übernahme der angefallenen Herstellungskosten für die Erschließungsanlage/n _____ (öffentliche Straße)

1. Die vom Grundstückseigentümer verauslagten Kosten für die verkehrstechnische Erschließung des unter Abschnitt A. Ziffer II. aufgeführten Grundstücks Fl.Nr. _____ Gemarkung Lechhausen in Höhe von insgesamt _____ EUR sind der Stadt Augsburg zu erstatten.
2. Der Erstattungsbetrag ist ohne weitere Fälligkeitsmitteilung binnen eines Monats nach Beurkundung dieses Erbbaurechtsvertrags zinslos zur Zahlung fällig.

Der Erstattungsbetrag ist auf folgendes Konto der Stadt Augsburg zu überweisen:

IBAN: DE35 7205 0000 0000 0400 06
bei der Stadtparkasse Augsburg
BIC: AUGSDE77XXX

3. Sämtliche aus diesem Vertrag geschuldeten Geldleistungen sind bei Verzug ab Fälligkeit bis zum Eingang auf das Konto der Stadt Augsburg mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Fälligkeit des Erstattungsbetrags jederzeit sofort fällig. Eine Stundung liegt darin nicht. Ein etwaiger Ersatzanspruch für einen darüberhinausgehenden Verzugsschaden bleibt hiervon unberührt.
4. Zahlungsverzug tritt auch ohne Mahnung mit Ablauf der angegebenen Zahlungsfrist ein.
5. Außerdem ist der Grundstückseigentümer berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn die geschuldeten Geldleistungen nicht innerhalb von vier Wochen ab Verzugseintritt beglichen sind. Alle durch den Rücktritt veranlassten Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

XVIII. Zwangsvollstreckung

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses gemäß vorstehender Ziffer III. Nrn. 1 bis 4 dieses Abschnitts B., wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der in Abschnitt B. vorbestellten Reallast in ihrer wertgesicherten Form und wegen des Anspruchs der Stadt Augsburg auf Zahlung des unter Ziffer XVII. dieses Abschnitts B genannten Erstattungsbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Grundstückseigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.
2. Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

XIX. Mehrere Erbbauberechtigte

Mehrere Berechtigte eines Erbbaurechts haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Steht ein Erbbaurecht mehreren ungeteilt zu, so können sie ihre Rechte hieraus nur gemeinschaftlich ausüben. Für den Eintritt der Rechtsfolgen genügt es, wenn die Voraussetzungen hierfür nur in der Person eines Mitberechtigten vorliegen.

XX. Rechtsnachfolge

1. Sofern die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetz auf die Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.
2. Des Weiteren macht der Grundstückseigentümer seine Zustimmung zur Weiterveräußerung, auch wenn diese im Wege des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt, von der Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Erwerber abhängig.

XXI. Öffentlich-rechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen

Der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse, die im Zusammenhang mit der Einräumung des Erbbaurechts erforderlich sind oder beantragt werden, nicht Gegenstand dieses Erbbaurechtsvertrages sind. Folgerungen oder Aussagen dazu können aus diesem Vertrag nicht abgeleitet werden.

XXII. Verjährung

Der Anspruch auf Verschaffung des Erbbaurechts und etwaige in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

XXIII. Kosten, Steuern

Sämtliche durch die Einräumung, Durchführung und spätere Löschung dieses Erbbaurechts entstehenden Kosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen, ebenso die Grunderwerbssteuer für die Einräumung des Erbbaurechts.

XXIV. Ergänzende Vertragsauslegung

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragspartner sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

XXV. Sonstiges

1. Planungsrecht/ Bebauung

- 1.1. Dem Erbbauberechtigten sind der Inhalt und die Festsetzungen des einschlägigen, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 671 „Westlich der Wernhüterstraße“ bekannt. Der Erbbauberechtigte kann die darin enthaltenen Festsetzungen für die Verwirklichung seines beabsichtigten Bauvorhabens einschätzen und richtig abwägen.
- 1.2. Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten empfohlen, Keller und Tiefgaragen wasserdicht mit sog. „Weißer Wanne“ auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern, da hoch anstehendes Grundwasser vorherrscht und durch Oberflächenwasser und auch Fließwasser die Keller beeinträchtigen kann.
- 1.3. Der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass aus technischen Gründen das Aufstellen der öffentlichen Straßenbeleuchtung womöglich auf dem Erbbaugrundstück selbst vorgenommen werden muss. Sollte dies der Fall sein, hat der Erbbauberechtigte dies zu dulden und die Begehbarkeit der Leuchten für Wartungszwecke zu gewährleisten.
- 1.4. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die öffentlichen Verkehrswege (Straßen, Wege, Plätze) und Erschließungsanlagen, insbesondere auch die Straßenbeleuchtung, auf die Dauer seiner Hochbaumaßnahmen zu schützen und bei Beschädigungen den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dem Erbbauberechtigten wurde empfohlen, für entsprechenden Versicherungsschutz zu sorgen.
- 1.5. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Geodatenamt vor Beginn der Bauarbeiten mit den erforderlichen Schnurgerüstkontrollen zu beauftragen.

2. Anschlusspflicht (Kostenübernahme des Anschlusses) für Fernwärme

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass das Baugebiet von den Stadtwerken Augsburg mit einem Fernwärmenetz versorgt wird. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer und im Sinne eines unechten Vertrags zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB – der also zwischen dem heutigen Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten jederzeit inhaltlich abgeändert oder aufgehoben werden kann –, auch gegenüber der swa Netze GmbH und der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH (nachfolgend „SWA“), das Grundstück und das zu errichtende Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen und dieses zu benutzen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Erbbauberechtigte tatsächlich Fernwärme beziehen wird.

Hierfür gelten insbesondere die folgenden Bestimmungen:

- a) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die für den Anschluss an das Fernwärmenetz entstehenden Kosten gegenüber den SWA zu tragen. Diese

betragen für ein Doppelhausgrundstück mit einem gemeinsamen Anschluss je Doppelhaushälfte € 10.500,00 (bei zwei Anschlüssen für ein Doppelhausgrundstück betragen die Anschlusskosten je Doppelhaushälfte € 13.750,00) und für ein Einfamilienhaus 12.500,00 €. Die vorstehenden Beträge sind Nettobeträge, zu denen ggf. Umsatzsteuer hinzutritt. Sie werden von den SWA dem Erbbauberechtigten direkt in Rechnung gestellt. Die vorstehenden Beträge gelten im Übrigen nur bei einer Ausführung bis 31.12.2024. Bei einer Ausführung ab dem 01.01.2025 erhöhen sich die genannten Beträge jährlich um 3,5%. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Kosten eines Fernwärmeanschlusses sich auf die zu versorgenden Gebäude, nicht auf die Anzahl der Hausanschlüsse beziehen. Doppelhäuser erhalten jeweils einen Anschluss. Maßgebend für die Höhe der Anschlusskosten ist jedoch die Anzahl der zu versorgenden Gebäude (Doppelhäuser zählen in diesem Sinne als zwei Gebäude).

b) Die Lage der Grundstücksanschlüsse sind im Zuge der Planung mit der SWA festgelegt worden. Der Erbbauberechtigte kann sich bei der SWA vor seiner Hausplanung, über die genaue Lage der Grundstücksanschlüsse informieren. Änderungen, die auf Veranlassung des Erbbauberechtigten, nach erfolgter Verlegung der Grundstücksanschlüsse erfolgen, gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten. (Dies gilt im Übrigen auch für Medien anderer Sparten Träger.) Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten empfohlen, sich über die baulichen und technischen Eigenschaften des Fernwärmenetzes vor Beurkundung zu informieren.

Der Erbbauberechtigte stimmt ausdrücklich zu, dass zum Zweck der Rechnungsstellung durch die SWA die hierfür erforderlichen Daten an die SWA weitergegeben werden dürfen.

XXVI. Anlagen

1. Lageplan
2. Bewerbungsbogen des Erbbauberechtigten

XXVII. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten Abschriften (soweit erforderlich beglaubigt*)

- Der Grundstückseigentümer direkt nach Beurkundung (*) (auch als PDF) sowie eine Ausfertigung nach Grundbuchvollzug mit Vollzugsmitteilung
- Der Erbbauberechtigte
- das zuständige Grundbuchamt (*)
- der zuständige Gutachterausschuss (ohne Anlage 2)
- das zuständige Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle -