

Die Evangelische Kirchengemeinde / Pfarrei ...
vertreten durch das Kreiskirchenamt¹⁾ ...
dieses vertreten aufgrund Vollmacht des Amtsleiters
durch ...

- Grundstückseigentümerin -

und

...

- Erbbauberechtigter -

schließen folgenden

Erbbauvertrag

§ 1

Vertragsgegenstand, Vertragszeit

Die Grundstückseigentümerin bestellt dem Erbbauberechtigten an ihrem Grundstück / an der im anliegenden Lageplan näher bezeichneten Teilfläche in Größe von ca. ... m² ihres Grundstücks²⁾

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Größe in m ²

eingetragen im Grundbuch von ... Blatt ... für die Dauer von ...³⁾ Jahren vom Tag der Eintragung in das Grundbuch ab ein Erbbaurecht. Dabei gelten außer Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz) in der derzeit geltenden Fassung nachfolgende Vereinbarungen. Für die Zeit vom heutigen Tag ab bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch gelten diese Vereinbarungen mit schuldrechtlicher Wirkung.

§ 2

Besitz, Haftung, Leistungspflichten

(1) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten mit heutiger Beurkundung in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand übergeben. Mit der Übergabe geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Erbbauberechtigten über. Von der Übergabe an gebühren dem Erbbauberechtigten die Nutzungen und er trägt die Lasten des Grundstücks. Soweit eine Vermessung erforderlich ist, hat diese der Erbbauberechtigte unverzüglich zu veranlassen.

(2) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung für sichtbare und unsichtbare Fehler oder Mängel, die Größe, Grenzen und Beschaffenheit des Grundstücks einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) sowie die Eignung des Grundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Verdeckte Mängel sind der Grundstückseigentümerin nicht bekannt.

(3) Soweit die Grundstückseigentümerin in dieser Urkunde nicht ausdrücklich Leistungspflichten übernimmt, erschöpfen sich diese darin, den Grundbesitz an den Erbbauberechtigten mit dem heutigen Tag zu übergeben und dem Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch zu verschaffen. Bezüglich anderer tatsächlicher oder rechtlicher Eigenschaften des Grundbesitzes treffen die Grundstückseigentümerin keine Leistungspflichten.

(4) Der Erbbauberechtigte hat alle die Grundstückseigentümerin treffenden Pflichten zu übernehmen und für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen. Der Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin von allen Pflichten frei und leistet die Zahlungen unmittelbar an den Berechtigten.

1) Kirchengesetz über Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland vom 20. November 2010 (Grundstücksgesetz - GrdstG), (ABl. EKM Nr. 12/2010, S. 316), § 13 Abs. 4 GrdstG

2) Nichtzutreffendes - auch im nachfolgenden Text - streichen

3) 40 Jahre bei gewerblicher Nutzung

75 Jahre bei wohnwirtschaftlicher Nutzung

§ 3 Zulässige Nutzung

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Grundstück mit den folgenden Bauwerken⁴⁾ zu bebauen und zu nutzen:

. . .

(2) Die Errichtung anderer Bauwerke sowie die gewerbliche Nutzung ist, soweit nicht bereits nach Absatz 1 vereinbart, eine Vertragsänderung, die der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin bedarf. Entsprechend wird ein neuer Erbbauzins vereinbart.

(3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bebauung nicht erforderlichen Teil des Grundstücks. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Grundstück binnen drei Jahren, gerechnet vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch, mit den oben genannten Bauwerken bezugsfertig zu bebauen. Sollte diese Bedingung ohne ausreichende Begründung nicht erfüllt werden oder sollte der Erbbauberechtigte nicht in der Lage sein, dieser Bedingung zu entsprechen, so verpflichtet er sich auf Verlangen der Grundstückseigentümerin zur Übertragung des Erbbaurechts an die Grundstückseigentümerin oder an einen von ihr benannten Dritten.

(4) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke für die Dauer des Erbbaurechts in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Die errichteten Bauwerke dürfen weder ganz noch zum Teil ohne schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgebrochen werden.

(5) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass auf dem Erbbaugrundstück schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden oder von dem Erbbaugrundstück ausgehen, die zu Verunreinigungen des Erdreichs oder des Grundwassers führen können. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist der Erbbauberechtigte zur Beseitigung des eingetretenen Zustandes bzw. zum Schadenersatz verpflichtet. Für den Fall, dass behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Kontaminationen des Grundstücks ergehen, die den Erbbauberechtigten mit Kosten belasten, oder Maßnahmen im Zusammenhang mit der Kontamination erforderlich sind, die der Erbbauberechtigte auf eigene Kosten durchführt, schließen die Parteien Ausgleichsansprüche untereinander, insbesondere nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, aus.

§ 4 Versicherung, Wiederaufbau

(1) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke in vollem Umfang zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Elementarschäden zu versichern. Der Erbbauberechtigte hat eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen, wenn auf dem Erbbaugrundstück eine Anlage unterhalten wird, die bestimmt ist, Stoffe, welche die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit eines Gewässers verändern können, herzustellen, zu verarbeiten, zu lagern, abzulagern, zu befördern oder wegzuleiten.

(2) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke im Falle der Zerstörung binnen zwei Jahren wiederaufzubauen. Die Grundstückseigentümerin kann auf Antrag des Erbbauberechtigten aus Billigkeitsgründen die Frist verlängern. Der Schadenseintritt und der voraussichtliche Beginn und Abschluss des Wiederaufbaus der Bauwerke ist der Grundstückseigentümerin binnen eines Monats nach Schadenseintritt schriftlich anzuzeigen.

§ 5 Lasten und Abgaben

Der Erbbauberechtigte hat alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, z. B. Grundsteuer, Beiträge für die Erschließung, den Straßenausbau, die Ver- und Entsorgung, Ausgleichsbeiträge bei städtebaulichen Verfahren, gemeindliche Nachfolgelasten, Straßenreinigungsgebühren zu tragen. Bereits erbrachte Leistungen sind der Grundstückseigentümerin binnen acht Wochen ab heute zu erstatten. Die Grundstückseigentümerin hat vor Beurkundung folgende / keine Kosten vorgeleistet: . . . EUR.

4) Bauwerke (Gebäude, Einrichtungen, Anlagen) sind nach Anzahl, Verwendungszweck, z.B. Einfamilienhaus, Garage, Lagerhalle, und Zahl der Vollgeschosse aufzuführen
EKM Erbbau 1/11

§ 6 Heimfall

(1) Die Grundstückseigentümerin kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder einen von ihr bezeichneten Dritten verlangen (Heimfall), wenn

1. der Erbbauberechtigte eine der sich aus §§ 3, 4 und 5 ergebenden Pflichten wiederholt oder in erheblicher Weise verletzt hat, es sei denn, dass er die Verletzung nicht zu vertreten hat
2. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung, die Teilungsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet ist
3. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses bzw. der Nutzungsentschädigung in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist
4. der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor er das Erbbaugrundstück gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 bebaut hat.

(2) Der Erbbauberechtigte bevollmächtigt die Grundstückseigentümerin schon jetzt zur Erklärung der Übertragung und erteilt Befreiung von § 181 BGB.

§ 7 Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 ErbbauRG das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts. Es fällt fort, wenn die auf dem Grundstück vorhandenen Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts verwahrlost sind.

§ 8 Rückgabe des Grundstücks und der Bauwerke, Entschädigung

(1) Bei Erlöschen oder Heimfall hat der Erbbauberechtigte das Grundstück und die Bauwerke in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Er ist nicht berechtigt, die Bauwerke oder Teile davon wegzunehmen. Unberührt bleibt Absatz 5.

(2) Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die zulässigerweise errichteten Bauwerke. Diese beträgt zwei Drittel des gemeinen Wertes, der für die Bauwerke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit zur Zeit der Übertragung bzw. des Erlöschens des Erbbaurechts zu erzielen wäre. Der Wert der Bauwerke ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Soweit beim Heimfall das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten oder Reallasten belastet ist, mindert sich die Entschädigung in Höhe dieser Belastungen.

(3) Eine Vergütung für das Erbbaurecht bei Ausübung des Heimfalls wird ausgeschlossen. Unberührt bleibt § 32 Abs. 2 ErbbauRG. Ist eine Vergütung zu zahlen und übernimmt die Grundstückseigentümerin gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen diese die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge der Grundstückseigentümerin zu erstatten.

(4) Die Grundstückseigentümerin behält sich im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf das Recht vor, ihre Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abzuwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

(5) Ist bei Zeitablauf des Erbbaurechts oder bei Ausübung des Heimfalls nach dem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eine Instandsetzung der Bauwerke unwirtschaftlich, so ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen der Grundstückseigentümerin verpflichtet, die Bauwerke auf seine Kosten abzurechen und das Grundstück in ordnungsgemäßem Zustand geräumt, innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zugang des Abbruchverlangens, zurückzugeben. Bis zur Entfernung der Bauwerke stellt der Erbbauberechtigte die Grundstückseigentümerin von allen Haftpflichtansprüchen frei, die gegen sie aus dem Eigentum am Grundstück und den Bauwerken geltend gemacht werden.

§ 9

Hinterlegung der Entschädigung

Ist das Erbbaurecht zur Zeit des Erlöschens oder des Heimfalls zugunsten anderer Berechtigter als des Erbbauberechtigten dinglich belastet, so kann die Grundstückseigentümerin, wenn der Erbbauberechtigte die Bauwerke nicht abzurechnen braucht und eine Entschädigung zu leisten ist, diese für alle Berechtigten bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegen.

§ 10

Veräußerung, Belastung

- (1) Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin zu
1. jeder Veräußerung des Erbbaurechts und von Wohnungs- und Teilerbbaurechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
 2. jeder Belastung des Erbbaurechts mit
 - a) Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden
 - b) Reallasten
 - c) Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten nach § 31 WEG
 3. jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung ihres Inhalts.

(2) Die Zustimmung zu einer Veräußerung setzt voraus, dass der Erwerber gemäß § 21 in sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen in notarieller Form eintritt. Der Erwerber hat sich entsprechend § 21 Satz 2 der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen in notarieller Form zu unterwerfen. Übernimmt der Erwerber des Erbbaurechts bereits fällig gewordene Verpflichtungen aus diesem Vertrag, so haftet der Veräußerer für die Erfüllung dieser Verpflichtungen als selbstschuldnerischer Bürge.

(3) Die Grundstückseigentümerin macht die Rechtswirksamkeit ihrer Zustimmung von der kirchenaufsichtlichen Genehmigung abhängig.

(4) Die Grundstückseigentümerin kann in den Fällen des Absatz 1 Ziffer 1 eine angemessene Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe der veränderten Verhältnisse verlangen.

(5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine Teilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung bedarf.

(6) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Belastungen des Grundstücks, insbesondere auch des Erbbaurechts, nicht als Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks gelten. Werterhöhungen des Grundstücks gelten nur insoweit als Erhöhung des Wertes des Erbbaurechts als sie auf eigenen zulässigerweise bewirkten Aufwendungen des Erbbauberechtigten beruhen.

§ 11

Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts

Die Vereinbarungen in § 3 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 2, § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1, § 5 Satz 1, § 6 Abs. 1, §§ 7 bis 8 Abs. 3 sowie §§ 9 und 10 Abs. 1 sind Inhalt des Erbbaurechts.

§ 12

Erbbauzins

(1) Für die Bestellung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ab an die Grundstückseigentümerin einen jährlichen Erbbauzins von . . . EUR je m², somit für die in § 1 genannte Flächengröße . . . EUR zu entrichten.

(2) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich und dinglich vereinbart. Der dingliche Erbbauzins ist durch Eintragung einer Reallast in das Erbbaugrundbuch mit den zusätzlich vereinbarten Inhaltsbestimmungen nach Absatz 5 und § 13 Abs. 1 zu sichern.

(3) Vom . . . ⁵⁾ ab bis zum Tag der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch hat der Erbbauberechtigte eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des Erbbauzinses zu entrichten, die zwei Wochen nach Beginn der Verpflichtung zur Zahlung der Nutzungsentschädigung fällig ist.

5) Hier ist in der Regel der 1. des Monats nach der notariellen Beurkundung einzutragen
EKM Erbbau 1/11

(4) Im Fall eines Messungsanerkennnisses sind Nutzungsentschädigung und Erbbauzins vom Tag des Beginns der Zahlungsverpflichtung ab anzupassen und zu zahlen.

(5) Als Inhalt des Erbbauzinses wird nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbart, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Erbbauzinsreallast, der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber eines Anspruchs nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(6) Der Erbbauzins ist am 1. Januar jeden Jahres im Voraus fällig und binnen zwei Wochen zahlbar. Der Erbbauzins und die Nutzungsentschädigung sind nach Fälligkeit zu zahlen an

Kontoinhaber:

Kontonummer:

Bankleitzahl:

Kreditinstitut:

Zahlungsgrund:

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung sind auf den schuldrechtlichen Erbbauzins Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten⁶⁾ über dem Basiszinssatz, der sich zum 01.01. und 01.07. jeden Jahres verändern kann, zu zahlen. Das gilt auch für Erbbauzinserhöhungsbeträge. Außerdem kann die Grundstückseigentümerin für jedes außergerichtliche Mahnschreiben pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von 10,00 EUR zzgl. Zustellungskosten verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 13

Erbbauzinsanpassung

(1) Nach § 1105 Abs. 1 BGB wird vereinbart, dass der Erbbauzins der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst wird. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland im Kalenderjahresdurchschnitt insgesamt. Maßgebend ist das vom Statistischen Bundesamt jeweils festgesetzte letzte Basisjahr. Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluß folgenden 01. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren der Erbbauzins in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich o.a. Jahresindex im gleichen Zeitraum in Prozenten (nicht Punkten) nach oben oder unten verändert hat. Von vorstehender Vereinbarung bleibt § 9a ErbbauRG unberührt.

(2) Wenn der Erbbauberechtigte ohne Einwilligung der Grundstückseigentümerin auf dem Erbbaugrundstück andere Bauwerke als die in § 3 Abs. 1 genannten errichtet oder ohne Vereinbarung gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen einrichtet, so hat der Erbbauberechtigte auf Verlangen der Grundstückseigentümerin - unbeschadet der Geltendmachung anderer Rechte - einen um 20 % erhöhten Erbbauzins zu entrichten. Die Erhöhung ist am 1. des folgenden Monats nach Zugang des Verlangens beim Erbbauberechtigten wirksam. Die Erhöhung des Erbbauzinses ist in das Erbbaugrundbuch einzutragen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die für die Eintragung erforderlichen Erklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben. Bis zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch ist der Erbbauberechtigte zur Zahlung des Erhöhungsbetrages schuldrechtlich verpflichtet.

§ 14

Gegenseitige (dingliche) Vorkaufsrechte

Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechts ein.

§ 15

Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts

(1) Die Grundstückseigentümerin erteilt schon jetzt ihre Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit brieflosen Grundpfandrechten zugunsten von Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken, Sparkassen und Versicherungsgesellschaften bis zu . . . EUR nebst bis zu insgesamt 20 % Zinsen

6) 8 Prozentpunkte in den Fällen des § 288 Abs. 2 BGB
EKM Erbbau 1/11

ab Bewilligung jährlich und einmaliger Nebenleistungen von bis zu insgesamt 10 % hierauf und räumt gleichzeitig den vorgenannten Grundpfandrechten den Rang vor dem in Abt. II des Erbbaugrundbuchs einzutragenden Vorkaufsrecht (§§ 14 und 16 Ziff. 2 b) ein und bewilligt die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehalts bei dem Vorkaufsrecht im Erbbaugrundbuch. Dieser Rangvorbehalt kann teilweise oder stufenweise, jedoch nicht mehrmals ausgeübt werden. Die Erteilung eines Grundschuldbriefes und die Umwandlung einer Buchgrundschuld in eine Briefgrundschuld sind ausgeschlossen.

(2) Die Grundstückseigentümerin stimmt in den Fällen des Absatz 1 bereits jetzt dem Grundpfandrechtsgläubiger gegenüber der Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung aus der betreffenden Belastung unter der Bedingung zu, dass

- a) der Ersteher des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin gemäß §§ 59, 91 ZVG erklärt, dass er in sämtliche Verpflichtungen dieses Erbbauvertrages einschließlich späterer Vertragsveränderungen eintritt und
- b) die Grundstückseigentümerin hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsbeträge nach den Bestimmungen des ZVG befriedigt wird.

(3) Grundpfandrechte müssen spätestens drei Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts gelöscht sein.

(4) Die Grundstückseigentümerin macht die Rechtswirksamkeit ihrer Zustimmung von der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde abhängig. Für die Zustimmung gemäß Absatz 1 ist die Genehmigung mit der Genehmigung zu diesem Vertrag erteilt.

§ 16

Grundbucheinträge

Die Vertragsparteien sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts mit dem in § 11 bestimmten Inhalt einig und bewilligen und beantragen einzutragen:

1. auf dem Grundbuchblatt des in § 1 näher bezeichneten Grundstücks in nachstehender Reihenfolge:
 - a) ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum Ablauf von . . . Jahren zugunsten des Erbbauberechtigten
 - b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten
2. in dem anzulegenden Erbbaugrundbuch die Bestimmungen des § 11 als Inhalt des Erbbaurechts sowie folgende Belastungen in nachstehender Rangfolge:
 - a) eine Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich . . . EUR⁷⁾ für den jeweiligen Grundstückseigentümer, zwangsversteigerungsbeständig gemäß § 12 Abs. 5 und wertgesichert gemäß § 13 Abs. 1
 - b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rangvorbehalt gemäß § 15 Abs. 1.

§ 17

Kosten, Steuern, Abgaben

Alle durch diesen Vertrag sowie durch Ergänzungen bzw. Änderungen entstehenden Steuern, Abgaben und Kosten, einschließlich der kirchenaufsichtlichen Genehmigung, trägt der Erbbauberechtigte. Dies gilt auch für Erklärungen bei Änderung des Erbbauzinses, für die Bestellung oder Löschung weiterer Rechte an dem Erbbaurecht, Vermessungskosten und die Kosten beim Grundbuchamt.

§ 18

Gesamtschuldnerische Haftung, Vertretung bei mehreren Erbbauberechtigten

Mehrere Erbbauberechtigte haften als Gesamtschuldner. Der Grundstückseigentümerin gegenüber ist jeder Erbbauberechtigte zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten und zur Entgegennahme von Erklärungen mit Wirkung für alle befugt.

§ 19

Zusätzliche Vereinbarungen

7) Sofern es sich bei dem Vertragsgrundstück um eine noch zu vermessende Teilfläche handelt, ist die Erbbauzinsreallast entsprechend der endgültigen Größe des Vertragsgrundstücks gemäß Messungsanerkennnis anzupassen
EKM Erbbau 1/11

. . .
§ 20
Zwangsvollstreckung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in § 12 Abs. 1 und Abs. 3 übernommenen Zahlungsverpflichtungen (dinglicher Erbbauzins und Nutzungsentschädigung) mit dem wertgesicherten Inhalt gemäß § 13 Abs. 1⁸⁾ der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den Notar, auf schriftlichen Antrag ohne Nachweis der Fälligkeit, vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen. In Ansehung des Bestimmtheitsgrundsatzes des Vollstreckungsverfahrens gelten Zinsen gemäß § 12 Abs. 6 nach Ablauf von drei Wochen vom auf die Beurkundung folgenden 01. des Monats als geschuldet.

§ 21
Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag, von Vertragsänderungen und deren Weitergabe an Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Der Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten hat sich wegen der in § 12 Abs. 1 und Abs. 3 übernommenen Zahlungsverpflichtungen mit dem wertgesicherten Inhalt gemäß § 13 Abs. 1 der sofortigen Zwangsvollstreckung in der notariellen Übernahmeurkunde in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und den Notar zu ermächtigen, auf schriftlichen Antrag ohne Nachweis der Fälligkeit vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen.

§ 22
Salvatorische Klausel

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

§ 23
Kirchenaufsichtliche Genehmigung

Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sowie bei Änderungen, Ergänzungen, Messungsanerkennnis der Übertragung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen oder seiner Aufhebung ist gemäß § 14 Abs. 3 GrdStG die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Landeskirchenamtes, Dienststelle Magdeburg, erforderlich.

8) Sofern Kosten gemäß § 5 Abs. 2, Vermessungskosten oder sonstige in ihrer Höhe bestimmbare Geldbeträge vorgeleistet wurden, sollen diese mit aufgenommen werden - dies gilt auch für Kaufpreise über veräußerte Bauwerke, die bereits auf dem Grundstück standen.
EKM Erbbau 1/11