

Erbbaurechtsvertrag

zwischen

dem **Land Berlin**,

vertreten durch das Bezirksamt [...] von Berlin,

[Anschrift Bezirksamt]

- nahstehend **Grundstückseigentümer** genannt -

und

der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin,

vertreten durch die Geschäftsführung

Herrn Ulrich Schiller und Herrn Thomas Felgenhauer

- nachstehend **Erbbauberechtigter** genannt -

- Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter
nachstehend gemeinsam auch **Parteien** genannt -

wird nachfolgender Erbbaurechtsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Parteien haben einen Rahmenvertrag über die Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im investiven und unterhaltenden Schulbau in Berlin abgeschlossen. In Umsetzung dieses Rahmenvertrags haben die Parteien am [...] eine Projektvereinbarung zu dem Vorhaben [Bezeichnung einfügen, z.B. „Am Breiten Luch in 13053 Berlin“] geschlossen, welche diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt ist. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an dem Grundstück des Grundstückseigentümers zu bestellen, damit er die in Satz 1 genannten Maßnahmen durchführen kann. Außerdem werden die Parteien in Umsetzung des Rahmenvertrags einen Mietvertrag über die errichteten bzw. sanierten

Schulgebäude und die sonstigen (Frei-) Flächen des Grundstücks schließen, der als Finanzierungsgrundlage für die folgenden Planungsschritte, Ausschreibungen und Baudurchführung sowie zur Refinanzierung der bereits vorgenommenen Planungshandlungen des Erbbauberechtigten dienen soll. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 Grundstück

(1. Variante § 1 - Ganzes Grundstück)

Der Grundstückseigentümer bestellt für den Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an seinem in Berlin-[...] belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts [...] von [...], Blatt [...] eingetragenen [...] m² großen Grundstück

- nachstehend **Erbbaugrundstück** genannt -.

(2. Variante § 1 - Vermessenes Teilgrundstück)

Der Grundstückseigentümer bestellt für den Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an einer Teilfläche seines in Berlin-[...] belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts [...] von [...], Blatt [...] eingetragenen Grundstücks, bestehend aus dem [...] m² großen Flurstück

- nachstehend **Erbbaugrundstück** genannt -.

(3. Variante § 1 Abs. 1 bis 3 - Nicht vermessenes Teilgrundstück)

(1) Der Grundstückseigentümer bestellt für den Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an einer etwa [...] m² Teilfläche seines in Berlin-[...] belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts [...] von [...], Blatt [...] eingetragenen Grundstücks

- nachstehend **Erbbaugrundstück** genannt -.

(2) Das Erbbaugrundstück ist in dem anliegenden, einen Bestandteil des Vertrages bildenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs [Name des ÖbVI einfügen] vom [Datum des Lageplans einfügen] (**Anlage 2**) mit den Buchstaben [...] umschrieben. Den Parteien hat dieser Lageplan, auf den sie ausdrücklich Bezug nehmen, zur Durchsicht vorgelegen und ist von ihnen genehmigt worden.

(3) Die endgültige Größe des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem nach der Vermessung anzufertigenden Katastermaterial. Der Erbbauberechtigte veranlasst die Vermessung, beschafft das Katastermaterial in zweifacher Ausfertigung und trägt die Kosten.

§ 2

Beginn

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung in das Grundbuch. Es wird für die Zeit bis zum [37 Jahre] bestellt.

§ 3

Beschaffenheit

(1) Der Erbbauberechtigte übernimmt das Erbbaugrundstück in dem zum Übergabezeitpunkt nach § 19 Abs. 1 dieses Vertrages vorhandenen und ihm im Einzelnen bekannten Zustand. Er hatte im Übrigen ausreichend Gelegenheit, das Erbbaugrundstück eingehend zu untersuchen. Der Grundstückseigentümer leistet für die Größe, die Beschaffenheit und die technische Bebaubarkeit des Grund und Bodens des Erbbaugrundstücks keine Gewähr. Das Erbbaugrundstück ist insoweit frei von Sachmängeln im Sinne von § 434 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB); der Grundstückseigentümer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die vom Erbbauberechtigten vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte.

(2) Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 und 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), wodurch eine Inanspruchnahme nach dem BBodSchG begründet werden könnte, weder bekannt ist, noch Anlass zu einer entsprechenden Vermutung für ein Vorhandensein besteht. Eine Bodenuntersuchung wurde seitens des Grundstückseigentümers nicht durchgeführt.

(3) Die Einzelheiten der Haftung/Gewährleistung für die Grundstücksbeschaffenheit und für Altlasten, sowie die insoweit jeweils übernommenen Verpflichtungen sind in der zwischen den Parteien geschlossenen Projektvereinbarung geregelt.

(Die nachfolgenden Absätze 4, 5 und 6 sind bei bebautem Grundstück im Sinne des § 4a als Zusatz in § 3 einzufügen)

(4) Der Grundstückseigentümer übernimmt für die Beschaffenheit des auf dem Erbbaugrundstück bereits bestehenden und nach § 4a dieses Vertrags auf den Erbbauberechtigten übertragenen Gebäudes/Bauwerks und der sonstigen baulichen Anlagen keine Gewähr. Insoweit ist das Erbbaugrundstück auch in Bezug auf das Gebäude/Bauwerk und die sonstigen baulichen Anlagen frei von Sachmängeln im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB; der Grundstückseigentümer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die vom Erbbauberechtigten vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte. Er hat auch keine Kenntnis davon, dass sich in dem Gebäude/Bauwerk oder in den sonstigen baulichen Anlagen gefährliche Abfälle befinden könnten.

(5) Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer sind sich darüber einig, dass ihnen der Zustand des Gebäudes/Bauwerks und der sonstigen baulichen Anlagen auch aus der im Rahmen des vom Erbbauberechtigten beauftragten Wertgutachtens des öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen [Name des Sachverständigen einfügen] (oder) Wertgutachtens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (oder) Wertgutachtens des Stadtentwicklungsamtes (Bereich Vermessung)¹ erstellten Zustandsbeschreibung bekannt ist. Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm über den im Wertgutachten dargestellten baulichen Zustand mit den dort aufgeführten und nachstehend bezeichneten Baumängeln² hinaus oder über Schädlingsbefall - insbesondere Hausbock oder Schwamm – nichts bekannt ist. Folgende Baumängel sind im Wertgutachten aufgeführt und bei der Bemessung der Gegenleistung gemäß § 4a Abs. 1 dieses Vertrags berücksichtigt: [...]³

(6) Die Einzelheiten der Haftung und Gewährleistung für die Beschaffenheit des auf dem Erbbaugrundstück bereits bestehenden Gebäudes/Bauwerks und die sonstigen baulichen Anlagen, sowie die insoweit jeweils übernommenen Verpflichtungen sind in der zwischen den Parteien geschlossenen Projektvereinbarung geregelt.

(4) (bzw. wenn oben die Abs. 4, 5 und 6 eingefügt wurden, hier Abs. (7)) Vom Zeitpunkt des in § 19 dieses Vertrags vereinbarten Nutzen- und Lastenwechsels übernimmt der Erbbauberechtigte zugleich die Haftung für von dem Erbbaugrundstück und von dem

¹ Je nachdem, wer das Wertgutachten im konkreten Fall erstellt hat (Öffentlich bestellter vereidigter Sachverständiger oder SenSW oder Stadtentwicklungsamt), ist der gelb markierte Rest hier dann zu streichen.

² Ggf. den gelb markierten Passus hier entfernen, wenn im Wertgutachten keine Baumängel aufgeführt sind, ansonsten Passus drin lassen.

³ Ggf. den gelb markierten Satz hier entfernen; nur bei Vorliegen von Baumängeln oder Aussage im Gutachten, dass das sich auf dem Erbbaugrundstück befindende Gebäude abrisssreif, ist dies hier jeweils zu benennen und Satz bleibt drin.

darauf befindlichen Gebäude/Bauwerk sowie den sonstigen baulichen Anlagen⁴ ausgehende Gefahren, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

§ 4 Erbbauzins

(§ 4 Abs. 1 – Variante 1 - Vermessenes Grundstück)

(1) Der Erbbauzins beträgt jährlich 1,8 v.H. des Verkehrswertes des Grund und Bodens in Höhe von [...] €/m² (Hinweis: Hier ist der Verkehrswert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unter Berücksichtigung einer Gemeinbedarfsnutzung als Schule einzutragen), bei einer Grundstücksgröße von [...] m² also jährlich

[...] €

(in Worten: [...] Euro).

(§ 4 Abs. 1 und Abs. 1a - Variante 2 - Nicht vermessenes Teilgrundstück)

(1) Der Erbbauzins beträgt jährlich 1,8 v.H. des Verkehrswertes des Grund und Bodens in Höhe von [...] €/m² (Hinweis: Hier ist der Verkehrswert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unter Berücksichtigung einer Gemeinbedarfsnutzung als Schule einzutragen), bei einer Grundstücksgröße von ca. [...] m² also jährlich

[...] €

(in Worten: [...] Euro).

(1a) Ergibt die Vermessung des Erbbaugrundstücks eine größere oder kleinere Grundstücksfläche, so erhöht oder vermindert sich der jährliche Erbbauzins entsprechend. Die Eintragung der Erbbauzinsreallast gem. § 23 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. d)⁵ dieses Vertrags erfolgt auf dieser Grundlage. Unabhängig hiervon erfolgt die gemäß nachstehendem Absatz 4 vorzunehmende Anpassung des auf der Grundlage dieser Flächenänderungen neu bestimmten Erbbauzinses.

(Monatliche Zahlungsweise)

(2) Der Erbbauzins ist ab dem Zeitpunkt der Übergabe des vom Erbbauberechtigten neugebauten / sanierten⁶ Gebäudes/Bauwerks und der sonstigen baulichen Anlagen

⁴ Der gelb markierte Zusatz ist in dem Absatz zu entfernen, wenn kein Gebäude auf dem Erbbaugrundstück vorhanden ist.

⁵ Der Buchstabe ist hier ggf. anzupassen, vgl. Hinweise bei § 23 Abs. 3 Nr. 2 des Vertragsmusters.

⁶ Je nach Konstellation – Neubau oder Sanierung Bestandsgebäude – unzutreffenden Begriff hier streichen.

an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Die Übergabe hat innerhalb von 3 (drei) Monaten nach Fertigstellung des vom Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück **neugebauten / sanierten**⁷ Gebäudes/Bauwerks und der sonstigen baulichen Anlagen zu erfolgen. Der Zeitpunkt der Übergabe des vom Erbbauberechtigten **neugebauten / sanierten**⁸ Gebäudes/Bauwerks und der sonstigen baulichen Anlagen ist von den Parteien in einem Übergabeprotokoll festzuhalten. Der Erbbauzins ist in 12 gleichen Teilbeträgen monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats von dem Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes bei dem Grundstückseigentümer an. § 366 BGB findet keine Anwendung. Kommt der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, ist dem Grundstückseigentümer der nachweisbare Verzugsschaden zu ersetzen.

(Zwangsversteigerungsfestigkeit der Reallast)

(3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den in Absatz 1 vereinbarten Erbbauzins als Reallast in das Erbbaugrundbuch gem. § 23 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. **d)**⁹ dieses Vertrags eintragen zu lassen. Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer vereinbaren gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 ErbbauRG als Inhalt des Erbbauzinses, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (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.

(Gleitende Erbbauzinsreallast als dinglicher Rechtsinhalt)¹⁰

(4) Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer vereinbaren als Inhalt der Erbbauzinsreallast, dass der in Absatz 1 vereinbarte Erbbauzins wertgesichert sein soll. Der Erbbauzins wird erstmals mit Wirkung zum 01.**MM.JJJJ** (**hier einsetzen: 01. des auf die Beurkundung folgenden Monats, zuzüglich 5 (fünf) Jahre**) und danach gerechnet ab dem vorgenannten Zeitpunkt im Abstand von jeweils 5 (fünf) Jahren angepasst, und zwar jeweils zum ersten Tag desjenigen Monats der nach Ablauf des jeweils fünften Jahres

⁷ Je nach Konstellation – Neubau oder Sanierung Bestandsgebäude – unzutreffenden Begriff hier streichen.

⁸ Je nach Konstellation – Neubau oder Sanierung Bestandsgebäude – unzutreffenden Begriff hier streichen.

⁹ Der Buchstabe ist hier ggf. anzupassen, vgl. Hinweise bei § 23 Abs. 3 Nr. 2 des Vertragsmusters.

¹⁰ Die Gleitklausel zu Abs. 1.1. ist nach § 4 PreisklauselG ohne entsprechende Genehmigung nur bei Laufzeiten ab mindestens 30 Jahren zulässig.

folgt. Die Anpassung des Erbbauzinses erfolgt dabei jeweils nach den folgenden Regeln:

1. Am jeweiligen Anpassungszeitpunkt ändert sich der Erbbauzins automatisch im gleichen Verhältnis, wie sich der amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Verbraucherpreisindex) gegenüber dem für den Monat dieser Beurkundung bzw. dem letzten Änderungszeitpunkt geltenden Verbraucherpreisindex verändert hat.
2. Bei Umbasierung ist die Anpassung aufgrund der neuen Berechnungsbasis zu ermitteln.
3. Sollte der Verbraucherpreisindex oder ein Index, der nach dieser Regelung an dessen Stelle getreten ist, nicht mehr fortgeführt werden, so tritt an die Stelle des nicht mehr fortgeführten derjenige Index, der amtlich an seine Stelle tritt, oder, falls dies nicht amtlich geregelt wird, derjenige, der die Veränderung der allgemeinen Lebenserhaltungskosten für Verbraucher im Inland widerspiegelt und dem Verbraucherpreisindex bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise am nächsten kommt. Die Parteien verpflichten sich, einen solchen neuen Index in einer klarstellenden Klausel zu vereinbaren.

(5) Der Grundstückseigentümer berechnet auf der vorstehenden Grundlage der Vereinbarungen in Absatz 4 den gemäß Absatz 1 als Erbbauzinsreallast eingetragenen veränderten Erbbauzins und teilt ihn dem Erbbauberechtigten zum Anpassungstermin unter Darlegung der Berechnung mit. Die Wirksamkeit der Anpassung bleibt hiervon unberührt. Der neu festgestellte Erbbauzins ist von dem Zeitpunkt an zu zahlen, an dem nach Absatz 4 die Änderung des Erbbauzinses eintritt.

(Variante Bebautes Grundstück)

§ 4a¹¹

Gegenleistung

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, für die auf dem Erbbaugrundstück bei Übergabe an ihn bereits errichteten/vorhandenen Gebäude/Bauwerke und sonstigen baulichen Anlagen, nämlich für **[hier bereits vorhandene Bebauung im Einzelnen**

¹¹ § 4a und die entsprechenden Verweise auf § 4a im Muster können komplett rausgestrichen werden, wenn das jeweilige Erbbaugrundstück unbebaut ist und ein Neubau erfolgen soll.

aufführen] an den Grundstückseigentümer eine auf der Grundlage eines Wertgutachtens ermittelte Gegenleistung in Höhe von

[...] €

(in Worten: [...] Euro)

zu entrichten.

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich darüber einig, dass der Erbbauberechtigte das Recht hat, die in Satz 1 beschriebenen baulichen Anlagen zu haben.

(2) Die Gegenleistung ist am Tage der Beurkundung dieses Vertrages fällig und innerhalb eines Monats, vom Tage der Beurkundung an gerechnet, an den Grundstückseigentümer auf folgendes Konto zu zahlen:

IBAN: [...],

BIC: [...],

Buchungszeichen: [...],

Geschäftszeichen: [...].

Wird die Gegenleistung nicht innerhalb der in Satz 1 vereinbarten Frist gezahlt, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und eine Verzinsung der Gegenleistung vom Tage des Ablaufs dieser Frist bis zum Tage der Ausübung des Rücktritts von jährlich 9 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne von § 247 BGB, sowie den Ersatz des darüber hinausgehenden nachweisbaren Verzugsschadens zu verlangen. Die Verzinsung ist mit Ablauf der Frist gemäß Satz 1 fällig und bis zu dem auf die Ausübung des Rücktritts folgenden Monatsersten auf das oben genannte Konto des Grundstückseigentümers zu zahlen. Die Deutsche Bundesbank gibt den Basiszinssatz im Bundesanzeiger bekannt.

(3) Unabhängig von der in Abs. 2 vereinbarten Fälligkeit, wird die Gegenleistung dem Erbbauberechtigten bis zum Ablauf des Erbbaurechts zinslos gestundet. Die gestundete Gegenleistung ist jedoch innerhalb von 6 (sechs) Wochen nach Aufforderung an den Grundstückseigentümer zu zahlen, sobald die in diesem Vertrag gemäß § 7 Abs. 1 vereinbarte Nutzung zum Zwecke des Schulbetriebs auf dem Erbbaugrundstück ohne vorherige schriftliche Zustimmung des

Grundstückseigentümers eingestellt, räumlich eingeschränkt oder ganz oder teilweise geändert wird; die in Abs. 2 getroffene Fälligkeitsregelung gilt in diesem Fall entsprechend.

(4) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Sicherung der gestundeten Gegenleistung eine brieflose Grundschuld in Höhe von [...] € (in Worten: [...] Euro) zugunsten des Grundstückseigentümers im Erbbaugrundbuch zu bestellen und entsprechend § 23 Abs. 3 Nr. 2. Buchst. c)¹² dieses Vertrags im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

(5) Die gestundete Gegenleistung wird unabhängig von den Vereinbarungen in Abs. 3 jederzeit auf Verlangen des Grundstückseigentümers sofort fällig, wenn

- a) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- b) der Erbbauberechtigte seine Zahlungen eingestellt hat oder über sein Vermögen das Vergleichs- oder Insolvenzverfahren angeordnet oder die Einleitung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird,
- c) das Erbbaurecht ganz oder teilweise mit einem Nießbrauch oder einem anderen dinglich wirksamen Nutzungsrecht belastet wird, oder
- d) bei einer Veräußerung des Erbbaurechts sich der Erwerber wegen der Gegenleistung nicht unverzüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Erbbaugrundstück und in sein sonstiges Vermögen unterwirft.

(6) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in Abs. 4 vereinbarten Grundschuld in Höhe von [...] € (in Worten: [...] Euro) der Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, dass die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten zulässig sein soll. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, sich jederzeit ohne Nachweis der Fälligkeit auf Kosten des jeweils eingetragenen Erbbauberechtigten eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

§ 5

¹² Der Buchstabe ist hier ggf. anzupassen, vgl. Hinweise bei § 23 Abs. 3 Nr. 2 des Vertragsmusters.

Baurecht / **Bauverpflichtung / Sanierungsverpflichtung**¹³

(§ 5 Abs. 1 – Variante Neuerrichtung von Baulichkeiten)

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Gebäude/Bauwerk mit

einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) von [...] m² und
einer Geschossfläche (§ 20 BauNVO) von [...] m² und
einer Baumasse (§ 21 BauNVO) von [...] m³

zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Er hat bei der Herstellung der baulichen Anlagen neben den Bestimmungen des geltenden Baurechts Wünschen der Stadtplanung nach einer harmonischen städtebaulichen Gestaltung in angemessener Weise zu entsprechen. Die Herbeiführung der bauaufsichtsamlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen ist Angelegenheit des Erbbauberechtigten. Der Erbbauberechtigte wird unverzüglich nach Übergabe des Erbbaurechtsgrundstücks die Planung fortführen und mit der Errichtung der baulichen Anlagen beginnen. Die weiteren Einzelheiten der Errichtungspflicht und der Errichtungsfrist sowie der Betriebs- und Unterhaltungspflicht des Erbbauberechtigten sind in der zwischen den Parteien geschlossenen Projektvereinbarung und dem Mietvertrag geregelt.

(§ 5 Abs. 1 – Variante Erwerb von zu sanierenden Baulichkeiten nach § 4a)

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück bereits errichteten/vorhandenen Gebäude/Bauwerke und sonstigen baulichen Anlagen gemäß § 4a Abs. 1 dieses Vertrags zu sanieren, in Betrieb zu nehmen und zu unterhalten. Die Herbeiführung der bauaufsichtsamlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen ist Angelegenheit des Erbbauberechtigten. Der Erbbauberechtigte wird unverzüglich nach Übergabe des Erbbaugrundstücks die Planung fortführen und mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beginnen. Die weiteren Einzelheiten der Sanierungspflicht und der Sanierungsfrist sowie der Inbetriebnahme-, Betriebs- und Unterhaltungspflicht des Erbbauberechtigten sind in der zwischen den Parteien geschlossenen Projektvereinbarung und dem Mietvertrag geregelt.

¹³ Bei Errichtung Neubau = „Bauverpflichtung“, bei Sanierung bereits vorhandener Gebäude = „Sanierungsverpflichtung“ und anderen Begriff jeweils aus Überschrift rausstreichen.

(2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zur Ver- und Entsorgung des Erbbaugrundstücks erforderlichen Anlagen auf eigene Kosten herzustellen.

(3) Der Erbbauberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass alle baulichen und sonstigen Anlagen in einem guten und den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden. Erforderliche Reparaturen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen. § 8 Abs. 5 dieses Vertrags gilt entsprechend.

§ 6

Bebauung

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die baulichen Anlagen nach den bauaufsichtlichen und sonstigen behördlichen Vorschriften und Auflagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen.

(2) Die Entfernung der baulichen Anlagen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Versagung der Zustimmung verpflichtet den Grundstückseigentümer nicht zum Schadensersatz.

(3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer unverzüglich einen Wechsel am Eigentum der Gesellschaftsanteile oder ähnlichen Veränderungen in der Person des Erbbauberechtigten insbesondere in der Zeit bis zur Fertigstellung und anschließenden Übergabe der baulichen Anlagen anzuzeigen.

§ 7

Nutzungszweck

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück **errichtete / gemäß § 4a dieses Vertrags erworbene¹⁴** Gebäude/Bauwerk und die sonstigen baulichen Anlagen in vollem Umfang zum Zwecke des Schulbetriebs zu nutzen oder durch einen Mieter nutzen zu lassen. Temporäre Überlassungen/Untervermietungen von Flächen des Erbbaugrundstücks bzw. von sich darauf befindenden Gebäuden (z. B. Sporthallen), Gebäudeteilen oder Räumlichkeiten an Sportvereine, Musik- und Volkshochschulen und sonstige außerschulische Einrichtungen durch den jeweiligen Mieter des Erbbauberechtigten sind im Einzelfall zulässig. Diese Nutzung darf nicht

¹⁴ Hier je nach Konstellation –Neubau oder Sanierungsvorhaben - das jeweils zutreffende einsetzen und das andere streichen.

ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers eingestellt, räumlich eingeschränkt oder ganz oder teilweise geändert werden. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Baulichkeiten nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Die un bebaut bleibenden Teile des Erbbaugrundstücks sind zum Zwecke des Schulbetriebs (Schulhof, Sportplatz usw.) und als Grün- und Verkehrsflächen zu nutzen.

(2) Der Grundstückseigentümer oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, das Erbbaugrundstück sowie die auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen jederzeit während der normalen Geschäftszeit zu besichtigen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet sicherzustellen, dass der Grundstückseigentümer oder sein Beauftragter bei der Besichtigung sachkundig geführt wird und dass ihm alle im Rahmen dieses Vertrages interessierenden Auskünfte erteilt werden.

(3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine ggf. erforderliche Untersuchung oder auch Sanierung des Erbbaugrundstücks im Sinne des BBodSchG durch den Grundstückseigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten zu dulden, wenn dieser aufgrund behördlicher Anordnung aus den Regelungen des BBodSchG in Anspruch genommen wird. Soweit dies erforderlich ist, hat er hierbei mitzuwirken.

§ 8

Versicherung

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten den Grundstückseigentümer durch eine ausreichende Haftpflichtversicherung von allen Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück freizustellen, die von Dritten gegen den Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

(2) Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, sich gegen die Haftpflicht wegen Veränderung der Beschaffenheit des Gewässers nach dem Umwelthaftungsgesetz (UmweltHG) zu versichern und dauernd versichert zu halten, die Ursachen der Veränderung im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen abzustellen und eine Wiederholung der Veränderung zu verhindern.

(3) Die auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen sind von dem Erbbauberechtigten auf der Grundlage einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Elementarschäden, insbesondere gegen Feuer angemessen zu versichern und dauernd versichert zu halten.

(4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer den Abschluss der Versicherungsverträge nach den Absätzen 1 bis 3 unverzüglich und den Fortbestand der Verträge im Abstand von jeweils 3 (drei) Jahren nachzuweisen.

(5) Der Erbbauberechtigte kann die vorgenannten Verpflichtungen an den jeweiligen Mieter weiterreichen.

§ 9

Abgaben und Lasten

(1) Die auf dem Erbbaugrundstück und auf den baulichen Anlagen ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten einschließlich der entstehenden einmaligen oder laufenden Gebühren, Beiträge (auch Erschließungsbeiträge) und Steuern trägt der Erbbauberechtigte.

(2) Der Erbbauberechtigte trägt ferner im Verhältnis zum Grundstückseigentümer die für das Erbbaugrundstück einschließlich der baulichen Anlagen zu entrichtenden Verbrauchsabgaben und Bewirtschaftungskosten (z. B. Gas, Strom, Be- und Entwässerung, Müllabfuhr, Versicherungen aller Art).

(3) § 8 Abs. 5 dieses Vertrags gilt entsprechend.

§ 10

Verkehrssicherungspflicht

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten die Gehwege und Fahrbahnen vor dem Erbbaugrundstück sowie etwaige Privatstraßen und Privatwege gemäß den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen sowie sich hierzu gegen Haftpflicht aus Schäden zu versichern, die durch mangelnde Schnee-, Eis- und Glättebeseitigung entstehen.

(2) Die Errichtung einer Einfriedung und die Bewachung des Erbbaugrundstücks ist im Rahmen des Erforderlichen Sache des Erbbauberechtigten.

(3) Der Erbbauberechtigte übernimmt ferner auf eigene Kosten und Gefahr alle diejenigen Verpflichtungen, die ihn treffen würden, wenn er selbst Eigentümer des Erbbaugrundstücks wäre. Hierzu gehört insbesondere die Verkehrssicherungspflicht. Er haftet im Verhältnis zum Grundstückseigentümer für alle Schäden und Unfälle, die Dritten auf dem Erbbaugrundstück durch Handlungen oder Unterlassungen des Erbbauberechtigten oder seiner Beauftragten oder aus der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen.

(4) § 8 Abs. 4 und 5 dieses Vertrags gelten hierzu entsprechend.

§ 11

Wiederaufbaupflicht¹⁵

(1) Werden die baulichen Anlagen durch Feuer oder andere Einwirkungen, ganz oder teilweise, zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie in dem bisherigen Umfang nach den vom Grundstückseigentümer bereits genehmigten Plänen innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen.

(2) Werden die baulichen Anlagen durch höhere Gewalt, ganz oder teilweise, zerstört und erlangt der Erbbauberechtigte trotz angemessener Versicherung gemäß § 8 Abs. 3 dieses Vertrags keinen oder keinen dem Schaden annähernd entsprechenden Ersatz, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, auf Antrag des Erbbauberechtigten in Verhandlungen über eine einvernehmliche Aufhebung des Erbbaurechts einzutreten.

§ 12

Belastungsvollmacht, Zustimmungserfordernisse

(1) Grundsätzlich ist keine Belastung des Erbbaurechts zur Finanzierung des Schulbauvorhabens vorgesehen. Dies gilt jedoch nicht für Erbbauzinsreallasten sowie für Dienstbarkeiten, wie ggf. erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Zu einer

¹⁵ **Ergänzender Hinweis:** In der jeweiligen Projektvereinbarung muss ggf. geregelt werden, ob und in welchem Umfang die HOWOGE Bestandsgebäude, die saniert worden sind, wiedererrichtet werden müssen und wie dafür der Versicherungsschutz dargestellt wird.

Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, Reallasten oder Dienstbarkeiten sowie zu einer Änderung einer Belastung des Erbbaurechts, die eine weitergehende Belastung des Erbbaurechts enthält, bedarf der Zustimmung der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Zustimmung zu einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten wird vom Grundstückseigentümer nur erteilt, wenn die Belastung des Erbbaurechts zur Finanzierung des Schulbauvorhabens und zur Erlangung kommunalkreditähnlicher Konditionen erforderlich ist.

(2) Zur Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Das Entsprechende gilt für die Übertragung von Rechten, die der Erbbauberechtigte aus diesem Vertrag erlangt hat und für die Vermietung oder Verpachtung - ausgenommen die Vermietung oder Verpachtung zur Erfüllung des Nutzungszwecks gem. § 7 Abs. 1 dieses Vertrages - des Erbbaurechts, ganz oder teilweise.

(3) Die Versagung einer Zustimmung nach den Absätzen 1 oder 2 berechtigt den Erbbauberechtigten nicht zur Minderung; sie verpflichtet den Grundstückseigentümer nicht zum Schadenersatz.

(4) Für die Vorrangeinräumung und Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten gilt unabhängig von der jeweiligen Prüfung im Einzelfall folgendes:

1. Soll einer Belastung des Erbbaurechts mit einer Grundschuld, der ein Investitionsdarlehen zugrunde liegt, zugestimmt und der Vorrang vor der gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrags einzutragenden Erbbauzins eingeräumt werden, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, aus Kostengründen den erforderlich werdenden Antrag und die Bewilligung hinsichtlich der Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB und der Vormerkung gemäß § 883 BGB sowie die in öffentlich beglaubigter Form abzugebende Erklärung gemäß nachstehender Nr. 2 Buchst. b) bereits in die Grundschuldbestellungsurkunde mit aufzunehmen.
2. Der Grundstückseigentümer wird die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts und die Vorrangeinräumung erklären, sobald ihm der Erbbauberechtigte nachgewiesen hat, dass

- a) der im Range vorgehenden Grundschuld ein Investitionsdarlehen für das in den §§ 4 und 7 dieses Vertrags genannte Vorhaben zugrunde liegt,
- b) der Erbbauberechtigte zugunsten des Grundstückseigentümers bereits in der Grundschuldbestellungsurkunde eine Abtretungserklärung folgenden Inhalts abgegeben hat:

„Die Grundschuldbestellerin tritt hiermit ihren Anspruch auf Übertragung der zugunsten des vorgenannten Kreditinstituts einzutragenden Grundschuld für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt wird, sei es teilweise oder vollständig, an den Grundstückseigentümer ab.“

(5) Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers ist ausgeschlossen, wenn die in § 7 Abs. 1 dieses Vertrags vereinbarte Nutzung eingestellt, eingeschränkt oder geändert wurde und die neue Nutzung nicht den Interessen des Grundstückseigentümers entspricht.

§ 13

Heimfall

Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht auf Verlangen des Grundstückseigentümers auf diesen (Heimfall) oder auf einen von diesem bezeichneten Dritten zu übertragen,

1. wenn er seine Verpflichtungen zur **Errichtung/Sanierung** gemäß § 5 dieses Vertrags oder in wesentlichem Umfang seine Pflichten zur Erhaltung der baulichen Anlagen nicht erfüllt, oder
2. wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 2 (zwei) Jahresbeträgen gemäß § 4 dieses Vertrags im Rückstand ist, oder
3. wenn die gemäß § 7 dieses Vertrags vereinbarte Nutzung auf dem Erbbaugrundstück ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers eingestellt, räumlich eingeschränkt oder ganz oder teilweise geändert wird, oder

4. wenn die baulichen Anlagen im Wesentlichen durch höhere Gewalt zerstört worden sind und sich der Erbbauberechtigte weigert, sie wiederaufzubauen, oder
5. wenn ihm als einem Erwerber des Erbbaurechts nicht durch seinen Vorgänger im Recht die vertraglichen Verpflichtungen des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer aus diesem Vertrag mit der Maßgabe auferlegt worden sind, dass der Grundstückseigentümer unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen zu fordern, und er ein entsprechendes Ansinnen des Grundstückseigentümers zur Erfüllung bzw. rechtsverbindlichen Anerkennung dieser Verpflichtungen nachhaltig zurückweist, oder
6. wenn der Erbbauberechtigte seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder mangels Masse nicht eröffnet wird, oder
7. wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und nicht innerhalb von 2 (zwei) Monaten aufgehoben wird, oder
8. wenn in der Zeit bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen das Eigentum an den Gesellschaftsanteilen des Erbbauberechtigten wechselt.

§ 14

Vorkaufsrecht

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein. Die Frist für die Ausübung beträgt 3 (drei) Monate. Sie beginnt mit dem Tage des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrages bei dem Grundstückseigentümer.

§ 15

Vergütung/Entschädigung

(1) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte bei Heimfall einen Anspruch auf Vergütung oder bei Zeitablauf auf eine Entschädigung für die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen, mit Ausnahme der

besonderen Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts sind.

Variante Abs. 1 Satz 2 bei Neubauvorhaben:

Bei Heimfall bemisst sich die Vergütung nach der Höhe, in der die zur Finanzierung der Baumaßnahme und etwaiger weiterer vom Erbbauberechtigten in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer vorgenommener Investitionen von dem Erbbauberechtigten aufgenommenen Darlehen noch valutieren.

Variante Abs. 1 Satz 2 bei Sanierungsvorhaben:

Bei Heimfall bemisst sich die Vergütung nach der Höhe, in der die zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme und etwaiger weiterer vom Erbbauberechtigten in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer vorgenommener Investitionen von dem Erbbauberechtigten aufgenommenen Darlehen noch valutieren, zuzüglich dem Ausgleich für den Wert der bei Übergabe an den Erbbauberechtigten bereits errichteten/vorhandenen Gebäude/baulichen Anlagen (§ 4a Abs. 1 des Vertrags). Dieser Wert entspricht der Höhe der gestundeten Gegenleistung gemäß § 4a Abs. 3 dieses Vertrags. Die gestundete Gegenleistung wird mit dem Ausgleich für die übernommenen Gebäude/baulichen Anlagen in voller Höhe verrechnet.

(Variante Abs. 2 bei Neubauvorhaben)

(2) Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist das Erbbaugrundstück mit Bebauung/baulichen Anlagen zurückzugeben, wie es steht und liegt. Die Entschädigung bemisst sich nach dem steuerrechtlich zutreffenden Buchwert der auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen. Sollten nach Gebäudeübergabe an den Nutzer vom Erbbauberechtigten in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer weitere Investitionen vorgenommen worden sein, ist deren Entschädigung im Zusammenhang mit der Abstimmung zu regeln.

(Variante Abs. 2 bei Sanierungsvorhaben)

(2) Die bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf für die auf dem Erbbaugrundstück bestehenden baulichen Anlagen zu leistende Entschädigung entspricht dem steuerrechtlich zutreffenden Buchwert der auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen, zuzüglich der Höhe der gemäß § 4a Abs. 3 dieses Vertrags gestundeten Gegenleistung, so dass bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf beide Ansprüche gegeneinander aufzurechnen sind. Gegenseitige Zahlungspflichten bestehen demgemäß insoweit grundsätzlich nicht. Sollten nach

Gebäudeübergabe an den Nutzer vom Erbbauberechtigten in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer weitere Investitionen vorgenommen worden sein, ist deren Entschädigung im Zusammenhang mit der Abstimmung zu regeln. Im Übrigen ist das Erbbaugrundstück mit Bebauung/baulichen Anlagen zurückzugeben, wie es steht und liegt.

(3) Ist die Ausübung des Heimfallrechts auf das Verschulden des Erbbauberechtigten zurückzuführen, so erhält er nur die Hälfte der nach Abs. 1 zu ermittelnden Vergütung.

(4) Bei der Ausübung des Heimfallrechts werden auf die Vergütung nach Absatz 1 die das Erbbaurecht belastenden und von dem Grundstückseigentümer zu übernehmenden Forderungen angerechnet (§ 33 Abs. 3 ErbbauRG). Übersteigen diese Forderungen die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Ein Anspruch auf weitere Vergütung für das Erbbaurecht ist ausgeschlossen.

§ 16

Vertragsstrafe

Verletzt der Erbbauberechtigte schuldhaft eine seiner Verpflichtungen, ausgenommen die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, nachdem er dem Erbbauberechtigten ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat, von ihm, unbeschadet der Geltendmachung des Heimfallanspruchs, eine Vertragsstrafe bis zur Höhe des dreifachen Jahresbetrages des in § 4 Abs. 1 dieses Vertrags vereinbarten Erbbauzinses zu verlangen. In jedem Fall der Vertragsverletzung kann der Grundstückseigentümer eine Vertragsstrafe auch wiederholt erheben. Kommt der Erbbauberechtigte mit der Leistung der Vertragsstrafe in Verzug, sind gemäß § 288 Abs. 2 BGB Zinsen in Höhe von 9 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne des § 247 BGB an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Ein darüber hinausgehender, nachweisbarer Verzugsschaden ist dem Grundstückseigentümer zu ersetzen.

§ 17

Vollstreckungsunterwerfung

(1) Der Erbbauberechtigte, mehrere als Gesamtschuldner, unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen, das nach seiner Disposition dem Buchungskreislauf „Schulvermögen“ zugeordnet ist,

- a) wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der Erbbauzinsreallast in seiner wertgesicherten Form gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 dieses Vertrags;
- b) wegen der Vertragsstrafe gemäß § 16 dieses Vertrags in Höhe von [...] € (in Worten: [...] Euro);
- c) wegen der Verpflichtung zur Zahlung der in § 4a Abs. 1 dieses Vertrags vereinbarten Gegenleistung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 dieses Vertrags¹⁶.

Der Erbbauberechtigte gestattet einseitig nicht widerruflich die jederzeitige Erteilung von vollstreckbaren Ausfertigungen dieser Verhandlung auf seine Kosten auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden.

(2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, seinen etwaigen Rechtsnachfolgern im Erbbaurecht in geeigneter Weise die Verpflichtung aufzuerlegen, sich ebenfalls wegen der Erbbauzinsleistungen gegenüber dem Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und diese Verpflichtung auch etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern im Erbbaurecht aufzuerlegen.

(3) Als schuldrechtliche Verpflichtung bleibt die in Absatz 2 getroffene Regelung von der Eintragung in das Erbbaugrundbuch ausgeschlossen.

§ 18

Rechtsnachfolge

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte verpflichten sich, ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum oder im Erbbaurecht alle Verpflichtungen dieses Vertrages mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass der Grundstückseigentümer

¹⁶ Buchst. e) hier nur einfügen, wenn oben § 4a in den Vertrag aufgenommen wurde, sonst streichen.

bzw. der Erbbauberechtigte unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen von den Rechtsnachfolgern zu fordern.

§ 19

Nutzen- und Lastenwechsel

(§ 19 Abs. 1 Variante 1 - Keine Zustimmung Abgeordnetenhaus erforderlich)

(1) Das Erbbaugrundstück gilt mit dem auf die Beurkundung des Vertrages folgenden Monatsersten - nicht jedoch vor Erteilung der Baugenehmigung - als an den Erbbauberechtigten übergeben. Wird die Baugenehmigung erteilt, gilt das Erbbaugrundstück als mit dem auf die Erteilung der Baugenehmigung folgenden Monatsersten als an den Erbbauberechtigten übergeben. Der Erbbauberechtigte muss die Erteilung der Baugenehmigung dem Grundstückseigentümer unverzüglich schriftlich anzeigen. Im Anschluss an die schriftliche Anzeige nach Satz 3 werden sich die Parteien auf einen gemeinsamen Termin verständigen und die Übergabe des Erbbaugrundstücks vor Ort protokollieren.

(§ 19 Abs. 1 Variante 2 - Zustimmung Abgeordnetenhaus erforderlich)

(1) Das Erbbaugrundstück gilt mit dem auf die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin folgenden Monatsersten - nicht jedoch vor Erteilung der Baugenehmigung - als an den Erbbauberechtigten übergeben. Wird die Baugenehmigung erteilt, gilt das Erbbaugrundstück als mit dem auf die Erteilung der Baugenehmigung folgenden Monatsersten als an den Erbbauberechtigten übergeben. Der Erbbauberechtigte muss die Erteilung der Baugenehmigung dem Grundstückseigentümer unverzüglich schriftlich anzeigen. Im Anschluss an die schriftliche Anzeige nach Satz 3 werden sich die Parteien auf einen gemeinsamen Termin verständigen und die Übergabe des Erbbaugrundstücks vor Ort protokollieren.

(2) Nutzungen und Lasten des Erbbaugrundstücks gehen zu dem in Abs. 1 vereinbarten Zeitpunkt auf den Erbbauberechtigten über. Der Erbbauberechtigte übernimmt vom selben Zeitpunkt an die Verkehrssicherungspflichten nach § 10 dieses Vertrags.

(3) Die vorgenannten Regelungen in Abs. 1 und Abs. 2 gelten unabhängig von **der/den** aufschiebenden Bedingung(en) gemäß § 20 Abs. 1.2. dieses Vertrags.

§ 20

Vollzug, Vollmacht, aufschiebende Bedingung

(1.1.) Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich darüber einig, dass im Verhältnis zueinander allein der Grundstückseigentümer/Notar berechtigt ist, beim Grundbuchamt die Eintragung des Erbbaurechts zu beantragen, und zwar auf Kosten des Erbbauberechtigten für diesen.

(Variante § 20 Abs. 1.2. - Keine Zustimmung Abgeordnetenhaus erforderlich - Aufschiebende Bedingung)

(1.2.) Die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Vereinbarungen mit Ausnahme von § 19 dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass

a) ein Mietvertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer wirksam sowie vorbehalts- und bedingungsfrei abgeschlossen ist und

b) der Aufsichtsrat des Erbbauberechtigten dem Erbbaurechtsvertrag zugestimmt hat¹⁷.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, unverzüglich die erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten herbeizuführen und deren Vorliegen unverzüglich dem Grundstückseigentümer schriftlich mitzuteilen. Der Vertrag wird an dem Tag wirksam, an dem die Unterrichtung des Grundstückseigentümers über die Zustimmung des Aufsichtsrates des Erbbauberechtigten beim Notar vorliegt¹⁸. Die Parteien weisen den Notar gemeinschaftlich an, die Grundbuchanträge aus dem Vertrag erst nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen zu stellen.

(Variante § 20 Abs. 1.2. - Zustimmung Abgeordnetenhaus erforderlich - Aufschiebende Bedingung(en))

(1.2.) Die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Vereinbarungen mit Ausnahme von § 19 dieses Vertrags steht unter den aufschiebenden Bedingungen,

a) dass ein Mietvertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer wirksam sowie vorbehalts- und bedingungsfrei abgeschlossen ist und

¹⁷ Falls die Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten nicht erforderlich ist (z.B. wegen Unterschreitung etwaiger für Zustimmungspflichten intern geltender Wertgrenzen), kann Buchst. b) komplett gestrichen werden.

¹⁸ Ist die Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten nicht erforderlich (vgl. vorherige Fn.), ist dieser gelb markierte Passus ebenfalls zu streichen.

b) der schriftlichen Mitteilung des Grundstückseigentümers an den Notar, dass

aa) dass ggf. der Aufsichtsrat des Erbbauberechtigten und¹⁹

bb) das Abgeordnetenhaus von Berlin

dem Erbbaurechtsvertrag zugestimmt hat.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, unverzüglich die erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten herbeizuführen und deren Vorliegen unverzüglich dem Grundstückseigentümer schriftlich mitzuteilen.²⁰ Der Vertrag wird an dem Tag wirksam, an dem die Unterrichtung des Grundstückseigentümers über die Zustimmung des Aufsichtsrates des Erbbauberechtigten sowie²¹ die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin beim Notar vorliegt. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass vor Befassung des Abgeordnetenhauses von Berlin die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen und des Senats vorliegen müssen. Die Parteien weisen den Notar gemeinschaftlich an, die Grundbuchanträge aus dem Vertrag erst nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen zu stellen.

(2) Der Grundstückseigentümer/Notar ist verpflichtet, unverzüglich die Eintragung des Erbbaurechts beim Grundbuchamt zu beantragen, sobald

a) die von dem Erbbauberechtigten beizubringende und von dem Notar zu beantragende steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und [mögliche Zusätze] vorliegt/vorliegen,

b) dem Erbbaurechtsvertrag nach Abs. 1.2. zugestimmt worden ist²²,

c) das von dem Erbbauberechtigten zu beschaffende Katastermaterial in doppelter Ausfertigung und

d) ggf. die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO),

¹⁹ Falls die Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten nicht erforderlich ist, kann aa) komplett gestrichen werden.

²⁰ Falls die Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten nicht erforderlich ist, kann der gelb markierte Satz gestrichen werden.

²¹ Gelb markierten Passus hier streichen, wenn Zustimmung des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten nicht erforderlich ist.

²² Buchst. b) hier nur einfügen, wenn nach Abs. 1.2 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses und/oder des Aufsichtsrats des Erbbauberechtigten erforderlich ist, sonst streichen und nachfolgende Buchst. entsprechend anpassen.

beim Grundstückseigentümer/Notar vorliegen bzw. eingegangen sind.

(§ 20 Abs. 3 Variante 1, wenn der Notar insb. auch die Identitätserklärung vornehmen können soll (danach weiter mit § 21))

(3) Der Erbbauberechtigte/Die Parteien bevollmächtigt/bevollmächtigen den Grundstückseigentümer/Notar unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB, alle weiteren zur Erfüllung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen entgegenzunehmen und abzugeben, und zwar auf Kosten des Erbbauberechtigten für diesen, insbesondere die Identität zu erklären und in diesem Zusammenhang auch die Höhe der Reallast entsprechend § 4 dieses Vertrags zu bestimmen sowie die erforderlichen Anträge zu stellen bzw. solche Anträge zu ändern oder zurückzunehmen, die aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse als für nicht durchführbar erklärt werden. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Entgegennahme, die Abgabe, die Änderung und die Zurücknahme von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen, die der Form des Erbbaurechtsvertrages bedürfen.

(§ 20 Abs. 3 Variante 2 mit ergänzendem Abs. 4, wenn ein Bezirk Identitätserklärung selbst machen möchte (danach weiter mit § 21))

(3) Die Parteien bevollmächtigen den Notar unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB, alle weiteren zur Erfüllung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen entgegenzunehmen und abzugeben, und zwar auf Kosten des Erbbauberechtigten für diesen - bis auf die vom Grundstückseigentümer beizubringende Identitätserklärung - und in diesem Zusammenhang auch die Höhe der Reallast entsprechend § 4 dieses Vertrags zu bestimmen sowie die erforderlichen Anträge zu stellen bzw. solche Anträge zu ändern oder zurückzunehmen, die aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse als für nicht durchführbar erklärt werden. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Entgegennahme, die Abgabe, die Änderung und die Zurücknahme von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen, die der Form des Erbbaurechtsvertrages bedürfen.

(4) Der Erbbauberechtigte bevollmächtigt den Grundstückseigentümer auch in seinem Namen die Identität zu erklären.

§ 21

Schriftform

(1) Änderungen und Zusätze dieses Vertrages bedürfen der Form des Erbbaurechtsvertrages.

(2) Vereinbarungen und Erklärungen, die der Durchführung des Vertrages dienen, bedürfen, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist, der Schriftform.

§ 22

Kosten

(Variante Abs. 1 - Vermessenes Grundstück)

(1) Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, seiner Durchführung und Änderung sowie die Kosten der Wertermittlung und die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

(Variante Abs. 1 – Nicht vermessenes Grundstück)

(1) Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, der Vermessung, der Wertermittlung, der Beschaffung des Katastermaterials, der sonstigen Durchführung dieses Vertrages einschließlich seiner Änderungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

(2) Alle sonstigen, in der Person der Parteien oder ihrer Vertreter aus Anlass des Vertragsabschlusses oder der Vertragserfüllung entstehenden Kosten trägt jede Partei selbst.

§ 23

Einigung und Eintragung

(1) Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück einig.

(2) Der Grundstückseigentümer beantragt, entsprechend den Katasterunterlagen das gemäß § 1 dieses Vertrags mit dem Erbbaurecht zu belastende Grundstück von dem Bestand des Grundbuches des Amtsgerichts [...] von [...], Blatt [...] abzuschreiben und auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu übertragen. Er beantragt ferner, sodann den gesamten Bestand unter einer laufenden Nummer gemäß § 890 Abs. 1

BGB zu vereinigen. Er nimmt dabei seine Kostenbefreiung gemäß § 2 des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) in Anspruch.

(3) Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte bewilligen und beantragen folgende Eintragungen:

1. im Grundbuch des Amtsgerichts [...] von [...], Blatt [...] in dem nach Abs. 2 neu anzulegenden Grundbuchblatt die Eintragung eines Erbbaurechts zugunsten des Erbbauberechtigten mit einer Laufzeit bis zum [37 Jahre] mit dem sich aus den §§ 1, 2, 5 Abs. 1 bis 3, § 6 Abs. 1, § 7 Abs. 1, § 8 Abs. 3 und Abs. 4 - soweit er sich auf Abs. 3 bezieht -, §§ 9, 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 mit Ausnahme der Dienstbarkeit und Abs. 2 mit Ausnahme der Übertragung von Rechten und der Vermietung und Verpachtung, §§ 13, 15 sowie § 16 dieses Vertrages ergebenden Inhalt an rangerster Stelle;

2. in dem für das in diesem Vertrag bestellte Erbbaurecht anzulegenden Erbbaugrundbuch die Eintragung

a) des unter einer laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses zu buchenden Erbbaurechts,

(Hinweis: Sind Dienstbarkeiten im Grundbuch zu berücksichtigen, sind sie hier in Abs. 3 Nr. 2 als Buchst. b) im Range vor oder zu gleichem Rang mit dem Vorkaufsrecht einzufügen und die nachfolgenden Buchst. sind entsprechend anzupassen. Dann muss wegen der Buchstabenveränderung auch in § 4 Variante 2, dort in Abs. 1a und in § 4 Abs. 3 S. 1 sowie in § 4a Abs. 4 eine entsprechende Anpassung der Buchst. erfolgen. Die ggf. zu ändernden Buchst. sind dort und unten im jetzigen Buchst. d) deshalb jeweils gelb markiert.)

b) eines Vorkaufsrechts am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers nach § 14 dieses Vertrags,

(Hinweis: Der nachfolgend aufgeführte Buchst c) ist zu streichen und die folgenden Buchst. sind dann entsprechend anzupassen, wenn § 4a aus dem Vertragsentwurf gestrichen wurde, weil es im konkreten Fall nicht um die Sanierung eines bestehenden Schulgebäudes geht, sondern um ein unbebautes Erbbaugrundstück, auf dem eine Neuerrichtung erfolgen soll. Dann muss wegen der Buchstabenveränderung auch in § 4 Variante 2, dort in Abs. 1a und in § 4 Abs. 3 S. 1 sowie in § 4a Abs. 4 eine entsprechende Anpassung der Buchst. erfolgen. Die ggf. zu ändernden Buchst. sind dort und unten im jetzigen Buchst. d) deshalb jeweils gelb markiert.)

- c) einer unverzinslichen und mit einer Kündigungsfrist von 6 (sechs) Monaten am ersten Tag eines jeden Monats fälligen brieflosen Grundschuld in Höhe von [...] € (in Worten: [...] Euro) zugunsten des Landes Berlin nach § 4a Abs. 4 dieses Vertrages im Range nach dem Vorkaufsrecht zu Buchst. b), mit der Maßgabe, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten zulässig ist.
- d) der in § 4 Abs. 1 dieses Vertrags vereinbarten Erbbauzinsreallast mit dem in § 4 Abs. 3 und 4 bestimmten Inhalt zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers von jährlich [...] € (in Worten: [...] Euro) für die Zeit ab Eintragung des Erbbaurechts im Range nach dem Vorkaufsrecht zu Buchst. b) und der brieflosen Grundschuld zu Buchst. c).

§ 24

Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

(2) Die Parteien beantragen, dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt [...] von Berlin eine vollstreckbare Ausfertigung sowie eine weitere für das Grundbuchamt bestimmte Ausfertigung nebst 3 (drei) beglaubigter Abschriften und dem Erbbauberechtigten eine Ausfertigung nebst 3 (drei) Abschriften dieser Verhandlung zu erteilen.

(3) Das Protokoll ist den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben worden: