

UVZ-Nr.
ENTW 23.02.23

/2023

Erbbaurechtsbestellung

Heute, den

- Datum-

sind vor mir

Falko B o d e ,
Notar in Fürth,

in meiner Geschäftsstelle in 90762 Fürth, Königstraße 109, gleichzeitig anwesend:

1. Frau Saskia **Popp**, Verwaltungsoberinspektorin, geb.
am 08.05.1993, dienstansässig in 90762 Fürth,
Königsplatz 1, mir, Notar, persönlich bekannt, hier
handelnd für die

S t a d t F ü r t h ,

Postanschrift: Stadt Fürth, Königstraße 88, 90762 Fürth, aufgrund der dieser
Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht, die heute in
Urschrift vorlag.

Eine beglaubigte Abschrift des Stadtratsbeschlusses ist vom 27.05.2020 und
des Beschlusses des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses vom
15.12.2021 dem Grundbuchamt vorzulegen.

2. Herr Horst **Ohlmann**, geb. am 20.12.1955,
geschäftsansässig: 90762 Fürth, Schwabacher Str. 32,
mir, Notar, persönlich bekannt.

Herr Horst Ohlmann handelt für die

DT Deutsche Stiftungstreuhand AG mit
dem Sitz in Fürth,

Geschäftsanschrift: 90762 Fürth, Schwabacher Str. 32,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth HRB 8561, als deren einzelvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied, dem stets gestattet ist, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Fürth vom wird hierzu bescheinigt, dass

- die vorgenannte Firma dort unter HRB 8561 eingetragen ist und
- Herr Horst Ohlmann dort als einzelvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied, dem stets gestattet ist, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen, eingetragen ist.

Der Grundbuchinhalt wurde festgestellt.

Die Beteiligten erklären:

I. Vorbemerkungen

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth/Bay. von

Fürth Blatt 34532

ist die Stadt Fürth als Alleineigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Fürth

Flst. 983/7, Kurgartenstraße 37a, Gebäude- und Freifläche, zu 1157 qm.

Im Grundbuch ist folgende Belastung eingetragen:

Abt.	lfd. Nr.	Beschreibung
------	----------	--------------

II	4	Ein Sanierungsverfahren (SG "Oststadt") wird durchgeführt.
----	---	--

Vorgenannter Grundbesitz ist nach Angabe bebaut mit dem Gebäude des Rundfunkmuseums der Stadt Fürth.

2. Kulturstiftung Fürth

Mit Errichtungsurkunde vom 10.12.2001 wurde im Vermögen der DT Deutsche Stiftungstreuhand AG mit dem Sitz in Fürth, -
auch "Stiftungsträger" genannt -
als Sondervermögen die unselbständige "Kulturstiftung Fürth" errichtet und die Stiftungssatzung festgestellt. Zustimmungsbeschluss des Stiftungskuratoriums zu dieser Urkunde soll nachträglich gefasst und entsprechendes Beschlussprotokoll dieser Urkunde in Urschrift nachträglich beigelegt werden.

Zweck der unselbständigen Stiftung ist ausweislich deren Satzung die Förderung kultureller und künstlerischer Zwecke in der Stadt Fürth und deren Umgebung sowie in deren Partnerstädten.

Die Haftung des Erwerbers (Stiftungsträgers) wird auf den Bestand des bei ihm geführten Sondervermögens "Kulturstiftung Fürth" beschränkt.

II. Bestellung des Erbbaurechts

Die Stadt Fürth

- auch "Grundstückseigentümer" genannt –

bestellt hiermit zugunsten der Firma

DT Deutsche Stiftungstreuhand AG mit dem Sitz in Fürth

- auch "Erbbauberechtigter" genannt –

als Alleinberechtigter an dem in Ziffer I.

bezeichneten Grundbesitz ein

Erbbaurecht

im Sinn des Erbbaurechtsgesetzes. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke zu haben.

Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt auf die Dauer vom Tag seiner Eintragung in das Grundbuch an bis zu seinem Ende mit Ablauf des 31.08.2051.

Für das Erbbaurecht gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht folgende Bestimmungen:

§ 1 Bauwerk, Nebenflächen

1. Der Erbbauberechtigte wird das sich auf dem Erbbaugrundstück befindliche Gebäude (Rundfunkmuseum der Stadt Fürth) entsprechend der Baugenehmigung und nach den Auflagen der Fördermittelgeber für den Betrieb als Rundfunkmuseum sanieren.
2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auf den für die Baulichkeiten nicht erforderlichen bzw. nicht bebaubaren Teil des Erbbaugrundstücks dergestalt, dass das Bauwerk rechtlich die Hauptsache bleibt.
3. Eine Änderung des in Abs. 1 vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 2 Bau- und Unterhaltsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in § 1 genannten Bauwerke und baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörden innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung für die in § 1 genannten Zwecke herzurichten und zu sanieren.
2. Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke und baulichen Anlagen nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu erhalten. Auch Außenanlagen und Hofraum hat er sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.
3. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer, wenn er dem Erbbauberechtigten erfolglos eine angemessene Frist zur Erfüllung bestimmt hat, berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
4. Sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

§ 3 Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist nach vorheriger Ankündigung zu jeder angemessenen Tageszeit berechtigt, das Grundstück und die Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen zu lassen.

§ 4 Versicherungen, Wiederaufbau

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke nebst Zubehör und Nebenanlagen zum vollen Wert gegen Brandschäden in der Form einer Neuwertversicherung zu versichern und während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts versichert zu halten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen dieser Versicherung nachzuweisen.
2. Kommt der Erbbauberechtigte dieser Versicherungs- bzw. Nachweispflicht nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer, wenn er dem Erbbauberechtigten erfolglos eine angemessene Frist zur Erfüllung bestimmt hat, berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.
3. Werden die Baulichkeiten ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, erhaltene Versicherungsleistungen binnen angemessener Zeit zur Wiederherstellung der Gebäude zu verwenden. Eine weitergehende Wiederherstellungspflicht trifft den Erbbauberechtigten nicht.

§ 5 Lastentragung

1. Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und etwaiger gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller etwaiger behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen oder künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.
2. Sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten sowie Anliegerbeiträge im weitesten Sinn, einschließlich der Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, hat für bis zum Tag vor der Beurkundung

zugegangene Bescheide der Eigentümer zu tragen und für alle ab dem Tag der Beurkundung zugehenden Bescheide der Erbbauberechtigte.

§ 6 Zustimmung zur Veräußerung, Belastung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon; dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren, das aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen worden ist.
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten, sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

Die Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauRG entsprechenden Grund versagt werden. Sie gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der mittels eingeschriebenen Briefs zugegangenen Anfrage des Erbbauberechtigten unter Angabe von Gründen durch den Grundstückseigentümer verweigert wird.

§ 7 Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen

- Heimfall -,

wenn

- der Erbbauberechtigte eine der in den §§ 1, 2, 3, 4 und 5 dieses Vertrags aufgeführten Verpflichtungen nicht erfüllt und der Eigentümer ihm erfolglos eine angemessene Frist zur Erfüllung bestimmt hat,
- die Zwangsversteigerung (nicht die Teilungsversteigerung) oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- vom Erbbauberechtigten als Schuldner in einem Zwangsvollstreckungsverfahren die Vermögensauskunft verlangt wurde,
- über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird - zu diesem Heimfallgrund hat der Notar belehrt, dass seine Vereinbarung

die Insolvenzanfechtung eröffnen kann - oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,

- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzins in Höhe von 2 Jahresraten im Rückstand ist,
- oder der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert.

§ 8 Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 7 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer, nachdem die Baumaßnahmen sämtlich durch öffentliche Fördermittel finanziert werden sollen, dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung für den Gebäudewert zu gewähren.
2. Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so ist der Erbbauberechtigte von diesen freizustellen. Zu den zu übernehmenden Lasten im vorstehend genannten Sinne gehören auch etwaige Verpflichtungen der Erbbauberechtigten zur Rückzahlung öffentlicher Fördermittel, soweit der Betrieb des Rundfunkmuseums durch die Stadt Fürth vor Ablauf einer etwaigen, in den Fördermittelbescheiden festgelegten Betriebsdauer bzw. der auferlegten Zweckbestimmung eingestellt wird. Vorstehende Regelung gilt entsprechend, soweit das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt.
3. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu übernehmenden Lasten feststeht. Die Entschädigung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsbeilage zu bezahlen.

III. Erbbauzins

1. Für die Einräumung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an auf die Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen. Der Erbbauzins ist am 15. Januar eines jeden Jahres jeweils im Voraus an den Grundstückseigentümer zu zahlen.
2. Der jährliche Erbbauzins beträgt
€ 6.014,40 - Euro sechstausendvierzehn und 40/100 -.

3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Erbbauzins wertbeständig sein soll. Er soll sich daher wie folgt ändern:

Falls sich der durch das Statistische Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) um mindestens 10 % nach oben oder unten verändert, ändert sich ab dem der Veröffentlichung des VPI folgenden Monatsersten im gleichen prozentualen Verhältnis der Erbbauzins nach oben oder unten.

Ausgangspunkt ist der letzte VPI, der vor dem jeweiligen Berechnungszeitpunkt veröffentlicht wurde. Derzeitiger (erster) Ausgangspunkt ist daher der Preisindex für den Monat vor Unterzeichnung des Vertrages ergänzen mit vor Unterzeichnung des Vertrages ergänzen Punkten.

Die Wertsicherungsklausel ist immer wieder anwendbar, wenn sich der VPI im Vergleich zu seinem Stand der letzten Änderung des Erbbauzinses wiederum um mindestens 10 % nach oben oder unten verändert.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass die Änderung der Zahlungspflicht aufgrund dieser dinglichen Gleitklausel ab dem jeweiligen Stichtag ohne Weiteres, d.h. insbesondere ohne vorherige Aufforderung des durch die Änderung begünstigten Teils, eintritt. Der Anspruch des Erbbaurechtsgebers auf Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses und der Anspruch des Erbbauberechtigten auf Rückerstattung des - ohne Berücksichtigung einer Veränderung nach unten - zu viel entrichteten Erbbauzinses verjähren in 30 Jahren ab Beginn der gesetzlichen Verjährungsfrist.

Falls der Index umbasiert wird, soll die neue Indexreihe ab dem auf ihre amtliche Veröffentlichung folgenden Monatsersten gelten. Zur Feststellung, ob sich der VPI um mindestens 10 % nach oben oder unten verändert hat, ist der VPI zum Stand der letzten Änderung auf die neue Basis umzurechnen.

Wird die Veröffentlichung des VPI durch das Statistische Bundesamt zukünftig eingestellt, so vereinbaren die Vertragsparteien bereits heute, dass ab dem darauffolgenden Monatsersten der vom Statistischen Bundesamt für wertgesicherte Erbbaurechte empfohlene alternative Index verwendet wird.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Wertsicherungsklausel gegen das PreisklauselG verstoßen kann. Sollte ein Verstoß rechtskräftig festgestellt werden, sind die Beteiligten verpflichtet, eine andere Vereinbarung zu treffen, mit der der wirtschaftliche Zweck der Klausel in zulässiger Weise erreicht wird.

4. Diese vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt (9 Abs. 1 ErbbauRG i.V.m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB).
Als Inhalt des Erbbauzinses wird ferner gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt. Rangrücktritte mit dem Erbbauzins sind damit wirtschaftlich vertretbar; eine Kapitalisierung künftig fällig werdender Erbbauzinsen ist ausgeschlossen.
5. Vom Besitzübergang (nachstehend Ziffer V.) an bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vorvereinbarten Erbbauzinses zu leisten, für das Jahr 2023 je angefangenen Monat ab Besitzübergang 1/12 des jährlichen Erbbauzinses. Der anteilige Erbbauzins für das
Jahr 2023 ist gemeinsam mit dem Erbbauzins für das Jahr 2024 zum 15.01.2024 fällig.
6. Das auf dem Erbbaugrundstück stehende Gebäude wird dem Erbbauberechtigten unentgeltlich überlassen.
7. Der Vertreter der Stadt Fürth versichert, dass die Erbbaurechtsbestellung nicht unter Wert erfolgt. Die unentgeltliche Überlassung des auf dem Erbbaugrundstück stehenden Gebäudes ist zulässig, da sie in Erfüllung von Gemeindeaufgaben erfolgt (Art. 75 Abs. 2 GO).

IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich in Ansehung der vereinbarten, nach dem Verbraucherpreisindex wertgesicherten Erbbauzinsreallast und der einzelnen ebenso wertgesicherten Erbbauzinsraten von jährlich € 6.014,40 und wegen der Zahlung des Entschädigungsbetrages für das Bauwerk der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.
Der Eigentümer kann sich jederzeit ohne Nachweis der für Entstehung oder Fälligkeit maßgebenden Umstände vollstreckbare Ausfertigung erteilen lassen. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.
Schuldrechtlich darf die Stadt Fürth aus dieser Urkunde nur in das Sondervermögen der unselbständigen "Kulturstiftung Fürth" vollstrecken; die

Vollstreckung in das sonstige Vermögen des Erbbauberechtigten außerhalb des Sondervermögens wird vertraglich ausgeschlossen.

2. Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß Ziffer III. dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte auf seine Kosten verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in gleicher Weise zu notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

V. Übergang Besitz, Nutzen und Lasten

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt zum 01.09.2023. Mit Zustimmung der Stadt Fürth kann mit der Vorbereitung und Durchführung einzelner baulicher Maßnahmen zu einem vorherigen Zeitpunkt begonnen werden, soweit die Räumung des Gebäudes dies zulässt. Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung gehen mit der Besitzübergabe auf den Erbbauberechtigten über.

Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt des Besitzübergangs ab für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich seines etwaigen Aufwuchses. Er hat den Grundstückseigentümer von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

Der Vertragsgegenstand ist nach Angabe weder vermietet noch verpachtet.

VI. Haftpflichtversicherung

Der Eigentümer wird sich im Hinblick auf dessen allgemeine Haftpflicht bezüglich des Grundbesitzes, insbesondere auf dessen Verkehrssicherheit, selbst und auf eigene Kosten versichern.

VII. Beschaffenheit und Mängel

1. Freiheit von Rechtsmängeln

Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten die Sache frei von Rechtsmängeln zu verschaffen. Der Grundstückseigentümer hat dafür zu sorgen, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.

Die Beteiligten stimmen der Löschung von Grundpfandrechten zu und bewilligen den Vollzug im Grundbuch, ggf. auch bei mithaftendem Grundbesitz.

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für die Freiheit des Grundstücks von altrechtlichen Dienstbarkeiten, erklärt aber, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.

Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk bleibt bestehen. Er verhindert die Eintragung des Erbbaurechts nicht, weil er keinen Rang hat.

Eine Zustimmung zur heutigen Urkunde ist wegen Beteiligung der Stadt Fürth nicht erforderlich.

2. Vereinbarte Beschaffenheit

Der Vertragsgegenstand geht über wie er steht und liegt. Der Erbbauberechtigte hat den Vertragsgegenstand besichtigt und kennt seine Beschaffenheit, wie er hiermit bestätigt, ebenso die Flurstücksgrenzen gemäß amtlichem Lageplan. Garantien werden nicht übernommen.

Die Beteiligten vereinbaren, dass insbesondere folgende Beschaffenheitsmerkmale vertragsgemäß sind:

- Der Grundbesitz wird ohne die für die geplante zukünftige Nutzung erforderlichen Stellplätze übertragen.

3. Sachmängel

Der Grundstückseigentümer haftet dem Erbbauberechtigten nicht für die Freiheit der Sache von Sachmängeln, insbesondere nicht für Flächenmaße (Grundstücks- oder Nutzfläche) oder den Bauzustand, es sei denn, ein Mangel entsteht ab heute bis zum Besitzübergang, und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Auch Ansprüche des Erbbauberechtigten auf

Schadensersatz wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen, es sei denn der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich.

Dem Grundstückseigentümer sind verborgene Sachmängel nicht bekannt, auch nicht Umstände, die die Gefahr verborgener Sachmängel begründen.

Insbesondere kennt der Verkäufer keine Umstände, die schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten begründen oder hierauf hindeuten.

Er erklärt, dass weder er noch seine Rechtsvorgänger Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen haben.

VIII. Gegenseitiges Vorkaufsrecht

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

IX. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, so ist dies ein Grund, die nach Ziffer II. § 6 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

X. Grundbucheinträge, Verjährungsvereinbarung

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte bestellt werden. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt,
- den Erbbauzins,
- das Vorkaufsrecht am Grundstück im Rang nach dem Erbbaurecht und das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht im Rang nach dem Erbbauzins.

Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts wird trotz Belehrung des Notars über Risiken für den Erbbauberechtigten verzichtet.

Als Verjährungsfrist für den Anspruch auf Einräumung des Erbbaurechts und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte wird dreißig Jahre vereinbart; Rechte wegen Mängeln verjähren in den gesetzlichen Fristen.

XI. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so ist der übrige Vertrag dennoch gültig. Die Vertragsparteien verpflichten sich zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt.

XII. Kosten

Der Erbbauberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzugs, die Grunderwerbsteuer, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

XIII. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

Vollstreckbare Ausfertigungen:

- jeder Eigentümer auf Verlangen;

Ausfertigung:

- das Grundbuchamt,

Abschriften:

- jeder Vertragsteil;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -; - der Gutachterausschuss.

XIV. Belehrungen

Die Beteiligten wurden vom Notar u.a. darauf hingewiesen,

- dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und dass hierzu das Vorliegen der finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist,
- dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann,
- dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen,
- dass zur Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind,
- dass die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften.
- auf die Bedeutung der dinglichen Erbbauzinsreallast und deren Bestehenbleiben in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts.

XV. Ermächtigung

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar, alle Genehmigungen und sämtliche zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Erklärungen zu erholen.

Der Notar wird bevollmächtigt, Genehmigungen, die ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, für die Vertragsteile entgegenzunehmen, gegenseitig mitzuteilen und diese Mitteilung jeweils in Empfang zu nehmen, die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen, sowie Anträge zurückzunehmen. Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Zustimmungserklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar den Vertragsteilen als zugegangen gelten und wirksam sein.

XVI. Schlussbestimmungen

Jeder Beteiligte erklärt, dass ihm der Entwurf der Urkunde vor Beurkundung vom Notar zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Gelegenheit erhalten hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Jeder Beteiligte handelt überwiegend in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit.

Jeder Beteiligte erklärt, den Vertrag für eigene Rechnung zu schließen.

Vorgelesen vom Notar samt Anlage,
von den Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben