



**Bauplatzüberlassungsgrundsätze
der Gemeinde Gemmingen**

Vom 24. November 2022.



GEMEINDE GEMMINGEN
Landkreis Heilbronn

880.60



Erläuterungen

**Bauplatzüberlassungsgrundsätze
der Gemeinde Gemmingen****Vom 24. November 2022.**

Baugrundstücke der Gemeinde Gemmingen werden, sofern der Gemeinderat im Einzelfall eine abweichende Regelung nicht beschließt, im wesentlichen nach folgenden Grundsätzen überlassen:

- a) Der reine Grundstückskaufpreis einschließlich fälliger Beiträge (z.B. Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge) ist bei Vertragsabschluss fällig. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in gleicher Höhe wie Säumniszuschläge unter sinngemäßer Anwendung der Abgabenordnung fällig.
- b) In Fällen, in denen es der finanzieren Bank aufgrund interner Regelungen nicht möglich ist, die unter a) genannten Zahlungsmodalitäten (Vorabzahlung) einzuhalten, besteht die Möglichkeit die Kaufpreisfälligkeit auf vier Wochen nach Vertragsabschluss festzuhalten. Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto. Mehrere Erwerber haften für die Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen als Gesamtschuldner.
- c) Vom Kaufpreis wird auf alle Bauplätze (ausschließlich Wohnbebauung - mit Ausnahme von Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäusern) ein Nachlass von 5,00 EUR/qm für jedes eigene bzw. an Kindes statt angenommene Kind des Erwerbers gewährt.

Von diesem Nachlass werden max. vier Kinder des Erwerbers erfasst. Berücksichtigung finden hierbei nur Kinder, die das 11. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und mit dem Erwerber auf dem erworbenen Bauplatz gemeldet werden sollen. Mit dem Tag des 11. Geburtstags gilt das Lebensjahr als vollendet.

Ebenfalls berücksichtigt werden sollen auch die Kinder des Erwerbers, die bis zu fünf Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags geboren werden und mit dem Erwerber auf dem erworbenen Bauplatz gemeldet sind.

- d) Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren des Grundstücks gehen bei Vertragsabschluss auf den Käufer über. Das Grundstück geht in dem bestehenden Zustand mit allen bekannten und unbekannten Rechten und Lasten auf den Käufer über. Irgendeine Gewähr für Rechts- und Sachmängel sowie für Größe, Güte und Beschaffenheit wird nicht geleistet. Besondere Eigenschaften werden nicht zugesichert.
- e) Von der Übergabe an übernimmt der Käufer auch die gesetzliche Haftung des Grundstückseigentümers sowie die Verpflichtung zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege entsprechend geltendem Ortsrecht; außerdem die Grundstückspflege entsprechend den geltenden Vorschriften.
- f) Sämtliche durch den Vertragsabschluss und seinen Vollzug entstehenden Kosten und Gebühren aller Art trägt der Käufer. Dies gilt auch für die Grunderwerbsteuer. Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben übernimmt der Erwerber ab 1. Januar des Folgejahres.



Erläuterungen

- g) Der Käufer hat sich zu verpflichten, das verkaufte Grundstück mit einem Gebäude, ggf. entsprechend den Festsetzungen eines vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans, zu überbauen. Nach Beginn der Bauarbeiten soll das Bauvorhaben zügig ausgeführt werden.

Mit dem Bau muss innerhalb von vier Jahren begonnen werden und das Gebäude nach fünf Jahren bezugsfertig sein.

- h) Die Gemeinde Gemmingen behält sich an dem verkauften Grundstück ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, dass die Verpflichtung oben g) nicht rechtzeitig und vollständig erfüllt wird, das Grundstück in unüberbautem Zustand weiterverkauft oder ein Erbbaurecht bestellt wird.

Der Wiederkaufswert entspricht dem vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung eines gewährten Kaufpreinsnachlasses gleich welcher Art zuzüglich bezahlter Erschließungskosten abzüglich einer Vertragsstrafe in Höhe der zum Wiederkaufstermin geltenden Grunderwerbssteuer. Eine Verzinsung findet nicht statt. Der Gebäudewert der evtl. schon errichteten Baulichkeiten wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen festgelegt.

Wurde auf Antrag des Erwerbers eine Verschmelzung zweier Kaufgrundstücke durchgeführt, so hat der Erwerber im Falle einer Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Gemmingen auf Wunsch der Gemeinde Gemmingen die Grundstücke auf eigene Kosten wieder zu teilen und in den ursprünglichen Flurbestand zurückzuführen.

Der Wiederkaufspreis ist binnen zweier Wochen nach Eingang der Mitteilung über die lastenfreie Eintragung der Gemeinde Gemmingen im Grundbuch zur Zahlung an die Gemeinde Gemmingen fällig und bis dahin nicht zu verzinsen.

- i) Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes nach Ziffer g) kann die Gemeinde Gemmingen die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gemäß § 883 BGB zu Lasten des Grundstücks verlangen.
- j) Der Käufer hat sich zu verpflichten, das Gebäude ohne Verzug nach Bezugsfertigstellung selbst zu beziehen und es mindestens fünf Jahre selbst zu bewohnen. Die Bezugsfertigkeit ergibt sich aus der Schlussabnahme. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist ein Betrag in Höhe von 25 % des reinen Grundstückskaufpreises, abgerundet auf volle EUR 50,00, an die Gemeinde Gemmingen nachzuzahlen. Der Käufer hat sich zu verpflichten, die Kaufpreinsnachzahlung auf Anforderung innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Zahlungsfrist zu leisten. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen in Höhe von Säumniszuschlägen unter sinngemäßer Anwendung der Abgabenordnung zu entrichten.

Die Nachzahlungsverpflichtung gilt nicht beim Eintritt des Todesfalles des Grundstückserwerbers oder der Benützung des Gebäudes durch Angehörige im Sinne von § 8 des II. Wohnungsbaugesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

- k) **Grundsätze des Erbbaurechts im Baugebiet Helde II, Gemmingen-Stebbach**

l.) Dauer des Erbbaurechts:

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet nach Ablauf von 99 Jahren zum nächstfolgenden 31.12..



Erläuterungen

2.) Bauwerk:

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein Wohngebäude nebst dazugehörenden Anlagen unter Einhaltung des dort geltenden Bebauungsplan über und unter der Erde zu errichten, zu halten und als solche zu verwenden.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke und Anlagen nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks. Die Bauwerke und Anlagen bleiben jedoch wirtschaftlich die Hauptsache.

3.) Bauverpflichtung:

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in Ziffer 2 genannten Baulichkeiten innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsdatum nach den Plänen und in der Ausführungsweise, die von der Baurechtsbehörde genehmigt wird, sachgemäß und bezugsfertig zu errichten. Die Gebäude sind solide auszuführen und mit den aus gesundheitlichen und feuerpolizeilichen Gründen erforderlichen Einrichtungen zu versehen. Der Erbbauberechtigte ist auch verpflichtet, Hofraum, Parkplätze und die Außenanlagen anzulegen.

4.) Unterhaltung des Bauwerks und der Anlagen:

Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk und die sonstigen Anlagen während der Dauer des Erbbaurechts in gutem baulichem Zustand zu halten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerung sind jeweils unverzüglich vorzunehmen. Der Erbbauberechtigte hat die Kosten für die laufende Instandhaltung sowie auch für die außerordentlichen Aufwendungen zu tragen.

Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten oder die Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

5.) Versicherungen:

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert gegen Feuer, Leitungswasser-, Sturmschaden abzuschließen und über die gesamte Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten sowie dem Grundstückseigentümer auf verlangen nachzuweisen.

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

6.) Zerstörung der Bauwerke:

Im Falle der Zerstörung der Bauwerke durch Feuer oder durch ein sonstiges Ereignis ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau verpflichtet. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.



Erläuterungen

7.) Lasten und Abgaben:

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen (u.a. Kommunalabgaben, Erschließungskosten, Beiträge, Grundsteuer), für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen bzw. die bereits erbrachten Leistungen dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.

8.) Besichtigungsrecht:

Der Grundstückseigentümer ist zu jeder angemessenen Tageszeit berechtigt, das Erbbaugrundstück, die Bauwerke und die Anlagen nach vorheriger Anmeldung zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen.

9.) Zustimmung des Grundstückseigentümers:

Der Erbbauberechtigte bedarf die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohnrechten und Dauernutzungsrechten oder Untererbbaurechten sowie zur Änderung des Inhalts einer dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

Der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf ebenfalls die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei einer beabsichtigten Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte zur Vorlage der Teilungserklärung sowie der Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte.

10.) Heimfall:

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte eine der in Ziffer 2, 3, 4, 5, 6 und 7 aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt;
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist;
- c) das Erbbaurecht vertragswidrig genutzt wird;
- d) über das Vermögen des Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist;



Erläuterungen

- e) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist;
- f) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungspflicht eingetreten ist.

II.) Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf:

- a) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes (ohne nutzungsspezifische Einrichtung) der Bauwerke und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Ablaufs. Die Entschädigung wird nur für Bauwerke geleistet, die im Erbbaurechtsvertrag genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat. Bei Bewertung der Gebäude sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungs- und Anliegerkosten für das Erbbaugrundstück, soweit diese vom Erbbauberechtigten entrichtet wurden, zu berücksichtigen.

Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung drei Monate nach verbindlicher Festlegung bzw. Feststellung der Entschädigung zu bezahlen und bis dahin nicht zu verzinsen oder sicherzustellen. Im Falle des Zahlungsverzugs sind fünf vom Hundert p.a. Verzugszinsen zu entrichten.

- b) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß Ziffer 10 Gebrauch, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten 2/3 des in Absatz I beschriebenen Verkehrswertes.

Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht. Die Entschädigung ist drei Monate nach Beurkundung der Übertragung Zug um Zug gegen Lastenfreistellung von Rechten nach Abt. II und III des Erbbaugrundbuchs zu bezahlen und bis dahin nicht zu verzinsen.

- c) Die Höhe des Verkehrswertes ist durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss gem. 192 BauGB zu bestimmen. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Betrag gilt zwischen den Beteiligten als vereinbart. Die Kosten des Gutachterausschusses haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
- d) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Angerechnet werden auch über § 33 ErbbauRG hinausgehende Ansprüche gegen Dritte, die aufgrund der Eigentümerstellung auf den Eigentümer übergehen können sowie Zahlungsrückstände gegenüber dem Eigentümer aus dem Erbbaurechtsvertrag.
- e) § 27 Absatz 2 und § 32 Absatz 2 des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG) bleiben unberührt.



Erläuterungen

12.) Vorrecht auf Erneuerung:

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts gemäß § 31 ErbbauRG ein.

Der Grundstückseigentümer kann dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht für zwanzig Jahre verlängern, indem er dies gegenüber dem Erbbauberechtigten spätestens ein Jahr vor Ablauf schriftlich erklärt. Das Erbbaurecht kann auf diese Weise mehrmals für jeweils zwanzig Jahre verlängert werden.

Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt die Entschädigungspflicht. Entfällt für den Grundstückseigentümer die Entschädigungspflicht aus diesem Grunde, so ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf des Erbbaurechts die Bauwerke mit allen Bestandteilen auf seine Kosten abzuberechnen und das Grundstück in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes können vereinbart werden, wenn dem Grundstückseigentümer von den Erbbauberechtigten ein genehmer Nutzer nachgewiesen wird oder der Grundstückseigentümer über die Nutzung der Anlagen selbst verfügen will.

13.) Erbbauzins:

Der jährliche Erbbauzins beträgt 4 % des Grundstückswertes. Er ist im Voraus an den Grundstückseigentümer kostenfrei zu zahlen.

Für Familien mit ein oder zwei berücksichtigungsfähigen Kindern beträgt der jährliche Erbbauzins 3 % des Grundstückswertes. Bei Familien mit drei oder mehr berücksichtigungsfähigen Kindern 2 % vom Grundstückswert.

Kinder die fünf Jahre nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages geboren werden, werden ab dem der Geburt folgenden Jahr berücksichtigt. Später geborene Kinder finden keine Berücksichtigung.

Berücksichtigt werden hierbei nur Kinder die auf dem Erbbaugrundstück gemeldet sind und die das 11. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Nach Vollendung des 11. Lebensjahres oder Abmeldung des Kindes vom Erbbaugrundstück wird der Erbbauzins zum nächstfolgenden 31.12. nach oben angepasst.

Die Kinderermäßigung gilt nur für den Ersterwerber des Erbbaurechts, einem etwaigen Rechtsnachfolger wird der ermäßigte Erbbauzins nicht gewährt.

Nicht im Grundstückswert enthalten sind die unter Ziffer 7 genannten Anliegerkosten (Wasser-, Abwasser- und Erschließungsbeiträge), bereits entstandene Anliegerkosten sind bei Vertragsabschluss in einer Summe fällig.

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar jeweils nach Ablauf von drei Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der



Erläuterungen

vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Gesamtindex) im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat.



Erläuterungen

Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel nach § 9 ErbbauVO ist im Grundbuch des Erbbaurechts als Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Ab Besitzübergang bis zum 01.01. des Folgejahres hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein pachtzinsähnliches Nutzungsentgelt in Höhe des für das Jahr des Besitzübergangs anfallenden Erbbauzinses zu leisten. Dieser Betrag ist sofort zur Zahlung fällig.

Für den Fall, dass der Erbbauberechtigte den Erbbauzins nach Eintritt der Fälligkeit bezahlt, leistet der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer Schadensersatz in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz.

Der Erbbauzins wie auch das Nutzungsentgelt werden in den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen als Beträge ausgewiesen. Die Beträge sind kaufmännisch auf volle Euro zu runden.

14.) Haftung des Erbbauberechtigten:

Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme der Vertragsflächen, durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen und Nebenanlagen. Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer ferner für alle Schäden, die durch den Erbbauberechtigten, dessen Leute, Kunden, Besucher oder Zulieferer verursacht werden, es sei denn, dass weder ihn noch seine Leute ein Verschulden trifft.

Ferner übernimmt der Erbbauberechtigte die gesetzliche Haftung des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht und stellt den Grundstückseigentümer aus jeder Verkehrssicherungspflicht frei.

Zur Abdeckung dieser Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer dieses Erbbaurechtsvertrages aufrecht zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme vom Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer zu Lasten des Erbbauberechtigten für die Versicherung sorgen.

15.) Vorkaufsrecht:

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Das jeweilige Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an Angehörige i.S.v. § 15 der Abgabenordnung in seiner jeweiligen Fassung.

Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen.



Erläuterungen

16.) Haftung für Sach- und Rechtsmängel:

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel, insbesondere nicht für die Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks, dessen Zustand und für seine Eignung als Baugrund, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Bodenverunreinigungen und Altlasten, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

Der Grundstückseigentümer garantiert die Lastenfreiheit des Erbbaugrundstücks nach Abt. II und III bzw. Rangrücktritt von Lasten nach Abt. II und III des Grundbuchs.

17.) Kosten:

Sämtliche durch die Bestellung des Erbbaurechts entstehenden Kosten einschließlich eventuell erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt der Erbbauberechtigte.

18.) Zustimmung zu Belastungen:

Für die Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten nach Ziffer 9 b) müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Die vorrangige Eintragung des Erbbauzinses bleibt bestehen.
- b) Die Tilgung erfolgt während der Dauer des Erbbaurechts und ist spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts abgewickelt.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Bei einer Grund- oder Rentenschuld hat der Erbbauberechtigte alle (jetzigen und künftigen) Ansprüche auf (ganze oder teilweise) Rückgewähr, und zwar die Ansprüche auf Rückabtretung, Verzicht oder Aufhebung, an den Grundstückseigentümer abzutreten.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in Ziffer 9 b) aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

19.) Gesamtschuldner:

Mehrer Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

20.) Zwangsvollstreckungsunterwerfung:

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der nachfolgenden Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag:



Erläuterungen

- a) der Zahlung des festgelegten Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form gemäß Ziffer 13,
- b) der Nutzungsentschädigung gemäß Ziffer 13.

Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung des Erbbaurechtsvertrages ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

21.) Rechtsnachfolge:

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf den/die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach Ziffer 9 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.