

## M U S T E R

Zur Erläuterung:

Rot (gestrichen)

Grün (neu eingefügt)

### Erbbauvertrag

zwischen

der Stadt Karlsruhe, vertreten durch den Oberbürgermeister, Dr. Frank Mentrup,  
vertreten durch das Liegenschaftsamt

und

Herrn/Frau

sowie

der Firma

§ 1

#### Grundstücksbeschreibung

(1) Nach dem Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn für Karlsruhe, Blatt  
, ist die Stadt Karlsruhe Eigentümerin des auf Gemarkung gelegenen  
Grundstücks Nr. mit m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Straße.

(2) Das Grundstück ist nach der II. und III. Abteilung des Grundbuchs lastenfrei.

(2) Das Grundstück ist nach der Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:

Die Angaben über den Grundbesitz und die Belastungen beruhen auf den  
Feststellungen des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe.

Der Notar hat das Grundbuch am \_\_\_\_\_ elektronisch eingesehen.

(3) Das Grundstück Nr. wurde mit Fortführungsnachweis Nr. (Karlsruhe,  
Durlach, Neureut) vom des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe  
aufgeteilt. Dabei wurde u.a. das Grundstück Nr. mit m<sup>2</sup> neu gebildet.

§ 2

Erbbaurecht

Die Stadt Karlsruhe, nachstehend kurz "Grundstückseigentümer" genannt, bestellt an dem in § 1 genannten Grundstück Nr. - nachstehend kurz "Erbbaugrundstück" - zugunsten der Firma - nachstehend kurz "Erbbauberechtigter" genannt -, ein Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes vom 15.01.1919, zuletzt geändert am 01.10.2013, mit nachstehenden Bedingungen (§§ 3 - 8), die den Inhalt des Erbbaurechts ausmachen.

§ 3

Laufzeit

Das Erbbaurecht, das sich auf das gesamte Grundstück erstreckt, beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und endet mit dem Ablauf des 50. Jahres nach der Eintragung.

§ 4

Grundstücksnutzung und Beschränkungen

- (1) Das Erbbaurecht wird bestellt für die Errichtung (z.B. eines Bürogebäudes, Hotel, Laden etc.) nebst den dazu erforderlichen Anlagen wie (z.B. Garagen, Parkplätzen etc.).
- (2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als (z.B. Hofraum, Zufahrt, Lageplatz, Garten etc.) benutzen darf, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

*Bauvorhaben muss möglichst genau bezeichnet werden (ggf. Anlagen zum Kaufvertrag).*

- (3) Binnen eines Jahres, vom Abschluss des Vertrages an gerechnet, muss mit den Bauarbeiten für mit einer Grundfläche von ca. m<sup>2</sup> begonnen werden und innerhalb eines weiteren Jahres muss dieses fertiggestellt und der Betrieb darin aufgenommen sein.

*Verzögert sich der Beginn oder die Durchführung der geschuldeten Leistungen oder Bauarbeiten aufgrund von Umständen, die der Käufer nicht zu vertreten hat, so verlängern sich die vorgeschriebenen Fristen und Termine um die Zeitdauer der Verzögerung. Dieser Satz besitzt nur schuldrechtlichen Charakter.*

- (4) Das Erbbaugrundstück ist grundsätzlich in einem seiner Lage, Größe und Beschaffenheit entsprechenden Umfang auf Dauer gewerblich zu nutzen (vgl. Abs. 1).

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugrundstück 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Bauwerke nur für seinen Betrieb mit folgender Branche " " zu nutzen. Zu diesem Zweck wird er nur die für seinen Betrieb bestimmten und geeigneten sowie öffentlich-rechtlich genehmigten Bauwerke und Anlagen zu errichten.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, innerhalb 6 Monaten nach Erstellung der Bauwerke seinen Betrieb von \_\_\_\_\_ auf das Erbbaugrundstück zu verlagern (und seinen Firmensitz nach Karlsruhe zu verlegen).

*Alternative: Erbbauberechtigter ≠ Nutzer*

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich dem Grundstückseigentümer gegenüber, den Besitz an dem Erbbaugrundstück unverzüglich, spätestens ab Baufertigstellung der Firma \_\_\_\_\_ - kurz "Mieter" genannt - zum Zwecke der Einrichtung ihres Betriebes einzuräumen und auf Dauer zu belassen (mindestens jedoch 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Bauwerke).

Der Mieter verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück nur für seinen Betrieb in einem der Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks entsprechenden Umfang auf Dauer zu nutzen (vgl. Abs. 1); dies gilt entsprechend für den Erbbauberechtigten nach Aufhebung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich außerdem, innerhalb von sechs Monaten nach Erstellung der Bauwerke seinen Betrieb von \_\_\_\_\_ auf das Erbbaugrundstück zu verlagern (und seinen Firmensitz nach Karlsruhe zu verlegen).

Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit die Zustimmung zur Vermietung des Erbbaugrundstücks an die Firma \_\_\_\_\_.

Zu diesem Zweck werden nur die für diesen Betrieb bestimmten und geeigneten sowie öffentlich-rechtlich genehmigten Bauwerke und Anlagen errichtet. Die Errichtung von Betriebswohnungen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

- (5) Es ist Aufgabe und Pflicht des Erbbauberechtigten und seiner Rechtsnachfolger, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nebst Zubehör und Nebenanlagen ordnungsgemäß instand zu halten.
- (6) Die Veränderung der zu errichtenden Bauwerke und die etwaige Errichtung weiterer Bauwerke bedürfen der vorherigen Genehmigung des Grundstückseigentümers.
- (7) Nutzungs- oder Branchenänderungen oder -erweiterungen ~~sowie die Vermietung oder die Verpachtung oder die sonstige Drittüberlassung~~ der Bauwerke oder eines Teils davon bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. ~~Diese wird erteilt, wenn eine dauernde gewerbliche Nutzung in einem nach Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks entsprechenden Umfang durch Übertragung der Verpflichtungen dieses Vertrages auf den Dritten und unmittelbare Verpflichtung des Dritten in den entsprechenden Verträgen gegenüber dem Grundstückseigentümer gewährleistet ist.~~
- (8) Der Betrieb von Geschäften des Einzel- und Großhandels, von Sport- und Gaststätten sowie Wettannahmestellen, Wettbüros, Spielhallen oder von Vergnügungsstätten sonstiger Art, Bars oder barähnlichen Betrieben (insbesondere Nachtlokale, Striptease- oder Varieté-Lokale), Bordellbetriebe (z.B. Stundenhotels), Bordelle, Swingerclubs etc. auf dem Grundstück ist untersagt.
- (9) Gemäß Bebauungsplan " \_\_\_\_\_ ", Nr. \_\_\_\_\_ besteht an \_\_\_\_\_ ein Pflanzgebot für \_\_\_\_\_, das vom Erbbauberechtigten zu erfüllen ist.

Die Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und den Baugrenzen ist als Vorgarten zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Benutzung des Vorgartens als Arbeits- oder Lagerfläche sowie für Kfz-Stellplätze ist nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## § 5

### Besitz und Nutzen; Versicherung des Bauwerks

- (1) Besitz und Nutzen sowie die Verkehrssicherungspflicht an dem Erbbaugrundstück gehen mit dem Tage der Beurkundung dieses Vertrages auf den Erbbauberechtigten über. Von dem darauf folgenden Monatsersten an hat dieser sowohl die auf die Bauwerke als auch auf den Grund und Boden entfallenden öffentlichen Lasten und Abgaben jeder Art zu tragen; hierzu gehören insbesondere auch die Abgaben an die Stadt Karlsruhe, die zu erheben wären, wenn nicht diese, sondern ein Dritter Eigentümer des Grund und Bodens wäre.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche auf dem Grundstück zu erstellenden Bauwerke bis zur vollen Höhe ihres Wertes gegen Brand-, Sturm-, Heizöl- und Leitungswasserschäden in der Form einer Neuwertversicherung zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Nachweise sind dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen.

Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wieder herzustellen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

Etwaige Schäden der erwähnten Art sind dem Grundstückseigentümer sofort anzuzeigen.

## § 6

### Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

- (1) Zur ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts ist die vorherige schriftliche Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers notwendig. Das Gleiche gilt für die Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Reallast, Rentenschuld oder einem Dauernutzungsrecht sowie für eine Änderung des Inhalts solcher Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts zur Folge hat.
- (2) Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte (auch die Bestellung eines Erbbaurechts), die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile des Käufers an einen Dritten (Ausgenommen von diesem Weiterveräußerungsverbot ist die Übertragung des Grundstücks an ein bereits bestehendes verbundenes Unternehmen des Käufers im Sinne des § 15

AktG, vorausgesetzt dieses übernimmt alle dem Käufer nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen).

Im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte in dem entsprechenden Vertrag dem Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.

Abs. 2 hat nur schuldrechtlichen Charakter.

## § 7

### Heimfallanspruch

(1) Der Grundstückseigentümer kann auf Kosten des Erbbauberechtigten die Rückübertragung des Erbbaurechts auf sich verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte die Bau- und Nutzungsverpflichtungen gemäß § 4 dieses Vertrages nicht erfüllt,
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist,
- c) der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung einer planmäßigen Zins- und/oder Tilgungsrate der Hypotheken oder Grundschulden länger als ein Jahr im Rückstand ist,
- d) sich der Erbbauberechtigte hinsichtlich des Erbbaugrundstücks oder der Bauwerke einer groben Misswirtschaft schuldig macht,
- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird,
- f) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- g) der Gewerbebetrieb auf dem Erbbaugrundstück länger als ein Jahr eingestellt wird, es sei denn, dass infolge besonderer, von dem Erbbauberechtigten nicht zu vertretender Umstände allgemein ein Geschäftsbetrieb in diesem Bereich nicht ausgeübt werden kann,
- h) die Rückübertragung für Zwecke nötig wird, für welche die Enteignung des Grund und Bodens zulässig wäre.

(2) Der Grundstückseigentümer kann in den obigen Fällen auch die Übertragung des Erbbaurechts an einen von ihm bezeichneten Dritten verlangen.

~~(3) Die Entschädigung nach Abs. 1 Buchstabe a) – f) und Abs. 2 beträgt 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke zum Zeitpunkt der Übertragung. Hierbei werden Bauwerke, die weder baurechtlich genehmigt noch mit ausdrücklicher Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden, nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss ermittelt. Im Falle Abs. 1 Buchst. h)~~

~~bemisst sich die Entschädigung nach den dann für die Enteignung geltenden gesetzlichen Vorschriften.~~

~~(4) Kommt über die Höhe des Verkehrswertes der Bauwerke eine Einigung zwischen den beiden Vertragsteilen nicht zustande, entscheidet hierüber unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein Schiedsgericht nach Maßgabe einer besonderen Schiedsvereinbarung.~~

(3) *Alternative 1* (bei Bürogebäude):

Macht die Stadt von ihrem Heimfallanspruch gemäß § 7 Gebrauch, beträgt die Entschädigung nach Abs. 1 Buchstabe a) - g) und/oder Abs. 2 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke zum Zeitpunkt des Heimfalls. Hierbei werden Bauwerke nebst Nebenanlagen, die weder baurechtlich genehmigt noch mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt errichtet wurden, nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss ermittelt. Im Falle Abs. 1 Buchst. h) bemisst sich die Entschädigung nach den dann für die Enteignung geltenden gesetzlichen Vorschriften.

Übernimmt die Stadt gem. § 33 Erbbaurechtsgesetz Belastungen, so sind diese auf den Entschädigungsbetrag anzurechnen. Übersteigen Sie den Entschädigungsbetrag, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschüssenden Beträge der Stadt unverzüglich zu erstatten.

(4) Kommt es über die Höhe des Verkehrswerts zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges entscheiden.

Das Schiedsgericht besteht aus zwei Schiedsrichtern. Jeder Vertragsteil benennt einen Schiedsrichter. Der Vertragsteil, der das Schiedsgericht anruft, benennt einen Schiedsrichter und fordert den anderen Vertragsteil auf, innerhalb eines Monats seinen Schiedsrichter zu benennen. Die Schiedsrichter einigen sich binnen eines weiteren Monats auf den Vorsitzenden des Schiedsgerichts. Können sich die Schiedsrichter nicht binnen eines Monats auf einen Vorsitzenden einigen, so ernennt der Präsident des Landgerichts Karlsruhe den Vorsitzenden des Schiedsgerichts. Schiedsort ist Karlsruhe. Auf das gesamte Schiedsverfahren finden die Vorschriften des 10. Buches der deutschen Zivilprozessordnung Anwendung, sofern in dieser Vereinbarung keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

(5) Für die Fälligkeit der Entschädigung gilt, dass, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht, die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen hat. Die Entschädigung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsbeilage zu bezahlen.

~~(6) Die Stadt wird bei einer Weiterveräußerung des Bauwerks nebst Nebenanlagen oder Bestellung eines neuen Erbbaurechts innerhalb von zwei Jahren gerechnet ab Geltendmachung des Heimfallanspruchs den Differenzbetrag zwischen dem erstatteten Wert nach Abs. 3 und dem bei Weiterveräußerung oder Bestellung eines neuen Erbbaurechts erzielten Verkaufserlös abzüglich der dem Grundstückseigentümer entstandenen Kosten für den Heimfall, einer angemessenen Verzinsung des erstatteten Gebäudewertes für die Vorhaltung sowie eines Verwaltungskostenbeitrages in Höhe von 1 % des Verkaufserlöses an den Erbbauberechtigten abführen.~~

*Alternative 2 (produktives Gewerbe):*

(3) Macht die Stadt von ihrem Heimfallanspruch gemäß § 7 Abs. 1 Buchstabe a) – g) und/oder Abs. 2 Gebrauch, gehen die Bauwerke nebst Nebenanlagen entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über. Auf Verlangen der Stadt ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, unverzüglich nach Ausübung des Heimfallanspruches die Bauwerke nebst Nebenanlagen auf Kosten des Erbbauberechtigten abzurechnen und das Grundstück in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Im Falle Abs. 1 Buchstabe h) bemisst sich die Entschädigung für das Bauwerk nebst Nebenanlagen nach den dann für die Enteignung geltenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 8

Ablauf des Erbbaurechts

(1) *Alternative 1 (Bürogebäude):*

Dem Erbbauberechtigten steht nach Ablauf der Vertragszeit ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nicht zu (vgl. § 31 des Erbbaurechtsgesetzes). Läuft die Vertragsdauer ab, ohne dass das Erbbaurecht verlängert wird, gehen die Bauwerke nebst Nebenanlagen, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück vorhanden sind, als Bestandteil des Grundstücks in das Eigentum des Grundstückseigentümers über (vgl. § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuches). Für die Bauwerke samt Nebenanlagen, die baurechtlich genehmigt und mit ausdrücklicher Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden, ist der Erbbauberechtigte zu entschädigen. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss ermittelt.

§ 7 Abs. 4 und 5 gelten entsprechend.

*Alternative 2 (Produktives Gewerbe):*

Dem Erbbauberechtigten steht nach Ablauf der Vertragszeit ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nicht zu (vgl. § 31 des Erbbaurechtsgesetzes). Läuft die Vertragsdauer ab, ohne dass das Erbbaurecht verlängert wird, gehen die Bauwerke nebst Nebenanlagen entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über (vgl. § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuches). Auf Verlangen der Stadt ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf des Erbbaurechts das Bauwerk nebst Nebenanlagen auf seine Kosten abzurechnen und das Grundstück in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Sollte die Stadt auf einen Abbruch und die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands verzichten und das Bauwerk nebst Nebenanlagen im Rahmen der Neubestellung eines Erbbaurechts innerhalb eines Jahres - gerechnet ab Laufzeitende des Erbbaurechts – weiterverkaufen, ist sie bereit, eine angemessene Entschädigung (2/3 des erzielten Verkaufserlös abzüglich eines Verwaltungskostenbeitrages in Höhe von 1 % des Verkaufserlöses) an den Erbbauberechtigten abzuführen.

- (2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei Ablauf des Erbbaurechts bei der Schließung des Erbbaugrundbuchs und der Löschung des Erbbaurechts gem. §§ 19, 29 Grundbuchordnung (GBO) mitzuwirken.

## § 9

### Zutritt zum Erbbaugrundstück

Der Grundstückseigentümer oder ein durch den Grundstückseigentümer Beauftragter oder Bevollmächtigter ist berechtigt, während der Dauer des Erbbaurechts die Einhaltung der Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zu überwachen und zu diesem Zweck das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

## § 10

### Erschließungsbeitrag

Der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Erbbaugrundstück ist von dem Erbbauberechtigten nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und Kostenerstattungsbetrages in Karlsruhe zu entrichten. Auf die in § 25 Abs. 2 KAG enthaltene Vorausleistungsmöglichkeit wird verwiesen. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abbedungen.

Sollte während der Dauer des Erbbaurechts der Erschließungsbeitrag nach KAG abgelöst oder abgerechnet werden, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte auch die auf den/die Miteigentumsanteil/e (§ 4 Abs. 2) entfallenden Kosten zusammen mit dem Erschließungsbeitrag für das Erbbaugrundstück an die Stadt zu zahlen.

Für die o.g. Regelungen wird § 436 Abs. 1 BGB insoweit abbedungen.

## § 10

### Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen

Der Erschließungsbeitrag sowie der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) für das Erbbaugrundstück sind von dem Erbbauberechtigten nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und Kostenerstattungsbetrages in Karlsruhe zu entrichten. Auf die in § 25 Abs. 2 KAG und § 135 c) BauGB enthaltene Vorausleistungsmöglichkeit wird verwiesen. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abbedungen.

Sollte während der Dauer des Erbbaurechts der Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag abgelöst oder abgerechnet werden, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte auch die auf den/die Miteigentumsanteil/e (§ 4 Abs. 2) entfallenden

Kosten zusammen mit dem Erschließungsbeitrag und dem Kostenerstattungsbetrag für das Erbbaugrundstück an die Stadt zu zahlen.

Für die o.g. Regelungen wird § 436 Abs. 1 BGB insoweit abbedungen.

## § 10

### Erschließungsbeitrag

In dem in § 11 vereinbarten Erbbauzins ist der auf das Erbbaugrundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag und der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entfallende Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten. Die Parteien haben die Ablösung des Erschließungsbeitrages und Kostenerstattungsbetrages mittels Ablösungsvertrag außerhalb dieses Vertrages vereinbart. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abbedungen.

In dem in Abs. 1 genannten Ablösungsvertrag ist der auf die Miteigentumsanteile (§ 4 Abs. 2) entfallende Erschließungsbeitrag nicht enthalten. Der Erbbauberechtigte als Mieter ist damit einverstanden, diese Kosten i.H.v. EUR mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Stadt als Grundstückseigentümerin ebenfalls bereits jetzt zu bezahlen.

Für die o.g. Regelungen wird § 436 Abs. 1 BGB insoweit abbedungen.

## § 10

### Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen

In dem in § 11 vereinbarten Erbbauzins sind der auf das Erbbaugrundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag und der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entfallende Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten. Die Parteien haben die Ablösung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages mittels Ablösungsvertrag außerhalb dieses Vertrages vereinbart. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abbedungen.

In dem in Abs. 1 genannten Ablösungsbetrag sind der auf die Miteigentumsanteile (§ 4 Abs. 2) entfallende Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten. Der Erbbauberechtigte als Mieter ist damit einverstanden, diese Kosten i.H.v. EUR mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Stadt als Grundstückseigentümerin ebenfalls bereits jetzt zu bezahlen.

Für die o.g. Regelungen wird § 436 Abs. 1 BGB insoweit abbedungen.

## § 10

### Erschließungsbeitrag

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

## § 11

### Erbbauzins

- (1) Der in das Erbbaugrundbuch einzutragende Erbbauzins beträgt jährlich € (6 % aus € Bodenwert, €/m<sup>2</sup>)
- i.W. - \_\_\_\_\_ Euro -
- (2) Er ist jeweils am 01.01. und 01.07. jeden Jahres zur Hälfte nachträglich zur Zahlung fällig und an die Stadt Karlsruhe zu entrichten. Die Pflicht, den Erbbauzins zu zahlen, beginnt mit dem auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden Monatsersten.
- (3) Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu zahlen.
- (4) Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel gemäß § 12 ist im Grundbuch als Reallast einzutragen. Der Erbbauberechtigte hat deshalb zur Sicherung des jährlichen Erbbauzinses die Eintragung einer Reallast in Abteilung II im Erbbaugrundbuch zu bewilligen. 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.
- (5) Nachstehende Regelung ist ausdrücklich nicht Inhalt der im Erbbaugrundbuch einzutragenden Erbbauzinsreallast.  
Bei nicht fristgerechter Zahlung ist die Stadt berechtigt, Verzugszinsen i.H.v. 5 % über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB – mindestens jedoch 7 % jährlich – zu erheben.
- (6) Unabhängig von der vorgenannten rechtsverbindlichen Vereinbarung des dinglichen Erbbauzinses ist die Stadt bereit, in Zeiten einer Niedrigzinsphase schuldrechtlich den Erbbauzins auf Antrag des Erbbauberechtigten zu reduzieren, sofern hierzu ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss vorliegt.  
Der reduzierte Erbbauzins wird nach Maßgabe von § 12 entsprechend angepasst.

## § 12

### Erbbauzinsanpassung, Wertsicherung und Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Erbbauzins gemäß § 11 Abs. 1 ist wie folgt wertgesichert:  
Er ändert sich jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, vom Vertragsabschluss an gerechnet -erstmals also am -, nach Maßgabe der zwischenzeitlich eingetretenen prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg (veröffentlicht vom Statistischen Landesamt). Dabei wird die Indexzahl des Basismonats 20 (Index 2010 = 100) mit der des Monats, in welchem der jeweilige Erbbauzins neu festzusetzen ist, verglichen und der Ausgangsbetrag von € um die jeweilige Indexveränderung in Prozenten erhöht oder ermäßigt.
- (2) Werden wegen einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis die zugrundeliegenden Indexzahlen nicht mehr in den statistischen Berichten fortgeführt, gilt der Erbbauzins, der sich aufgrund der alten Indexreihe ergibt bis zu dem Anpassungszeitpunkt weiter, der auf die erste amtliche Veröffentlichung der neuen Indexreihe folgt. Ab diesem Zeitpunkt wird diese neue Indexreihe der Berechnung des künftigen Erbbauzinses zugrunde gelegt, d.h. der Erbbauzins wird - bezogen auf den Erbbauzins bei Vertragsbeginn - den Veränderungen des neuen Indexes angepasst. Hierzu wird, sofern die neue Indexreihe eine geänderte Indexzahl für den Basismonat ( 20 ) ausweist, die in Abs. 1 festgelegte Indexzahl durch die für den Basismonat maßgebliche neue Indexzahl ersetzt. Diese neue Indexzahl ist dann Grundlage für die nach Abs. 1 vorzunehmende Anpassung. Ausgleichszahlungen aus der Indexumstellung für die rückliegende Zeit werden gegenseitig ausgeschlossen.
- (3) Sollte die Regelung nach Abs. 1 und 2 wegen Wegfalls der Berechnungsgrundlage nicht mehr anwendbar sein, ist der Erbbauzins nach einem anderen den Ziffern 1 und 2 entsprechenden Maßstab der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung fortzuschreiben.
- (4) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten jeweils in ihrer wertgesicherten Form und des in § 11 Abs. 3 festgelegten Nutzungsentgelts der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß § 12 dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

### § 13

#### Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten

Der Grundstückseigentümer gewährt dem jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

### § 14

### Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer

- (1) Der Erbbauberechtigte gewährt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
- (2) Übt der Grundstückseigentümer sein Vorkaufsrecht aus, so kann er von dem Erbbauberechtigten verlangen, dass dieser das Erbbaurecht auf einen Dritten überträgt, den der Grundstückseigentümer bezeichnet.

### § 15

### Belastungszustimmung

Der Grundstückseigentümer wird die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit solchen Grundpfandrechten (Hypotheken oder Grundschulden) erteilen, bei denen ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Erbbaurecht besteht und deren Höhe in angemessenem Verhältnis zum Wert der auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen steht.

### § 16

### Löschung von Belastungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Hypotheken oder Grundschulden im Erbbaugrundbuch unverzüglich löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen bzw. sobald ein Löschungsanspruch gegenüber den Gläubigern besteht.

### § 17

### Vertragsstrafe

- (1) Für jeden Fall einer schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen **der § 4, § 5 Abs. 2, § 6 und § 7 Abs. 1** dieses Vertrages verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, für die Dauer des Vertragsverstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von täglich (Werktag) 0,3 % des Kaufpreises gem. § 2 dieses Vertrages - höchstens jedoch 10 % dieses Kaufpreises - an den Grundstückseigentümer zu bezahlen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Frist von ~~sechs Wochen~~ **3 Monaten** zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands setzt.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der Verpflichtungen nicht befreit. Weitergehende Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag, wie z.B. der Heimfallanspruch gem. § 7 Abs. 1, werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird aber auf einen Schadensersatzanspruch neben der Leistung angerechnet.

- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf seine Ansprüche aus dem vorstehenden Absatz 1 nach Ablauf von 10 Jahren zu verzichten, sofern zu diesem Zeitpunkt das Erbbaugrundstück im Wesentlichen überbaut ist und davon ausgegangen werden kann, dass dieses entsprechend seiner Lage, Größe und Beschaffenheit angemessen und ordnungsgemäß weiterhin gewerblich genutzt wird.

## § 17

### Vertragsstrafe

- (1) Für jeden Fall einer schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen **der § 4, § 5 Abs. 2, § 6 und § 7 Abs. 1** dieses Vertrages durch den Erbbauberechtigten verpflichtet sich der Erbbauberechtigte für die Dauer des Vertragsverstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von täglich (Werktag) 0,3 % des Bodenwertes gem. § 11 dieses Vertrages - höchstens jedoch 10 % dieses Bodenwertes - an den Grundstückseigentümer zu bezahlen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten und/oder Mieter eine Frist von ~~sechs Wochen~~ **3 Monaten** zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands setzt.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der Verpflichtungen nicht befreit. Weitergehende Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag, wie z.B. der Heimfallanspruch gem. § 7 Abs. 1, werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird aber auf einen Schadensersatzanspruch neben der Leistung angerechnet.

Das gleiche gilt bei Verstößen des Mieters, weshalb der Mieter zu einer Vertragsstrafe im oben genannten Sinne herangezogen werden kann.

- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf seine Ansprüche aus dem vorstehenden Absatz 1 nach Ablauf von 10 Jahren zu verzichten, sofern zu diesem Zeitpunkt das Erbbaugrundstück im Wesentlichen überbaut ist und davon ausgegangen werden kann, dass dieses entsprechend seiner Lage, Größe und Beschaffenheit angemessen und ordnungsgemäß weiterhin gewerblich genutzt wird.

## § 18

### Sach- und Rechtsmängelhaftung/Beschränkungen

- (1) Das Grundstück wird im Wege des Erbbaurechts übertragen wie es steht und liegt. Der Grundstückseigentümer **erklärt versichert**, dass ihm versteckte **wesentliche** Mängel nicht bekannt sind.

Die Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sach- und Rechtsmangels des Erbbaugrundstücks **werden sind** deshalb ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die eines gesetzlichen

Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Haftung des Grundstückseigentümers wegen Vorsatz und Arglist bleibt im Übrigen unberührt.

Garantien sind, soweit nicht gesondert vereinbart, nicht gewährt.

- (2) Der Grundstückseigentümer haftet dem Erbbauberechtigten, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, für den lastenfreien Eigentumsübergang, insbesondere die Freiheit des Erbbaugrundstücks von allen Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs.

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für die Freiheit des Erbbaugrundstücks von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, insbesondere Baulasten, oder sonstigen ohne Eintragung in das Grundbuch wirksamen Beschränkungen oder Lasten. Baulasten und altrechtliche, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten sind dem Grundstückseigentümer allerdings nicht bekannt. Eine Garantie wird insoweit nicht erteilt.

*nur anzuwenden, wenn:*

*unter § 10 folgender Absatz „Ein Erschließungsbeitrag nach dem KAG fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an“ zutreffend ist.*

Der Grundstückseigentümer haftet weiter nicht für andere als in § 10 geregelte öffentliche Abgaben.

~~nur anzuwenden:~~

~~a) wenn Altlasten bekannt sind,~~

~~b) wenn ein konkreter Altlastenverdacht besteht,~~

~~c) wenn dies ausdrücklich vom Vertragspartner gewünscht wird.~~

~~-falls vorhandene Bauwerke betroffen sein könnten, ist dieser Abschnitt entsprechend zu ergänzen-~~

- ~~(3) Sollte bei der Bebauung des Grundstücks eine Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung festgestellt werden und von den zuständigen Behörden deren Erkundung und/oder Beseitigung zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen verlangt werden, ist der Grundstückseigentümer bereit, die dem Erbbauberechtigten deswegen entstehenden Mehrkosten (z.B. für die Bodenuntersuchungen nebst Gutachten, für Aushub, Abfuhr, Deponierung bzw. Aufbereitung verschmutzten Erdreichs, Gründungsmehrkosten sowie Kosten für erforderlich werdende Grundwassersanierungsmaßnahmen) auf Nachweis zu übernehmen.~~

~~Die Gewährleistung wird auf drei Jahre ab Vertragsbeurkundung befristet. Als Kostenobergrenze dafür, einschließlich aller vom Erbbauberechtigten bis dahin zur vertragsgemäßen Nutzung erbrachten Leistungen, wird die Bodenwerthöhe gem. § 11 vereinbart.~~

~~Ist abzusehen, dass diese vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten 2/3 des Bodenwertes übersteigen, ist sowohl der Grundstückseigentümer als auch der Erbbauberechtigte berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten bzw. die Aufhebung des Vertrages zu verlangen. Hierbei sind als Entschädigung alle vom~~

~~Erbbauberechtigten bis dahin zur vertragsgemäßen Nutzung erbrachten nachgewiesenen Aufwendungen zu erstatten.~~

~~Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, den Vertragsrücktritt bzw. die Aufhebung des Vertrages dadurch abzuwenden, indem er sich bereit erklärt, die Kosten der Gesamtsanierung zu übernehmen.~~

- (3) Den Parteien ist bekannt, dass das Erbbaugrundstück in der Vergangenheit („industriell“, Angabe des Zwecks/Betriebs) genutzt wurde und es daher unter Umständen nicht frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen sein kann. Über den Sachverhalt ist der Erbbauberechtigte vom Grundstückseigentümer umfänglich informiert worden.

Insbesondere folgende Gutachten sind dem Erbbauberechtigten bekannt:

(Aufzählung)

Im Übrigen hatte der Erbbauberechtigte Gelegenheit, in alle dem Grundstückseigentümer vorliegenden Gutachten und Unterlagen Einsicht zu nehmen. Darüber hinaus stand es dem Erbbauberechtigten frei auf eigene Kosten Untersuchungen (z.B. Bodenproben) vorzunehmen.

Sollten aber trotzdem innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Erbbauvertrages schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG festgestellt werden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen und diese vor Abschluss des Erbbauvertrages entstanden sind, wird sich der Grundstückseigentümer während eines Zeitraums von maximal 2 Jahren ab Feststellung der Erforderlichkeit der Sanierung an den Kosten der jeweiligen Sanierung in Höhe von 70 % bei einer Kostenbeteiligung des Erbbauberechtigten in Höhe von 30 % beteiligen. Dies gilt nicht für Kosten (z.B. für Erd- und Aushubarbeiten), die im Rahmen der künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären. Obergrenze für die gesamte Kostenübernahme des Grundstückseigentümers sind 70 % des Bodenwertes gem. § 2.

Eine Kostenzusage für Mehrkosten gilt nur für den Transport und die Abnahme von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung als Abfall eingestuftes Bodenmaterials (VwV) Belastungen Z2 und größer Z2 aufweist.

Der Grundstückseigentümer beteiligt sich grundsätzlich nicht an Kosten für Gefahrenforschungsmaßnahmen, es sei denn, diese werden angeordnet. Die Verpflichtungen des Grundstückseigentümers und ihre Kostentragungspflicht entsprechend der vorstehenden Regelung dürfen nicht über die für jeden Grundstückseigentümer geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehen (z.B. § 24 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz). Kosten des Erbbauberechtigten, die im Zusammenhang mit der Erkundung bzw. Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz vor Besitzübergang entstanden sind, werden von dem Grundstückseigentümer nicht erstattet.

Eine Verpflichtung zur Kostenübernahme des Grundstückseigentümers besteht nur insoweit, als der Erbbauberechtigte nachweisen kann, dass die Verunreinigungen vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Erbbauberechtigten beabsichtigten Nutzung des Erbbaugrundstücks als Gewerbefläche erforderlich und verhältnismäßig sind. Ebenso hat der Erbbauberechtigte umweltrechtlich zugelassene Möglichkeiten zum Wiedereinbau belasteter Materialien zur Kostenminimierung vorzunehmen.

Die vorgenannten Kosten werden nur unter nachfolgenden Bedingungen übernommen:

- Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind im engen Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer vorher festzulegen und durchzuführen. ~~Den Beauftragten des Grundstückseigentümers ist der Zutritt zum Vertragsgegenstand zu gewähren; sie sind auch zur Durchführung einschlägiger Untersuchungen berechtigt.~~
- Vor der Erteilung von Aufträgen an Dritte sind deren Angebote mit Kostenvoranschlägen dem Grundstückseigentümer zur Prüfung vorzulegen. Kosten werden von diesem nur insoweit übernommen, als sie nach den Erfahrungen des Grundstückseigentümers als angemessen im Sinne vergleichbarer Kosten anzusehen sind. Bei Zweifeln über Art, Umfang und Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen ~~entscheidet~~ prüft die zuständige Fachbehörde ~~im Auftrag des Grundstückseigentümers, der abschließend entscheidet.~~ Das Gleiche gilt hinsichtlich der Abgrenzung der Kosten für das Bauvorhaben des Erbbauberechtigten und für die Beseitigung der Verunreinigung.

Für Nachteile und Schäden aller Art, die dem Erbbauberechtigten durch eine evtl. verspätete Fertigstellung seines Bauvorhabens entstehen (Nutzungsausfall, Mietausfall etc.) leistet der Grundstückseigentümer keine Entschädigung.

Der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass die Bauverpflichtung auf dem Erbbaugrundstück nicht als Zusicherung der sofortigen Bebaubarkeit zu verstehen ist.

Falls nicht der Erbbauberechtigte, sondern der Grundstückseigentümer, ungeachtet auf welcher Rechtsgrundlage, zur Beseitigung einer etwaigen Bodenbelastung und/oder Grundwasser- oder sonstigen Maßnahmen verpflichtet werden sollte, gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich in jedem Fall angeordnete Maßnahmen an Stelle des Grundstückseigentümers durchzuführen.

~~Im Hinblick auf § 24 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die Regelungen dieses Paragraphen (§ 18) abschließend und haben Vorrang vor den Regelungen des BBodSchG.~~ Die vorstehende Kostenregelung ist abschließend und schließt eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz aus. Ausgleichsansprüche hieraus schließen die Vertragsparteien aus.

(3) Eine eventuell erforderliche Sondierung des Kaufgegenstands auf Kampfmittel ist durch den Erbbauberechtigten auf seine Kosten durchzuführen. Der Grundstückseigentümer ersetzt dem Erbbauberechtigten die Kosten für die Beseitigung (Bergung) gefundener Kampfmittel, die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) berechnet werden. Für Folgekosten, die im Zuge der Kampfmittelsondierung und -beseitigung entstehen (Bauverzögerung, -verteuerung etc.) leistet die Stadt keine Entschädigung.

(4) Dienstbarkeiten/Baulasten

## § 19

### Haftung des Erbbauberechtigten

(1) Sollte während der Laufzeit des Erbbaurechts, nach Ausübung des Heimfallanspruchs gemäß § 7, bei vorzeitiger Aufhebung oder Ablauf des Erbbaurechts eine ~~Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung~~ **schädliche Bodenverunreinigung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, festgestellt werden und von den zuständigen Behörden deren Erkundung und/oder Beseitigung zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen verlangt werden, hat der (bisherige) Erbbauberechtigte alle Kosten, die zur Feststellung und ggf. Beseitigung der Verunreinigungen anfallen (z.B. Bodenuntersuchung nebst Gutachten, Aushub, Abfuhr, Deponierung bzw. Aufbereitung verschmutzten Erdreichs, Kosten für Grundwassersanierungsmaßnahmen), zu übernehmen.**

Diese Verpflichtung erlischt nach Ablauf von 3 Jahren ab Beendigung des Erbbaurechts, es sei denn, der Erbbauberechtigte hat das Vorhandensein einer Verunreinigung arglistig verschwiegen.

(2) **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.**

## § 20

### Kosten und Steuern

Sämtliche Kosten und Steuern aus diesem Vertrag und seinem Vollzug (Beurkundung des Vertrages, Vollzugskosten im Grundbuch, Grunderwerbsteuer usw.) trägt der Erbbauberechtigte. Dasselbe gilt im Falle der Übertragung des Erbbaurechts gem. § 7.

§ 21

Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Verbindlichkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, ist Karlsruhe.

§ 22

Teilwirksamkeit

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die Beteiligten verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 23

Vollzugsvollmacht

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen im Außenverhältnis unbeschränkt von der Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unabhängig für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger die jeweiligen Justizangestellten beim Notariat Karlsruhe, derzeit also

Frau \_\_\_\_\_, Frau \_\_\_\_\_ und Frau \_\_\_\_\_

je einzeln, unter Befreiung von dem Verbot der Vertretung mehrerer Vollmachtgeber, (§ 181 BGB), alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum vollständigen Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind. Sie sind insbesondere zu Grundbucheklärungen aller Art, einschließlich etwaiger Änderungen dieses Vertrages, soweit der Grundbuchvollzug dies erfordert, berechtigt, aber nicht verpflichtet.

Von dieser Vollmacht darf nur auf Weisung des beurkundenden Notars oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt und nur vor ihm oder seinem Vertreter bzw. Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten werden von jeder Haftung freigestellt.

Im Innenverhältnis der Beteiligten - vom Grundbuchamt nicht zu beachten - wird bestimmt, dass von der Vollmacht nur aufgrund übereinstimmender Weisung der Beteiligten Gebrauch gemacht werden darf.

§ 24

Grundbucheklärungen

Die Beteiligten bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt die Eintragung folgender Rechte in der nachstehenden Rangfolge im Grundbuch bzw. Erbbaugrundbuch.

1. Auf dem in § 1 genannten Grundstück Nr.

- a) das Erbbaurecht gem. § 2 zugunsten der
  - b) das Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten gem. § 13
2. Auf dem Erbbaurecht an dem in § 2 genannten Grundstück Nr.
- a) das Vorkaufsrecht gem. § 14,
  - b) den Erbbauzins gem. §§ 11 und 12 als wertgesicherte, zwangsversteigerungsfeste Reallast nach § 800 ZPO
- jeweils zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers.
3. Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit seine Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit nachrangigen Grundpfandrechten bis in Höhe von € nebst Zinsen von bis zu 20 % jährlich ab dem Tag der Bewilligung des vorbehaltenen Rechts und bis zu 10 % Nebenleistungen einmalig.
- Gleichzeitig tritt der Erbbauberechtigte seinen Anspruch auf Rückgewähr der Grundpfandrechte (Löschung oder Verzicht des Gläubigers) gegenüber den jeweiligen Gläubigern an den Grundstückseigentümer ab. Der Grundstückseigentümer nimmt diese Abtretung an. Die Anzeige dieser Abtretung ist durch schriftliche Bestätigung der Gläubigerbank dem Grundstückseigentümer nachzuweisen.

### Einigung

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts nach den §§ 2 bis 8 dieses Vertrages einig, sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt den Vollzug im Grundbuch und Erbbaugrundbuch.

### Schluss:

Beantragt werden:

- a) zwei unbeglaubigte Ablichtungen für die Stadt Karlsruhe und eine elektronische Fassung (PDF) an die E-Mail: . @la.karlsruhe.de,
- b) eine Ablichtung für das Finanzamt (*Karlsruhe, Durlach*) UB wird beantragt,
- c) eine Ablichtung für den Gutachterausschuss,
- d) eine begl. Abschrift für den Erbbauberechtigten,
- e) eine elektronische Fassung für das Amtsgericht Maulbronn - Grundbuchamt (*Karlsruhe, Durlach, Neureut*) zum Vollzug. -Az.: LA/L1/ -

Hierüber Urkunde, vorgelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: