

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Immobilienervice  
Az. 912/167/O/22/La.(Bo.)

## **Vertragsentwurf**

### **I. Grundbuchstand**

Im Grundbuch des Amtsgerichts München für Grünwald Blatt 4946  
ist die Landeshauptstadt München  
als Alleineigentümerin des dort vorgetragenen Grundstücks

Flst. 473/7 Ludwig-Ganghofer-Str. 36 zu 1.086 m<sup>2</sup>

eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet.

### **II. Bestellung des Erbbaurechts**

Die Landeshauptstadt München, im folgenden "Grundstückseigentümerin" oder „Stadt“ genannt,

bestellt für \_\_\_\_\_

nachstehend als „der Erbbauberechtigte“ bezeichnet,

an dem vorgenannten Grundstück

### **ein Erbbaurecht**

gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes auch die Bestimmungen des Abschnitts III.

### III. Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts

Als dinglicher Inhalt im Sinne der §§ 2-8 ErbbauRG wird folgendes vereinbart:

#### § 1 Nutzung vorhandener Bauwerke

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück bestehende Gebäude Ludwig-Ganghofer-Str. 36 auf eigene Kosten mit allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, soweit sie Bauwerke im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes sind, zu haben und zu Wohnzwecken zu nutzen. Neu-, Um-, Erweiterungs- und Ersatzbauten sind dem Grunde nach möglich unter der Maßgabe des Genehmigungsvorbehalts des § 3 dieses Abschnitts.

Das Erbbaugrundstück ist gegenwärtig mit einem leerstehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Die Parteien sind sich einig, dass diese Bauwerke mit Bestellung des Erbbaurechts am Grundstück Flst. 473/7 Grünwald in das Eigentum des Erbbauberechtigten übergehen. Den Parteien ist der Zustand der Bauwerke bekannt; der derzeitige Zustand ist vertragsgemäß.

Der Erbbauberechtigte erwirbt die Bauwerke wie sie liegen und stehen.

2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Erbbaugrundstücks. Der Erbbauberechtigte kann diese Teile des Erbbaugrundstücks im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages und der gesetzlichen Vorschriften für Zufahrten und Zuwege als Freifläche, als Garten und als Hofraum nutzen.
3. Der Erbbauberechtigte darf die Bauwerke und das Erbbaugrundstück nur für die unter Abschnitt III § 1 Ziff. 1 genannten Zwecke verwenden.
4. Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 2 Vermietung, Überlassung der Bauwerke

Die Vermietung oder eine sonstige Gebrauchsüberlassung der Bauwerke, von Bauwerksteilen oder von Freiflächen an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Eine Änderung des in Abschnitt III § 1 Ziffer 1 vereinbarten Verwendungszwecks (Wohnen) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

#### § 3 Bauliche Veränderungen

Alle Neu-, Um-, Erweiterungs- und Ersatzbauten sowie der teilweise oder völlige Abbruch eines Bauwerkes bedürfen, unbeschadet der Zuständigkeit der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde, der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Zustimmung darf bei baurechtlicher Unzulässigkeit und bei Verstoß gegen die Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere auch, soweit sich ein zusätzlicher Regelungsbedarf ergibt oder die Zustimmung des Stadtrates erforderlich wäre – verweigert werden.

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke unter Verwendung guter Baustoffe, unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften, der im Zeitpunkt der Errichtung allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der gesetzlichen Unfallversicherung sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Der Grundstückseigentümerin steht, unbeschadet der Zuständigkeit der

Bauaufsichtsbehörde, das Recht zu, die ordnungsgemäße Baudurchführung gemäß den genehmigten Bauplänen laufend zu überwachen oder durch von ihr beauftragte Dritte überwachen zu lassen.

Für Umbaumaßnahmen, durch die weder Dach noch Fach des Bauwerks betroffen sind, ist keine Zustimmung durch die Grundstückseigentümerin erforderlich. Sobald jedoch hierfür eine bauaufsichtliche Genehmigung notwendig ist, ist auch die Zustimmung durch die Grundstückseigentümerin erforderlich.

Soweit aufgrund der beabsichtigten baulichen Veränderungen eine Neubewertung des Erbbaurechts erforderlich wird (s. Abschnitt V § 3 Ziffern 2, 3 und 4), kann die Grundstückseigentümerin die Zustimmung von der Vereinbarung der Anpassung des Erbbauzinses abhängig machen.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gemäß Abschnitt III § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 4 Genehmigungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle für die Errichtung und Nutzung erforderlichen Genehmigungen einzuholen bzw. alle erforderlichen Anzeigen zu stellen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet der Grundstückseigentümerin die Eingabepläne, und die Baubeschreibung, auch für etwaige Änderungen und Ergänzungen jeweils zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen.

Auf Verlangen hat der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin auch die Werkpläne sowie etwaige Sachverständigenbescheinigungen einschließlich etwaiger Pläne und Berechnungen vorzulegen.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 5 Instandhaltung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück jeweils errichteten Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stets in gutem Zustand zu erhalten und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen, von der Grundstückseigentümerin hierfür zu bestimmenden Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen zu lassen.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 6 Besichtigungsrecht

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, das Grundstück und die Bauwerke samt Nebenanlagen zu betreten und zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte betreten und besichtigen zu lassen und auf ihren Bauzustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen.

## § 7 Versicherung und Wiederaufbau

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühest möglichen Zeitpunkt auf eigene Kosten bei einem der europäischen Versicherungsaufsicht unterliegenden Versicherer in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brand-, Gebäudeleitungswasser-, sowie Elementarschäden zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Der Nachweis hierüber ist der Grundstückseigentümerin vorzulegen.

Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, alle werterhöhenden Baumaßnahmen dem Versicherer unverzüglich schriftlich zu melden und der Grundstückseigentümerin die daraufhin erfolgte Änderung der Versicherung nachzuweisen.

In den Versicherungsverträgen ist zu vereinbaren, dass die Versicherungssumme nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin und nur zur Wiederherstellung der Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück ausgezahlt und verwendet werden darf.

Kommt der Erbbauberechtigte vorstehenden Verpflichtungen trotz Mahnung nicht unverzüglich nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung zu sorgen.

2. Wenn Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, den Schadensfall unverzüglich der Grundstückseigentümerin anzuzeigen und das Bauwerk innerhalb einer von der Grundstückseigentümerin zu bestimmenden angemessenen Frist wieder herzustellen. Hierfür gelten die Bestimmungen in § 1 sinngemäß. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

Erfüllt der Erbbauberechtigte seine Verpflichtungen zur Wiederherstellung nicht oder nur ungenügend, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten unter Inanspruchnahme evtl. Versicherungssummen vornehmen zu lassen.

3. Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

## § 8 Lasten und Abgaben, Erschließungskosten

a) Der Erbbauberechtigte hat ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten gemäß Abschnitt VII § 3, also zum \_\_\_\_\_, alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die die Grundstückseigentümerin als solche betreffen, einschließlich aller öffentlich-rechtlicher Beiträge, die ab diesem Zeitpunkt durch Bescheid erhoben oder in Rechnung gestellt werden, zu tragen. Dabei ist es unerheblich, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist und ob Beiträge für bereits durchgeführte oder für künftige Maßnahmen erhoben werden.

Insbesondere übernimmt der Erbbauberechtigte folgendes:

Die Grundsteuer, die auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden Herstellungs- und Benutzungskosten für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Entwässerung, Müllabfuhr usw.), die Erschließungskosten, die Straßenreinigungsgebühren, Sondernutzungsgebühren nach dem Straßen- und Wegerecht, sowie sonstige, durch die Bestellung des Erbbaurechts, die Errichtung von Bauwerken und Anlagen auf dem Erbbaugrundstück und deren Nutzung verursachte öffentlich- und privatrechtlichen Lasten und Abgaben.

b) Der Erbbauberechtigte hat sämtliche Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB Art. 5a KAG und §§ 135a ff. BauGB zu tragen, für die ihm oder der Stadt ab Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang Beitragsbescheide bzw. Rechnungen zugehen oder die der Stadt von der Fachdienststelle mitgeteilt werden und zwar unabhängig davon, wer nach dem öffentlichen Recht zahlungspflichtig ist und ob sie für bereits durchgeführte oder für künftige Maßnahmen erhoben bzw. verlangt werden. Gleiches gilt für Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten, die anlässlich einer künftigen Bebauung des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden.

Im Übrigen trägt der Erbbauberechtigte ab Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, soweit diese für bestehende und künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist.

c) Die Notwendigkeit eines Neuanschlusses sowie die anfallenden Anschlusskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telefon etc. richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind einschließlich etwaiger von den Versorgungsunternehmen geforderter Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge u.ä. für den Anschluss an die Leitungsnetze von Strom, Gas und Wasser etc. vom Erbbauberechtigten zu tragen.

### § 9 Zustimmung zur Veräußerung und Belastung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin

1. zur Veräußerung des Erbbaurechtes auch in Teilen oder Bruchteilen, einschließlich der Veräußerung von Teilerbbaurechten.

Die Zustimmung zur Veräußerung kann insbesondere versagt werden, wenn der Erwerber nicht in sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag, auch die schuldrechtlichen eintritt.

2. zur Belastung des Erbbaurechts mit Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG), mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts der vorbezeichneten Rechte, wenn die Inhaltsänderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält (vgl. auch Abschnitt VII § 8 dieses Vertrages). Klargestellt wird, dass die Zustimmung zur Belastung nicht auch eine Zustimmung zu einer Versteigerung beinhaltet.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

## § 10 Dauer des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren und beginnt dinglich mit der Eintragung im Grundbuch.

## § 11 Entschädigung bei Zeitablauf

1. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von  $\frac{2}{3}$  des Verkehrswertes des Bauwerks im Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechtes zu leisten. Die Entschädigung wird nur für Bauwerke geleistet, die in Abschnitt III § 1 Ziffer 1 genannt sind oder denen die Grundstückseigentümerin nachträglich zugestimmt hat.

Bei der Wertermittlung ist eine eingeschränkte Verwertbarkeit der Gebäude auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen.

Die Grundstückseigentümerin kann ihre Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

2. Die Höhe des Verkehrswertes des Bauwerkes ist, falls zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Erbbauberechtigten darüber keine Einigung erzielt wird, durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten (§ 192 BauGB) für beide Vertragsteile bindend zu ermitteln; die Kosten für dieses Gutachten trägt der Erbbauberechtigte.

Sollte der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gebildete Gutachterausschuss nicht mehr bestehen, tritt an seine Stelle die ersatzweise gebildete vergleichbare Institution. Sollte eine solche aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht gebildet werden, ist die Entschädigung durch 2 öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für das Grundstückswesen zu ermitteln, von denen jeder Vertragspartner einen benennt. In diesem Fall entspricht die Entschädigung dem Mittel der von beiden Sachverständigen festgestellten Werte. Die Kosten für diese Gutachten trägt ebenfalls der Erbbauberechtigte. Hat in diesem Fall ein Vertragspartner innerhalb einer Frist von 2 Wochen, nachdem er dazu durch eingeschriebenen Brief aufgefordert worden ist, seine Rechte zur Benennung eines Grundstückssachverständigen aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeübt, so geht dieses Recht auf den anderen Vertragspartner über.

3. Solange der Erbbauberechtigte nicht alle zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts bestehenden Effektivschuldreste einschließlich Zinsen und Nebenleistungen auf dinglich am Erbbaurecht gesicherte Forderungen einschließlich der hieraus entstehenden Kosten für die Löschung beglichen hat, kann der Anspruch auf eine Entschädigung nach Ziffer 2 nur in der um den zur Freistellung erforderlichen Betrag geminderten Höhe geltend gemacht werden.

4. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechtes bestehenden Effektivschuldreste einschließlich Zinsen und Nebenleistungen auf dinglich am Erbbaurecht gesicherte Forderungen einschließlich der hieraus entstehenden Kosten für die Löschung in Anrechnung auf die Entschädigung wegzufertigen. Der Erbbauberechtigte ermächtigt die Grundstückseigentümerin zur Abgabe aller hierfür etwa erforderlichen Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Grundpfandgläubiger.

5. Die Entschädigung ist innerhalb von 2 Monaten ab dem Tag nach dem Erlöschen des Erbbaurechts zu bezahlen.

### § 12 Heimfallanspruch

Die Grundstückseigentümerin kann die sofortige Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn,

1. der Erbbauberechtigte seine Zahlungen i.S.d. § 17 Abs. 2 Satz 2 InsO einstellt oder ihm die Vermögensauskunft gemäß § 807 ZPO abgenommen wird oder ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen mangels Masse eingestellt oder die Eröffnung des Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und die Anordnung nicht innerhalb von 3 Monaten wieder aufgehoben wird, oder
2. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von 2 Jahresbeträgen im Verzug ist, oder
3. der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück
  - in von ihm zu vertretender Weise nicht zu dem in diesem Vertrag näher bezeichneten Zweck nutzt oder
  - die Bauwerke in erheblichem Umfang oder trotz Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht ordnungs- und vertragsgemäß unterhält oder
  - die Bauwerke nicht vertragsgemäß versichert hält oder
  - die Bauwerke im Falle einer Zerstörung nicht innerhalb angemessener, von der Grundstückseigentümerin zu bestimmenden Frist wiederherstellt, oder
4. eine Kapital- oder Personengesellschaft Erbbauberechtigte ist und ein Gesellschaftsanteil an der Erbbauberechtigten ohne die nach Abschnitt VII § 8 Ziffer 1 erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin übertragen wird, es sei denn, die Grundstückseigentümerin ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet; Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn berechnete Interessen der Grundstückseigentümerin oder Vorgaben aus diesem Erbbaurechtsvertrag nicht entgegenstehen und die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG erfüllt sind; oder
5. der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht ohne die nach die nach Abschnitt VII § 8 Ziffer 1 erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin mit anderen als in Abschnitt III § 9 dieses Vertrages genannten dinglichen Rechten belastet, es sei denn, die Grundstückseigentümerin ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet (siehe Abschnitt VII § 8 Ziffer 3); oder
6. der Erbbauberechtigte mit seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern der am Erbbaurecht eingetragenen Grundpfandrechte mit mehr als zwei Halbjahres-Annuitäten in Rückstand gerät; oder
7. der Erbbauberechtigte seine Verpflichtung zur Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben nicht erfüllt und der Rückstand die Hälfte des jährlichen Erbbauzinses erreicht oder wenn die Grundstückseigentümerin in Anspruch genommen wird und der

Erbbauberechtigte die Inanspruchnahme nicht unverzüglich nach Aufforderung durch die Grundstückseigentümerin ausgleicht; oder

8. der Erbbauberechtigte durch Vermietung, Verpachtung oder in sonstiger Weise das Erbbaugrundstück oder die darauf errichteten Bauwerke ganz oder teilweise ohne schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin an Dritte zur Nutzung überlässt, es sei denn, die Grundstückseigentümerin ist zur Erteilung dieser Zustimmung verpflichtet; oder
9. der Grundstückseigentümerin wegen wiederholter und andauernder Verstöße des Erbbauberechtigten gegen Bestimmungen dieses Vertrages die Fortsetzung dieses Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann; oder
10. ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen oder das Erbbaugrundstück und/oder die Bauwerke an Dritte zur Nutzung überlassen wurden, oder ein Erwerb des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung erfolgt ist, ohne dass der Erwerber bzw. der Dritte in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

### § 13 Vergütung bei Heimfall

1. Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch, ist die Zahlung einer Vergütung für das Erbbaurecht grundsätzlich ausgeschlossen.
2. Sollte im Einzelfall der Ausschluss des Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung aller für die vertraglichen Rechtsbeziehungen der Parteien bedeutsamen Gesichtspunkte grob unbillig sein, wird die Grundstückseigentümerin in einem solchen Fall eine Vergütung nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffern 3 bis 7.
3. Soweit eine Vergütung zu zahlen ist, beträgt diese zwei Drittel des zum Zeitpunkt der Rückübertragung des Erbbaurechtes auf die Grundstückseigentümerin zu ermittelnden Gebäudeverkehrswertes des oder der Bauwerke, höchstens jedoch zwei Drittel des Wertes des Erbbaurechtes zu diesem Zeitpunkt. Die Vergütung vermindert sich um die Beträge, die erforderlich sind, um solche Belastungen des Erbbaurechtes abzulösen, die die Grundstückseigentümerin übernehmen muss.

Eine Vergütung wird nur für Bauwerke geleistet, die in Abschnitt III § 1 Ziffer 1 genannt sind oder denen die Grundstückseigentümerin nachträglich zugestimmt hat.

Soweit der Heimfall noch während der Bauphase ausgeübt wird, ist für noch nicht bezugsfertig erstellte Bauwerke in keinem Fall eine Vergütung zu zahlen.

4. Die Höhe der Vergütung ist, falls zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Erbbauberechtigten darüber keine Einigung erzielt wird, durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) zur Ermittlung von Grundstückswerten für beide Vertragsteile bindend zu ermitteln; die Kosten für dieses Gutachten trägt der Erbbauberechtigte. Sollte der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gebildete Gutachterausschuss nicht mehr bestehen, tritt an seine Stelle die ersatzweise gebildete vergleichbare Institution. Sollte eine solche aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht gebildet werden, ist die Vergütung durch 2 öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für das Grundstückswesen zu ermitteln, von denen jeder Vertragspartner



einen benennt. In diesem Fall entspricht die Vergütung dem Mittel der von beiden Sachverständigen festgestellten Werte. Die Kosten für diese Gutachten trägt ebenfalls der Erbbauberechtigte. Hat in diesem Fall ein Vertragspartner innerhalb einer Frist von 2 Wochen, nachdem er dazu durch eingeschriebenen Brief aufgefordert worden ist, seine Rechte zur Benennung eines Grundstückssachverständigen aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeübt, so geht dieses Recht auf den anderen Vertragspartner über.

Das vorstehende Verfahren zur Ermittlung der Höhe der Vergütung kann erst dann gestellt werden, wenn über die Frage, ob eine Heimfallvergütung zu zahlen ist, entweder ein schriftliches Einverständnis erzielt ist oder die Vergütungspflicht gerichtlich rechtskräftig festgestellt ist. Auf § 13 Ziffer 2 wird verwiesen.

5. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Übertragung des Erbbaurechts bestehenden Effektivschuldreste einschließlich Zinsen und Nebenleistungen auf dinglich am Erbbaurecht gesicherte Forderungen einschließlich der hieraus entstehenden Kosten für die Löschung in Anrechnung auf die zu zahlende Vergütung, im Übrigen auf Kosten des Erbbauberechtigten, weg zu fertigen. Der Erbbauberechtigte ermächtigt die Grundstückseigentümerin zur Abgabe aller hierfür etwa erforderlichen Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Grundpfandgläubiger.
6. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kosten des Heimfalls Nebenkosten für Rechnung des Erbbauberechtigten zu zahlen und von der Heimfallvergütung einzubehalten.
7. Die Vergütung ist innerhalb von 2 Monaten ab dem Tag nach Rückübertragung des Erbbaurechts zu bezahlen. Die Grundstückseigentümerin kommt mit der Zahlung jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen ab dem Tag in Verzug, an dem eine Einigung über Grund und Höhe der Vergütung zustande gekommen ist oder, wenn keine Einigung erzielt wird und die Höhe der Vergütung nach § 13 Ziffer 4 ermittelt wird, ab dem Tag der Vorlage aller zur Wertermittlung erforderlichen Gutachten bei der Grundstückseigentümerin (Landeshauptstadt München, Kommunalreferat - Immobilienservice - Grundstücksverkehr).

#### § 14 Vertragsstrafen

Erfüllt der Erbbauberechtigte eine der im folgenden aufgezählten Verpflichtungen nicht oder nicht pflichtgemäß (insbesondere verspätet) und hat er dies zu vertreten, so kann die Grundstückseigentümerin für jede Pflichtverletzung eine Vertragsstrafe verlangen und zwar im einzelnen bei Verstoß gegen folgende Bestimmungen, unabhängig davon, ob diese dingliche Wirkung oder über Abschnitt VII § 1 lediglich schuldrechtliche Wirkung entfalten:

[ **Hinweis:** Monatlicher Erbbauzins x 5 = monatliche Vertragsstrafen

Monatlicher Erbbauzins x 10 = einmalige Vertragsstrafe]

- |                      |                                |                           |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 1. Abschnitt III § 3 | Zustimmung zu Baumaßnahmen     | einmalige Vertragsstrafe  |
| 2. Abschnitt III § 4 | Vorlage Genehmigungen          | monatliche Vertragsstrafe |
| 3. Abschnitt III § 5 | ordnungsgemäße Bewirtschaftung | monatliche Vertragsstrafe |

4. Abschnitt III § 1 Ziffer 1	zweckwidrige Verwendung	monatliche Vertragsstrafe
5. Abschnitt III § 7 Ziffer 1	Versicherung Brand, Gebäudewasserleitungsschaden, Sturmschaden	monatliche Vertragsstrafe
6. Abschnitt III § 7 Ziffer 1	Nachweis - Mitteilungspflichten	monatliche Vertragsstrafe
7. Abschnitt III § 7 Ziffer 1	Bindung der Zweckverwendung der Versicherungssumme	monatliche Vertragsstrafe
8. Abschnitt III § 7 Ziffer 2	Wiederaufbaupflicht	monatliche Vertragsstrafe
9. Abschnitt III. § 9	Zustimmung zu Veräußerung und Belastung	einmalige Vertragsstrafe
10. Abschnitt V § 3 Ziff. 6)	Informationspflicht	einmalige Vertragsstrafe
11. Abschnitt VI § 3	Haftpflichtversicherung	monatliche Vertragsstrafe
12. Abschnitt VII § 5 Ziffer 3	Haftpflichtversicherung	monatliche Vertragsstrafe
13. Abschnitt VII § 8 Ziffer 3	Belastungszustimmung	einmalige Vertragsstrafe
14. Abschnitt VII § 8 Ziffer 4	Löschung Grundpfandrechte	monatliche Vertragsstrafe
15. Abschnitt VII § 8 Ziffer 6	Löschungsvormerkung	einmalige Vertragsstrafe
16. Abschnitt VII § 8 Ziffer 7	Zustimmung bei Neuvaluierung ( auch im Fall von Umschuldungen )	einmalige Vertragsstrafe
17. Abschnitt VII. § 9	Unberechtigte Überlassung	monatliche Vertragsstrafe
18. Abschnitt VII § 11	Belastungsfreistellung	einmalige Vertragsstrafe

Die vorgenannten Vertragsstrafen ändern sich in Anpassung an den Verbraucherpreisindex in entsprechender Anwendung des Abschnitts V § 3 um den entsprechenden Prozentsatz.

In den Fällen der Ziffern 2, 5 und 10 wird die Vertragsstrafe erst nach ergebnisloser vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung fällig. Im Übrigen wird die Vertragsstrafe mit Eintritt des Grundes und Geltendmachung durch die Grundstückseigentümerin fällig.

Dauert die Zuwiderhandlung an, so wird die Vertragsstrafe ( soweit es sich nicht um eine einmalige handelt ) ohne weitere Erinnerung als monatlicher Strafzins so lange erhoben, bis das vertragswidrige Verhalten eingestellt ist bzw. die Verpflichtung erfüllt ist, längstens jedoch auf die Dauer von 1/20 der Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags im Einzelfall.

Jeder angefangene Monat zählt im Hinblick auf die Fälligkeit der Vertragsstrafe voll. Sämtliche Vertragsstrafen können bei Mehrfachverstößen unabhängig voneinander erhoben werden. Solange Vertragsverstöße der Ziffern 1, 2 und/ oder 3, 6 gleichzeitig für dasselbe Bauwerk vorliegen, werden insofern jedoch die Vertragsstrafen gegeneinander angerechnet.

Der Anspruch der Grundstückseigentümerin auf Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bleibt hiervon unberührt, soweit dies wegen der Art des Verstoßes nicht ausgeschlossen ist. Die

Grundstückseigentümerin hat bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes außerdem das Recht, neben der Vertragsstrafe den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruchs als gehemmt.

Eine weitergehende Schadensersatzforderung wird durch die geleistete Vertragsstrafe nicht berührt. Bei Interessenidentität wird eine geleistete Vertragsstrafe auf einen Schadensersatzanspruch angerechnet.

Die vorstehend vereinbarten Vertragsstrafen sind auch verwirkt, wenn das Erbbaurecht beschlagnahmt oder über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird.

#### **IV. Vorkaufsrecht**

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht samt Zubehör das

dingliche Vorkaufsrecht

für alle Verkaufsfälle gemäß §§ 1094 ff. BGB ein.

Die Vertragsteile sind sich über die Bestellung und Einräumung dieses dinglichen Vorkaufsrechtes einig. Die Bestimmungen im Abschnitt III § 10 (Dauer des Erbbaurechts) dieser Urkunde bleiben davon unberührt.

#### **V. Erbbauzins**

##### § 1 Höhe des Erbbauzinses; Fälligkeit

1. Der Erbbauzins beträgt jährlich \_\_\_\_\_ **EURO** .

Er ist kalendermonatlich im Voraus bis spätestens zum Ersten eines jeden Monats an die Grundstückseigentümerin zu bezahlen, erstmals an dem auf die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch unmittelbar folgenden Monatsersten.

2. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass der Erbbauzins in monatlichen Teilbeträgen von jeweils 1/12 des jeweiligen Jahresbetrages, jeweils im voraus am ersten Tag eines Kalendermonats zu zahlen ist, erstmals am \_\_\_\_\_ (= Tag des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten).

Verzugszinsen bezüglich des schuldrechtlich geschuldeten Erbbauzinses werden mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz erhoben. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens bleibt vorbehalten.

## § 2 Gebäudeablöse

Für das Gebäude ist eine einmalige Ablöse in Höhe von 472.000,00 EURO zu zahlen; sie ist bei Beurkundung dieses Vertrages bezahlt.

## § 3 Anpassung des Erbbauzinses bei intensiverer oder höherwertiger Nutzung

### 1. Grundsätze

Das auf dem Erbbaurechtsgrundstück bestehende Wohngebäude hat eine Geschossfläche (GF) von 423 m<sup>2</sup>, das entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,39.

Bei der Bemessung des Erbbauzinses gemäß Abschnitt V § 1 sind die Vertragsteile davon ausgegangen, dass auf dem Erbbaugrundstück als Maß der baulichen Nutzung eine GF von 423 m<sup>2</sup> GF verwirklicht werden kann.

Zur Geschossfläche im Sinne dieser Bestimmung zählen:

a) alle Flächen, die bei der Geschossflächenermittlung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der heute aktuellen Fassung anzusetzen sind; außer Betracht bleiben dabei etwaige durch die BauNVO zugelassene Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Mitanrechnung oder Nichtanrechnung von Flächen;

b) abweichend von den Bestimmungen der BauNVO auch Flächen von Verkaufs- und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO in der heute gültigen Fassung) in Dach-, Souterrain- oder Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich aller Umfassungs-, Konstruktions- und Trennwände sowie Hohlräume, auch wenn sie bei der Geschossflächenermittlung nach der BauNVO nicht anzusetzen sind. Bei Dachgeschossen werden, unabhängig davon, ob es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt, und unabhängig von den für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhen Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe von unter 1 Meter nicht, Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter zur Hälfte angerechnet; Flächen ab einer lichten Höhe von 2 Meter werden voll zur Geschossfläche gerechnet.

Bei Untergeschossen erfolgt die Anrechnung auf die Geschossfläche gemäß den Bestimmungen dieser Klausel immer dann, wenn es sich bei den betroffenen Flächen um genehmigungsfähige Aufenthaltsräume nach Art. 45 BayBO handelt.

Nicht zur Geschossfläche im Sinne dieses Abschnitts zählen die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und ausfahrten.

### 2. Erbbauzinsnachbesserung bei intensiverer Nutzung

Für den Fall, dass das Erbbaugrundstück

- a) intensiver -  $GF > 423 \text{ m}^2$  oder  $GFZ > 0,39$  - baulich genutzt wird oder
- b) aufgrund bauaufsichtlicher Genehmigung (auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren) oder
- c) aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen

intensiver baulich genutzt werden kann, als bei Vertragsabschluss angenommen und im Fall c) die Möglichkeit der intensiveren baulichen Nutzung vor dem Beginn der Bauarbeiten für die in Abschnitt III § 1 Ziffer 1 dieses Vertrages genannte Bebauung gegeben ist, kann die Grundstückseigentümerin das Erbbaugrundstück, ausgehend von dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Basiswert von (jährl. Erbbauzins/Grundstücksgröße =            EURO dividiert durch  $1.086 \text{ m}^2$  =)            EURO/ $\text{m}^2$  bei einer GFZ von 0,39, neu bewerten lassen.

Ergibt die Neuberechnung einen höheren Wert als den Erbbauzins nach Abschnitt V § 1, so erhöht sich der Erbbauzins nachträglich um den Unterschiedsbetrag.

Treten die vorstehend unter Buchstabe a), b) oder c) genannten Voraussetzungen mehrmals ein, kann die Stadt den Erbbauzins nach dieser Ziffer entsprechend mehrmals neu anpassen.

### 3. Erbbauzinsanpassung bei höherwertiger Nutzungsart:

Sofern das Erbbaugrundstück oder die darauf errichteten Bauwerke höherwertiger genutzt werden oder entsprechend der Ziffer 2 jeweils Buchstabe b) oder c) höherwertiger genutzt werden könnten als bei Vertragsschluss angenommen, kann die Stadt das Erbbaugrundstück ebenfalls neu bewerten lassen.

Bei der Beurkundung gehen die Vertragsteile von folgender Nutzung aus:  
Wohnen.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Neubewertung für beide Parteien verbindlich vom Bewertungsamt der Landeshauptstadt München durchgeführt wird. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Kosten des Gutachtens der Grundstückseigentümerin zu erstatten. Ergibt die Neubewertung für die höherwertigere Nutzung des Erbbaugrundstücks bzw. der darauf errichteten Bauwerke nach den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Neubewertung einen höheren Wert als den Basiswert, welcher durch Umrechnung des heute vereinbarten oder gegebenenfalls nach Ziffer 2 neu berechneten Erbbauzinses auf die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt der Neubewertung ermittelt wird, so erhöht sich der Erbbauzins nachträglich um den Unterschiedsbetrag.

### 4. Anpassung des Erbbauzinses im Fall von Neu-, Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten, dem teilweisen oder völligen Abbruch von Bauwerken

Auch im Fall von Neu-, Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten, dem teilweisen oder völligen Abbruch von Bauwerken während der Laufzeit des Erbbaurechts (Abschnitt III § 3) kann die Grundstückseigentümerin das Erbbaurecht neu bewerten lassen.

### 5. Fälligkeit

Alle Nachbesserungsbeträge nach den vorstehenden Vereinbarungen sind innerhalb von 4 Wochen ab Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung an die Stadt zu zahlen.

## 6. Informationspflicht

a) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Tatsachen, die einen Anspruch der Stadt auf Neuberechnung des Erbbauzinses oder Neubewertung des Erbbaugrundstücks nach den vorstehenden Vereinbarungen begründen können, wie z. B. Erteilung einer Baugenehmigung, das faktische Abweichen von einer Baugenehmigung oder eine höherwertige tatsächliche Nutzung, unverzüglich nachdem sie ihm bekannt geworden sind, der Landeshauptstadt München, Kommunalreferat - Immobilienservice, IS-KD-GV/Ost, unter Hinweis auf diesen Vertrag und Angabe des Aktenzeichens 912/167/O/22, schriftlich mitzuteilen.

Die Kenntnis seiner Beauftragten hat sich der Erbbauberechtigte zurechnen zu lassen.

b) Die Angaben in der schriftlichen Mitteilung nach Lit. a) sind durch Beifügung von Dokumenten zu belegen, anhand derer die Stadt die Feststellungen, ob die Voraussetzungen einer Erbbauzinsnachbesserung gemäß vorstehender Ziffer 2 und/oder 3 vorliegen, ohne Weiteres, insbesondere ohne weitere Klärungen oder Nachforschungen treffen kann, insbesondere durch bemaßte Pläne und darauf gründende Berechnungen.

e) Bei Verstößen gegen die Informationspflichten aus Lit. a) kann die Grundstückseigentümerin gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

## 7. Ausschluss einer Erbbauzinsreduzierung

Aus den Bestimmungen dieser Ziffer kann eine Reduzierung des Erbbauzinses – gleich aus welchem Grund – nicht geltend gemacht werden.

## 8. Eintragung des geänderten Erbbauzinses

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, eine Erhöhung des Erbbauzinses auf Verlangen der Grundstückseigentümerin im Grundbuch auf seine Kosten eintragen zu lassen. Aus der Nichtstellung des Verlangens auf Eintragung im Erbbaugrundbuch kann in keinem Fall eine Verwirkung der Ansprüche hergeleitet werden.

### § 4 Automatische Anpassung des Erbbauzinses

1. Es wird folgende automatische Anpassung als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart:

Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand des Indexes im Jahre des Vertragsabschlusses bzw. dem für die letzte Anpassung maßgebenden Indexstand um mehr als 5 % - fünf vom Hundert - nach oben oder unten verändert, dann verändert sich der in § 1 genannte jährliche Erbbauzins automatisch um den gleichen Prozentsatz nach oben oder unten und zwar vom Beginn des Kalenderjahres an, in dem die Bedingung für die Anpassung erfüllt ist, jedoch frühestens nach Ablauf von 3 Jahren ab Abschluss dieses Vertrages und dann frühestens alle 3 Jahre nach der letzten Anpassung. § 9a des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbRG) bleibt unberührt.

Die Indexveränderung in Prozent ergibt sich nach der Formel:

Neuer Index x 100 - 100 = Prozentsatz

Alter Index

Alle Berechnungen erfolgen auf eine Dezimalstelle. Wenn die zweite Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet. Entsprechend wird der jährliche Erbbauzins auf zwei Dezimalstellen ausgerechnet. Wenn die dritte Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet. Die prozentualen Veränderungen des Erbbauzinses werden stets von dem zuletzt geltenden Erbbauzins berechnet.

Die Ansprüche aus dieser Wertsicherungsvereinbarung entstehen jeweils automatisch und sind ohne Zahlungsaufforderung sofort ab dem oben genannten Zeitpunkt fällig und zu erfüllen. Rück- oder Nachzahlungen, die sich aufgrund einer gegenüber den Erbbauzinsfälligkeiten zeitlich verschobenen Veröffentlichung der genannten Preisindexzahlen ergeben, sind mit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des maßgebenden Preisindexes fällig.

2. Werden wegen einer Umstellung des Preisindexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben die aufgrund der alten Indexreihe erfolgten Erbbauzinsanpassungen unberührt.

Bei einer Anpassung ist stets von den Indexzahlen der neuesten Basis auszugehen. Wird also eine neue Reihe des bezeichneten Indexes mit einer anderen Basis (2015 = 100 Punkte) veröffentlicht und sind für diese Indexreihe die Indexzahlen rückwirkend bis zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung bzw. bei erstmaliger Erbbauzinsanpassung rückwirkend bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses veröffentlicht, so werden die Indexzahlen der neuen Indexreihe ab der letzten Erbbauzinsanpassung bzw. bei erstmaliger Erbbauzinsanpassung ab Vertragsschluss angewendet:

Ausgleichszahlungen wegen der Anwendung der neuen Indexreihe finden nicht statt.

3. Bezüglich der Erhöhung des Erbbauzinses nach Ziffer 1 wird vereinbart, dass der zur Zahlung Verpflichtete erst dann mit dem Erhöhungsbetrag in Verzug kommt, wenn er diesen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang einer Zahlungsaufforderung bezahlt, in der der Erhöhungsbetrag berechnet ist.

4. Sollte der vorliegend vereinbarte Preisindex vom Statistischen Bundesamt nicht mehr fortgeführt werden, so wird der an die Stelle des entfallenen Index tretende Index oder - falls kein ersetzender Preisindex besteht - ein vergleichbarer Index des Statistischen Amtes der Europäischen Union zugrunde gelegt. Hilfsweise verpflichten sich die Vertragsparteien, andere Wertsicherungsmaßstäbe zu vereinbaren, die der vorliegenden Wertsicherungsvereinbarung in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und Auswirkung möglichst gleichkommen.

5. Die Beteiligten vereinbaren, dass die vereinbarte Anpassung des Erbbauzinses für die Dauer des Erbbaurechts auch in dinglicher Hinsicht gelten soll. Die Beteiligten vereinbaren daher, dass dinglicher Inhalt der einzutragenden Erbbauzinsreallast auch die automatische Anpassung des Erbbauzinses entsprechend der getroffenen Wertsicherungsvereinbarung sein soll.

In Abschnitt XII. § 2 B Ziffer 2 wird hierzu eine Erbbauzinsreallast bestellt.

6. Sollte ein Gericht rechtskräftig feststellen, dass diese Wertsicherungsklausel gegen das Preisklauselgesetz verstößt, soll die unwirksame Klausel für den künftigen Vertragsvollzug in einen Leistungsvorbehalt umgedeutet werden. Sollte diese Wertsicherungsklausel aus anderen Gründen unwirksam sein, soll die entstehende Vertragslücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung durch einen Leistungsvorbehalt geschlossen werden.

#### § 5 Erbbauzinsreallast, Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung

Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass der Erbbauzins abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit seinem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümerin aus der Erbbauzinsreallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungs- oder Teilerbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

### **VI. Gewährleistung und Haftung**

#### § 1 Gewährleistung der Grundstückseigentümerin

Die Grundstückseigentümerin haftet dafür, dass das Erbbaurecht an dem Grundstück die erste Rangstelle im Grundbuch erhält.

Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Gewähr für Mängel gleich welcher Art, sichtbare oder unsichtbare, insbesondere jedoch nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Bebaubarkeit des Erbbaugrundstücks und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes.

Sämtliche Rechte und Ansprüche des Erbbauberechtigten wegen etwaiger Sachmängel werden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Bausubstanz, für Sondermüll und für die sonstige Baubeschaffenheit der Bauwerke.

#### § 2 Allgemeine Grenze für Haftungsausschlüsse und -beschränkungen

Soweit die Haftung der Stadt nach diesem Erbbaurechtsvertrag ausgeschlossen oder beschränkt wird, gilt dies nicht nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung:

Die Stadt haftet unbeschränkt

- für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie

- für Schäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Stadt oder einer ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie



- für Schäden wegen der Nichteinhaltung einer von der Stadt oder einer ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gegebenen Garantie oder zugesicherten Eigenschaft sowie

- für Schäden wegen von der Stadt oder einer ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen arglistig verschwiegener Mängel.

Die Stadt haftet darüber hinaus für Schäden, die auf einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die Stadt oder einen ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen, beruhen, auch bei leichter und einfacher Fahrlässigkeit, dies jedoch begrenzt auf den Ersatz des bei Vertragsabschluss typischerweise vorhersehbaren Schadens. Vertragswesentliche Pflichten in diesem Sinne sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf und deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet.

### § 3 Haftung des Erbbauberechtigten

Der Erbbauberechtigte haftet der Grundstückseigentümerin für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden der Grundstückseigentümerin, vor allem durch die Verursachung von Umweltschäden, entsprechend der vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen.

Zur Abdeckung der gesetzlichen Haftung gegenüber dem Grundstückseigentümer einschließlich der Abdeckung von Umweltrisiken hat der Erbbauberechtigte neben der Verpflichtung aus Abschnitt III § 7 eine Haftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Der Nachweis hierüber ist der Grundstückseigentümerin vorzulegen. Die Deckungssumme ist entsprechend dem prozentualen Anstieg des Erbbauzinses jeweils zu erhöhen. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht trotz Aufforderung nicht unverzüglich nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

## **VII. Sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen**

Schuldrechtlich vereinbaren die Beteiligten, was folgt:

### § 1 Schuldrechtliche Wirkung der dinglichen Vereinbarungen

Die dinglich wirkenden Vereinbarungen - insbesondere auch die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses - sind auch schuldrechtlich vereinbart.

## § 2 Schuldrechtlicher Beginn des Erbbaurechts

Schuldrechtlich beginnt das Erbbaurecht an dem Kalendermonatsersten, der auf die Beurkundung dieses Vertrages unmittelbar folgt.

Mit Wirkung ab diesem Zeitpunkt haben sich der Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümerin so zu stellen, als ob das Erbbaurecht bereits im Grundbuch eingetragen wäre. Die Laufzeit des Erbbaurechts gem. Abschnitt III § 10 bleibt hiervon unberührt.

## § 3 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

Besitz, Nutzen und Lasten am Erbbaugrundstück gehen ab dem auf die Beurkundung dieses Vertrages unmittelbar folgenden Monatsersten, somit am \_\_\_\_\_, auf den Erbbauberechtigten über.

Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung geht sofort ab Beurkundung dieses Vertrages auf den Erbbauberechtigten über.

## § 4 Zubehör und sonstige Anlagen und Einrichtungen

Für das Zubehör des Erbbaurechtes und für Anlagen und Einrichtungen, die nicht Bauwerke oder deren Bestandteil sind, gilt hinsichtlich des gesamten Erbbaurechtsvertrages entsprechend das gleiche wie für die Bauwerke, und zwar so, als ob es sich um Bauwerke handeln würde und als ob diese Inhalt des Erbbaurechtes wäre.

## § 5 Verkehrssicherungspflichten, Haftungsfreistellung und Haftpflichtversicherungen

1. Der Erbbauberechtigte übernimmt vollumfänglich alle sonst für die Grundstückseigentümerin bestehenden Verkehrssicherungspflichten, insbesondere hinsichtlich Unterhaltung, Sicherung (einschließlich Wintersicherung) und Reinigung der auf dem Erbbaugrundstück und außerhalb des Erbbaugrundstücks gelegenen Verkehrsflächen ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs.

2. Für Personen- und Sachschäden, die sich auf dem Erbbaugrundstück ereignen, übernimmt der Erbbauberechtigte jegliche Haftung und stellt die Grundstückseigentümerin von entsprechenden Ansprüchen frei.

3. Der Erbbauberechtigte ist neben Abschnitt III § 7 und Abschnitt VI § 3 verpflichtet, sich auf seine Kosten, während der Laufzeit des Erbbaurechtes bei einer leistungsfähigen Versicherungsgesellschaft gegen Haftpflichtschäden ( Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ) zu versichern und dauernd versichert zu halten. Nachweise hierüber sind der Grundstückseigentümerin auf Verlangen vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht trotz Aufforderung nicht unverzüglich nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

## § 6 Abtretung der Versicherungsansprüche bei Zerstörung

Für den Fall der vollständigen oder teilweisen Zerstörung von Bauwerken und für den Fall, dass der Erbbauberechtigte seiner Wiederherstellungspflicht gem. Abschnitt III § 7 Ziffer 2 nicht nachkommt, tritt der Erbbauberechtigte schon jetzt seine diesbezüglichen künftigen Ansprüche gegen den Versicherer fiduziarisch an die damit einverständene Grundstückseigentümerin ab. Diese wird die Versicherungssumme nur zur Wiederherstellung der Bauwerke in Anspruch nehmen (vgl. Abschnitt III § 7 Ziffer 2). Dem Versicherer ist diese Abtretung vom Erbbauberechtigten mitzuteilen.

## § 7 Heimfallvoraussetzungen vor grundbuchamtlichem Vollzug

Treten die Voraussetzungen für den Heimfallanspruch gemäß Abschnitt III § 12 der Urkunde bereits vor dem grundbuchamtlichen Vollzug dieses Vertrages ein, so steht der Grundstückseigentümerin das Recht zum Rücktritt vom Erbbaurechtsvertrag zu.

Eine Vergütung ist in diesem Falle von ihr nicht zu leisten. Die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages trägt der Erbbauberechtigte.

## § 8 Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

In Ergänzung des Zustimmungsvorbehalts gem. Abschnitt III § 9 der Urkunde vereinbaren die Beteiligten was folgt:

1. Ist eine Kapital- oder Personengesellschaft Inhaberin des Erbbaurechts, bedarf auch die Übertragung eines Gesellschaftsanteils der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn berechnete Interessen der Grundstückseigentümerin oder Vorgaben aus diesem Erbbaurechtsvertrag nicht entgegenstehen und die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG erfüllt sind.

2. Die Belastungszustimmung nach Abschnitt III § 9 dieses Vertrages wird von der Grundstückseigentümerin nur für solche Belastungen erteilt, für die der Gläubiger sich unwiderruflich verpflichtet, der Eintragung der Änderung des Erbbauzinses gem. Abschnitt V § 3 Ziffer 2, 3 und 4 zuzustimmen.

Die Belastung muss mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar sein und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck darf nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, eine entsprechende Erklärung des Gläubigers beizubringen. Die Stadt übermittelt dem Erbbauberechtigten hierzu das Formblatt „Gläubigererklärung“.

3. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auch zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als den in Abschnitt III § 9 Ziffer 2 aufgeführten dinglichen Rechten -so insbesondere auch mit einem Untererbbaurecht sowie zur Änderung des Inhalts dieser Rechte, soweit diese eine weitere Belastung des Erbbaurechts zur Folge haben, die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin einzuholen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich die Kosten eines Gutachtens über den Verkehrswert des Erbbaurechts zu erstatten, sofern die Grundstückseigentümerin ein solches Gutachten beim

städtischen Bewertungsamt oder einer anderen sachverständigen Stelle zur Prüfung der Zustimmungsfähigkeit der Erbbaurechtsbelastung einholt.

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn berechnigte Interessen der Stadt oder Vorgaben aus diesem Erbbaurechtsvertrag nicht entgegenstehen und die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 2 ErbbauRG erfüllt sind.

4. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten an dem Erbbaurecht gleichzeitig mit ihrer Eintragung für alle Fälle einer bereits erfolgten oder künftig erfolgenden Vereinigung mit dem Erbbaurecht in einer Person eine Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

5. Der Erbbauberechtigte darf das Erbbaurecht nur mit Grundpfandrechten belasten, die ausschließlich der Finanzierung eines Kapitalbedarfs des Erbbauberechnigten für Investitionen in das Erbbaurecht dienen und bei denen es sich um Tilgungs- oder Abzahlungshypothenen bzw. Grundschulden handelt, für die eine planmäßige Tilgung entsprechend den Bestimmungen des § 20 Ziffer 1, 3 und 4 ErbbauRG vereinbart ist.

Die Bestellung von "Eigentümer"-Grundschulden ist dem Erbbauberechnigten nicht gestattet. Der Erbbauberechnigte ist der Grundstückseigentümerin gegenüber zur ordnungsgemäßen Bedienung der aufgenommenen Hypothenen bzw. sonstiger Darlehen verpflichtet. Er ermächtigt und beauftragt ausdrücklich und unwiderruflich die Gläubiger in diesem Zusammenhang, der Grundstückseigentümerin auf deren Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

6. Für Grundschulden wird vereinbart, dass der Erbbauberechnigte seine bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Ansprüche gegen die Inhaber der Grundschulden auf vollständige oder teilweise Aufgabe dieser Grundschulden einschließlich aller Nebenleistungen durch Übertragung, Verzicht oder Löschung an die Grundstückseigentümerin abtritt. Die abgetretenen Ansprüche sind zugunsten der Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechnigten durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB zu sichern.

7. Der Erbbauberechnigte verpflichtet sich, Neuvaluierungen von Grundschulden nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin vorzunehmen. Dies gilt auch bei Umschuldungen.

8. Dem Erbbauberechnigten ist bekannt, dass die Grundstückseigentümerin mit ihren am Erbbaurecht zur Eintragung gelangenden Rechten nicht hinter Grundpfandrechte zurücktreten wird.

9. Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechnigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 9 Vermietung, Verpachtung, sonstige Gebrauchsüberlassung

Beabsichtigt der Erbbauberechnigte das Erbbaugrundstück oder die darauf errichteten Bauwerke durch Vermietung, Verpachtung oder in sonstiger Weise ganz oder teilweise Dritten zur Nutzung zu überlassen, bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung der

Grundstückseigentümerin. Die Zustimmung kann insbesondere verweigert werden, wenn die Laufzeit des Mietverhältnisses über die Laufzeit des Erbbaurechts hinausgeht.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 10 Kaufpreis bei Veräußerung des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten

Im Falle des Verkaufs des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten, ist dem Kaufpreis der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht zugrunde zu legen.

#### § 11 Belastungsfreistellung des Erbbaurechts bei Zeitablauf

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht zum Zeitpunkt der Beendigung durch Zeitablauf von allen dinglichen und sonstigen Belastungen und Rechten Dritter freizustellen,

Der Erbbauberechtigte ist, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart, insbesondere auch verpflichtet, die Bauwerke sowie das Grundstück zum Zeitpunkt der Beendigung durch Zeitablauf frei von Miet- und Pachtverhältnissen oder sonstigen Nutzungsverhältnissen an die Grundstückseigentümerin zu übergeben.

Bei Zuwiderhandlungen des Erbbauberechtigten kann die Stadt gem. Abschnitt III. § 14 dieses Vertrags nach den dort festgelegten Grundsätzen Vertragsstrafen verlangen.

#### § 12 Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen

Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Urkunde sowie deren Aufhebung bedürfen der Schriftform, soweit gesetzlich keine andere Form vorgeschrieben ist.

#### § 13 Weitergabeverpflichtung

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen den Erbbauberechtigten auch dann noch binden, wenn er das Erbbaurecht veräußert, vermietet, verpachtet oder auf eine sonstige Art und Weise an einen Dritten zur Nutzung überlässt. Der Erbbauberechtigte wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge grundsätzlich nicht befreit.

Dem Erbbauberechtigten wird empfohlen, in einen Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag oder in ein sonstiges Vertragsverhältnis mit einem Dritten entsprechende schuldrechtliche Verpflichtungen für seinen Vertragspartner aufzunehmen und zwar mit der Maßgabe, dass dieser weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise binden muss.

Der Erbbauberechtigte hat bei ordnungsgemäßer Weitergabe der Verpflichtungen ab Eintragung im Grundbuch einen Anspruch gegen die Grundstückseigentümerin auf Erteilung der

Genehmigung zur Schuldübernahme durch den Rechtsnachfolger. Die Genehmigung kann nur verlangt werden, wenn die ordnungsgemäße Weitergabe der Verpflichtung durch notarielle Urkunde gegenüber der Grundstückseigentümerin nachgewiesen wird. Im Falle der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungsüberlassung an Dritte stimmt die Grundstückseigentümerin einer Schuldübernahme nicht zu.

#### § 14 Aufrechnungsverbot

Dem Erbbauberechtigten stehen Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrechte nur für rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Ansprüche zu.

### **VIII. Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

#### § 1 Sofortige Zwangsvollstreckung

Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen gemäß Abschnitt III § 8, § 13, § 14, Abschnitt V § 1 Ziffer 1 und Abschnitt VII der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dies beinhaltet insbesondere auch die Duldung der Zwangsvollstreckung in das mit dieser Urkunde bestellte Erbbaurecht hinsichtlich der zur dinglichen Sicherung der Erbbauzinsen in dieser Urkunde genannten und im Grundbuch eingetragenen Rechte.

Der Notar wird ermächtigt, dem Gläubiger ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen oder anderer Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

#### § 2 Erhöhungsbeträge des Erbbauzinses

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezieht sich auch auf die jeweiligen Erhöhungsbeträge des Erbbauzinses gemäß Abschnitt V .

Zur Klarstellung verpflichtet sich der Erbbauberechtigte jedoch im Falle von Erhöhungen des Erbbauzinses gemäß Abschnitt V, § 3 und 4 jeweils sich wegen jedes etwaigen Erhöhungsbetrages einschließlich etwaiger bis zur Abgabe der Unterwerfungserklärung angefallener rückständiger Erhöhungsbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise zu unterwerfen, dass der Notar ermächtigt ist, dem Gläubiger ohne Nachweis der die Zwangsvollstreckung begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung zur Urkunde zu erteilen.

Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung kann unabhängig von der Eintragung des erhöhten Erbbauzinses im Grundbuch gefordert werden. Wird das Verlangen auf Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nicht gestellt, so kann daraus auf keinen Fall eine Verwirkung der Ansprüche hergeleitet werden.

## **IX. Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat sämtliche jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer, anfallende Kosten der amtlichen Vermessung, Grundbuchkosten, Kosten etwa nötiger Genehmigungen, Katasterfortführungsgebühren, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs zu tragen.

## **X. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund, oder sich eine Vertragslücke herausstellen, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen so auszulegen, umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit dem Erbbaurechtsvertrag erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

Die Vertragsteile verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

## **XII. Einigung über den dinglichen Rechtsübergang und Verpflichtung zur Abgabe von Grundbucheintragungen**

### § 1 Einigung

Die Vertragsparteien sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einschließlich der dinglichen Rechtsänderung einig.

### § 2 Grundbucheintragungen

Die Vertragspartner sind sich über die Bestellung nachfolgender Rechte einig und bewilligen und beantragen folgende Grundbucheintragungen:

#### A. Am Erbbaugrundstück

das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und vertraglichen Inhalt dieses Vertrages an erster Rangstelle.

#### B. Am Erbbaurecht

1. das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß Abschnitt IV für den jeweiligen Grundstückseigentümer,

2. die Reallast für den Erbbauzins in der in Abschnitt V § 1 Ziffer 1 angegebenen Höhe mit Wertsicherungsklausel gemäß Abschnitt V § 3 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsvollstreckung gemäß Abschnitt V § 4,
3. eine Vormerkung zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Erbbaugrundstücks zur Sicherung seines Anspruches auf jeweilige Erhöhung des Erbbauzinses nach näherer Maßgabe der Vereinbarungen in Abschnitt V § 2 dieser Urkunde – Erhöhung bei intensiverer Nutzung ,

im Gleichrang untereinander, im Übrigen an ausschließlich erster Rangstelle.

Alle Vollzugsmitteilungen sollen dem Notar zugehen.

Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des Erbbauberechtigten auf Bestellung des Erbbaurechtes wird nicht gewünscht.

### **XIII. Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat dieses Rechtsgeschäft mit Beschlüssen vom \_\_\_\_\_ genehmigt; auszugsweise beglaubigte Beschlussabschriften sind hier beigeheftet.

### **XVI. Abschriften/Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde erhalten:

1. die Grundstückseigentümerin (Landeshauptstadt München) zwei beglaubigte Abschriften und nach grundbuchamtlichem Vollzug eine Ausfertigung mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes
2. der Erbbauberechtigte eine Ausfertigung,
3. die Landeshauptstadt München und der Erbbauberechtigte einen kompletten Scann der Urkunde im pdf-Format
4. das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift,
5. der Gutachterausschuss bei der Landeshauptstadt München
6. die Grunderwerbsteuerstelle Mühldorf

- je eine einfache Abschrift