

UVZ-Nr. _____ /

UVZ-Nr. _____ / So

Erbbaurechtsvertrag

Heute, am

- -

erschieden vor mir

Notar in Garmisch-Partenkirchen

in den Geschäftsräumen in der von-Brug-Straße 13 II in 82467 Garmisch-Partenkirchen:

1. Herr Thomas Schwarzenberger,
geboren am 8. August 1970,
1. Bürgermeister der Gemeinde Krün,,
mir, Notar, persönlich bekannt,
handelnd, vorbehaltlich Genehmigung durch den Gemeinderat, die mit
dem Eingang an der Notarstelle allgemein als mitgeteilt gelten und so-
mit rechtswirksam sein soll, für die

Gemeinde Krün
mit dem Sitz in
82494 Krün, Rathausplatz 1,

2. xxx,
geboren am _____ ,
xxx, xxx,
ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises.

Die Beteiligten erklären, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vor der Beurkundung mit dem Gegenstand derselben auseinanderzusetzen, da ihnen der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wurde.

Veräußerer und Erwerber erklären, jeweils für eigene Rechnung zu handeln.

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich auf Ansuchen der Erschienenen ihre bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für Krün Blatt ist die Gemeinde Krün allein als Eigentümer des folgenden, in der Gemarkung Krün gelegenen Grundbesitzes eingetragen:

FINr.

In Abt. II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

§ 2 Erbbaurechtseinräumung

1. Die Gemeinde Krün bestellt hiermit für
 - nachstehend auch als der Erbbauberechtigte bezeichnet-
 - an dem in Ziffer I. aufgeführten Grundbesitz
 - nachstehend als Erbbaugrundstück bezeichnet-
 - ein Erbbaurecht.
2. Neben dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) in der derzeit geltenden Fassung gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages.
3. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für eine bestimmte Größe, Güte oder Beschaffenheit, Mängel des Grundstücks sowie die Verwend-

barkeit für den Verwendungszweck, insbesondere nicht für die Genehmigungsfähigkeit beabsichtigter Bauten oder sonstiger Anlagen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für verdeckte Mängel; der Grundstückseigentümer erklärt allerdings, dass ihm solche verdeckten Mängel nicht bekannt sind. Der Grundstückseigentümer leistet weiter keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.

Vorstehende Rechtsbeschränkungen gelten auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich oder es werden das Leben, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt.

§ 3

Zeitdauer

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und wird auf die Dauer von 40 (vierzig) Jahren, gerechnet ab heute, eingeräumt.

§ 4

Zweckbestimmung

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück Gebäulichkeiten **für was genau, individuell bei jedem Vertrag gesondert anzugeben ???** zu errichten und zu unterhalten, und zwar unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften.
2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht unmittelbar erforderlichen Teile des Erbbaugrundstücks. Diese können für Nebenanlagen, wie Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Grünanlagen usw. verwendet werden.
3. Eine Änderung des in diesem § 4 Ziffern 1 und 2 vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers, es sei denn der Erbbauberechtigte kann nachweisen, dass ein wichtiger Grund vorliegt. Der Eigentümer wird die Zustimmung erteilen, wenn seine Interessen durch die Änderung des Verwendungszwecks nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 5

Bebauung

1. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass sich das Grundstück für die Errichtung der geplanten Gebäulichkeiten eignet und dass die Baubehörde der Bebauung zustimmt.
2. Die Einholung der Genehmigung der Baubehörde zu den Bauplänen, insbesondere hinsichtlich Art und Größe des Gebäudes, sowie hinsichtlich der Einhaltung von Fluchtlinien, Bauabständen usw. ist Sache des Erbbauberechtigten.

§ 6

Erhaltung der Bauwerke, Besichtigungsrecht

1. Sämtliche Bauwerke sowie eventuelle Um- und Neubauten sind durch den Erbbauberechtigten in eigener Verantwortung und auf seine Kosten herzustellen und zu unterhalten. Der Bau ist nach den anerkannten Regeln der Technik unter Verwendung geeigneter und mangelfreier Baustoffe herzustellen.
2. Auflagen und Bedingungen durch die Baubehörde sind von dem Erbbauberechtigten zu beachten und auf seine Kosten zu erfüllen.
3. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung zu jeder angemessenen Tageszeit die Bauwerke und Nebenanlagen selbst oder durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen, jedoch ohne gegebenen Anlass maximal einmal jährlich. Ein gegebener Anlass, der mehr als nur jährlich zur Besichtigung berechtigt, liegt insbesondere während der Errichtungsphase und zu Zeiten vor, zu denen bauliche Änderungen an den Gebäuden vorgenommen werden. Zu diesen Besichtigungen soll der Erbbauberechtigte oder ein von ihm benannter Vertreter zugezogen werden.
Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, diese Berechtigung auch in etwa abzuschließenden Miet-, Pacht- oder Gebrauchsüberlassungsverträgen festzuhalten.
4. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen in einem guten Zustand zu halten und die erforder-

derlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

5. Eine wesentliche bauliche Veränderung der Bauwerke bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 7

Versicherungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Werte gegen Brand-, Sturm-, Hagel-, Leitungswasser- und ggf. Heizölschäden auf eigenen Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß und zum gleitenden Neuwert versichert zu halten.

Im Fall der Lagerung oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist eine angemessene Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß zu unterhalten: Der Nachweis über die abgeschlossenen Versicherungen ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen.

Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen trotz Mahnung nicht oder nur ungenügend nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherungen selbst sorgen.

§ 8

Wiederaufbaupflicht

Eine Wiederaufbaupflicht für den Fall, dass Bauwerke ganz oder teilweise zerstört werden, besteht nicht. Über den Wiederaufbau entscheidet der Erbbauberechtigte in eigener Verantwortung.

§ 9

Besitzübergang und Lastentragung

1. Die Besitzübergabe des Erbbaugrundstücks erfolgt heute.
Der Erbbauberechtigte kann das Grundstück vom Tage der Besitzübergabe an für seine Zwecke benützen. Ab Besitzübergabe hat der Erbbauberechtigte alle auf dem Erbbaugrundstück und dem Erbbaurecht ruhenden und darauf entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben und die sonstigen, den Grundstückseigentümer treffenden Verpflichtungen zu tragen, einschließlich Grundsteuer und etwaiger gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts. Er hat für die Erfüllung aller etwaiger behördlicher Auflagen zu sorgen.
2. Die Erschließungsanlagen außerhalb des Vertragsobjekts sind nach Angabe der Gemeinde nach §§ 127 ff. BauGB, Art. 5a KAG und die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vollständig fertiggestellt, abgerechnet und bezahlt. Übergeben wird das Vertragsobjekt also in seinem heutigen Zustand.

Für die bereits erfolgte Erschließung hat der Erbbauberechtigte an die Gemeinde Krün einmalig einen Betrag von 100,-- €/qm, somit für
???? qm € ???????
zu zahlen.

Dieser Betrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch zur Zahlung fällig.

Wegen dieser Zahlungsverpflichtung unterwirft sich der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitssachweis erteilt werden darf.

Zusätzlich fallen jedoch für den Erwerber noch Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasser nach an, die nach Fertigstellung des Gebäudes nach der entsprechenden Beitrag- und Erschließungssatzung noch von der Gemeinde in Rechnung gestellt werden.

3. Der Erbbauberechtigte trägt insbesondere auch die die Grundstückseigentümerin treffende Verkehrshaftung (Verkehrssicherungspflicht). Die

Erbbauberechtigte hat die Grundstückseigentümerin von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber der Grundstückseigentümerin geltend gemacht werden.

4. Wird der Grundstückseigentümer von Behörden oder sonstigen Dritten in Anspruch genommen, kann er vom Erbbauberechtigten Freistellung verlangen, soweit dieser nach den Bestimmungen der Ziffern 1 bis 3 haftet. Schon vor Fälligkeit des Freistellungsanspruchs kann Sicherheitsleistung verlangt werden, sobald der Grundstückseigentümer ernsthaft mit Inanspruchnahme rechnen muss.

§ 10

Vermietung und Verpachtung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Gebäulichkeiten und Erbbaurechtsflächen. Ist anzunehmen, dass durch die Vermietung, Verpachtung oder Gebrauchsüberlassung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und dass die Persönlichkeit des Mieters, Pächters oder Nutzers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Vermietung, Verpachtung oder Gebrauchsüberlassung erteilt. Die Zustimmung gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb von zwei Monaten, gerechnet ab Zugang der schriftlichen Anfrage des Erbbauberechtigten, durch den Grundstückseigentümer verweigert wird. Die schriftliche Anfrage enthält den vollständigen Namen und eine zustellungsfähige Adresse des Mieters, Pächters oder Nutzers und erfolgt unter Vorlage einer vollständigen Abschrift des mit dem Mieter, Pächter oder Gebrauchsnehmer abzuschließenden Vertrages, wobei der Erbbauberechtigte kommerzielle Regelungen insbesondere zur Preisgestaltung und zu Modalitäten der Nutzungsüberlassung unkenntlich machen darf. Nicht unkenntlich zu machen sind insbesondere Regelungen des Vertrages, welche die Verpflichtungen des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer betreffen wie Wartungs- und Instandhaltungspflichten hinsichtlich der Gebäulichkeiten etc. sowie Regelungen zur Vertragslaufzeit.

§ 11

Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung

1. Zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts ganz oder in Teilen ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich, ausgenommen
 - a) zu einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung durch einen am Erbbaurecht dinglich gesicherten Gläubiger,
 - b) zu einer Veräußerung durch den Ersteher des Erbbaurechts im Wege der Zwangsvollstreckung, wenn der Ersteher bereits vor der Versteigerung ein dingliches Recht am Erbbaurecht hatte.

Ist anzunehmen, dass durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird, und dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung erteilt. Die Bonitätsverhältnisse des Erwerbers müssen eine Erfüllung dieses Vertrages gewährleisten können.

Keiner Zustimmung bedarf eine Veräußerung des Erbbaurechts an Ehepartner oder Verwandte in gerader Linie des Erbbauberechtigten.

2. Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers für eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohnrechten sowie für jede Änderung dieser Rechte.

Eine Rangrücktrittsverpflichtung des Grundstückseigentümers wird ausdrücklich nicht vereinbart.

§ 12

Heimfall

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht dem Grundstückseigentümer oder einem von diesem zu bestimmenden Dritten auf Verlangen kostenfrei zu übertragen (Heimfallanspruch) wenn

1. die § 4 vorgesehene Zweckbestimmung nicht mehr erfüllt ist und auch keine erlaubte Nutzungsüberlassung nach § 10 vorliegt

2. der Erbbauberechtigte einer der in den §§ 5 bis 8 dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung zu wider handelt und der Verstoß nicht innerhalb eines Monats ab Mahnung geheilt wird;
3. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet, oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts eingeleitet wird,
4. der Erbbauberechtigte gegen die Bauverpflichtung und/oder die Verpflichtung zur Anmeldung des Firmensitzes gemäß § 23 dieses Vertrags verstößt,
5. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von sechs Monatsbeträgen im Rückstand ist oder mit der Entrichtung sonstiger Abgaben länger als sechs Monate trotz schriftlicher Mahnung im Rückstand bleibt.

§ 13

Beendigung des Erbbaurechts

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht gemäß § 12 dieses Vertrages Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 75 % des gemeinen Wertes der Bauwerke einschließlich der Außenanlagen zu erstatten. Der Sachwert der Bauwerke einschließlich der Außenanlagen auf dem Erbbaugrundstück wird für beide Parteien verbindlich von einem vom Erbbaurechtsgeber beauftragten Sachverständigen ermittelt. Die Kosten des Gutachtens trägt der Erbbauberechtigte. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die dinglichen Belastungen im Grundbuch auf seine Kosten zur Löschung zu bringen, soweit diese nicht von der zu zahlenden Entschädigung in Abzug gebracht werden.
2. Nach dem vertragsgemäßen Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Erbbaurechtsgebers den ursprünglichen Zustand des Erbbaurechtsgrundstücks wieder herzustellen, sofern dort nicht baurechtlich zulässige Gebäude errichtet wurden oder Änderungen des Verwendungszwecks ohne Zustimmung nach § 4 Ziffer 3 erfolgt sind. Vorhandene Bauwerke sind, sofern nicht berechtigterweise einem Dritten zur Nutzung überlassen, geräumt und besenrein zu übergeben.

3. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten eine Entschädigung nach § 27 Abs. 1 ErbbauRG in Höhe von 75 % des Sachwerts der Bauwerke einschließlich der Außenanlagen zum Zeitpunkt des Endes des Erbbaurechts. Etwaige Lasten, die auf den Grundstückseigentümer übergehen, werden mit der Entschädigung verrechnet.

Der Sachwert der Bauwerke einschließlich der Außenanlagen auf dem Erbbaugrundstück wird für beide Parteien verbindlich von einem vom Erbbaurechtsgeber beauftragten Sachverständigen ermittelt.

Die Kosten des Gutachtens trägt der Erbbauberechtigte.

4. Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung fällig nach Löschung im Grundbuch. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht; die Entschädigung ist sodann nach Löschung im Grundbuch fällig.
5. Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauRG Schulden und Lasten, so sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Übersteigen die Schulden oder Lasten die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
6. Ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf im Sinne des § 31 ErbbauRG wird ausdrücklich ausgeschlossen. In dieser Urkunde werden dafür jedoch wechselseitige Vorkaufsrechte vereinbart.

§ 14

Verlängerung des Erbbaurechts

Die Zeitdauer des Erbbaurechts verlängert sich einmalig um 10 Jahre, wenn nicht jeweils spätestens zwei Jahre vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief vom Eigentümer oder vom Erbbauberechtigten die Nichtfortsetzung des Vertrags dem Vertragspartner mitgeteilt wird.

§ 15

Vorkaufsrecht

1. Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechts am Erbbaugrundstück auf die Dauer des Erbbaurechts ein

Vorkaufsrecht

für alle Verkaufsfälle ein.

Hierzu ist vereinbart, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann bei einem Verkauf an Körperschaften, an denen die Gemeinde Krün als Gesellschafter beteiligt ist.

2. Desgleichen räumt der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks für alle Verkaufsfälle ein

Vorkaufsrecht

am Erbbaurecht ein.

3. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen, jedoch kann das Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht nicht ausgeübt werden in den Fällen, in denen gemäß § 10 eine Zustimmung zur Veräußerung nicht erforderlich ist.

Die Nichtausübungsbestimmungen gem. vorstehend Ziffer 1. Satz 2 und Ziffer 3. werden schuldrechtlich vereinbart.

§ 16

Erbbauzins

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, dem jeweiligen Grundstückseigentümer während der Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen.

Dieser Erbbauzins beträgt jährlich 7,-- €/qm, somit für **????** qm **????????????????** €.

2. Der Erbbauzins ist einmal jährlich zahlbar, jeweils im Voraus am fünften Werktag im Januar.

Wenn sich der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100 Punkte) gegenüber dem heutigen Tag künftig um mehr als 10 % erhöht oder ermäßigt, dann verändert sich auch die die Höhe des Erbbauzinses um den glei-

chen Prozentsatz. Diese Wertsicherungsklausel wird jeweils erneut anwendbar, wenn sich der genannte Preisindex abermals gegenüber der letzten Anpassung um mehr als 10 % verändert hat.

Der so veränderte Erbbauzins ist jeweils ab dem Jahr zu bezahlen, das auf die Geltendmachung der Anpassung durch die Gemeinde folgt.

Eine Änderung des Erbbauzinses aufgrund vorstehende Wertsicherungsklausel ist jedoch erst für das Kalenderjahr 2030 zulässig.

3. Die vorstehende Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel soll dinglicher Inhalt des Erbbauzinses sein.
4. Als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts wird ferner vereinbart, dass die zur Sicherung des Erbbauzinses eingetragene Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Zwangsversteigerungsgesetzes 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. Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses in vorgenannter Höhe unterwirft sich der Erbbauberechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung darf auf Anforderung jederzeit erteilt werden.
6. Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers unverzüglich, auf seine Kosten, wegen des jeweiligen Erhöhungsbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung zu Urkunde eines deutschen Notars zu unterwerfen.
7. Ab heute bis zum 31.12.2026 hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine Nutzungsentschädigung in Höhe von ???????? € pro Jahr (entspricht der Höhe des Erbbauzinses), zu zahlen, und zwar anteilig in Höhe von ???????? €.

Die Zahlung ist fällig zusammen mit dem in § 9 Ziffer 2 genannten einmaligen Erstattungsbeitrag für die Erschließung.

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung in § 9 Ziffer 2 gilt ebenfalls für die vorgenannte Nutzungsentschädigung.

§ 17

Rechtsnachfolger

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, diese Verpflichtungen seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 18

Verdinglichung des Inhalts

Die Parteien sind sich darüber einig, dass §§ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Ziffer 1. und 2., § 11, 12 und § 23 Satz 1 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechtes mit dinglicher Wirkung gemacht werden.

§ 19

Grundbuchanträge

Die Vertragsparteien, die über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und der Erbbauberechtigte **beantragt** einzutragen:

1. am Grundstück:
 - a) das Erbbaurecht,
 - b) das Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten, das für jeden Verkaufsfall besteht, im Rang nach dem Erbbaurecht,
2. am Erbbaurecht:
 - a) den Inhalt des Erbbaurechts gemäß § 18 dieses Vertrages
 - b) eine Reallast für den Erbbauzins gemäß vorstehendem Vertrag,
 - c) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer im Rang nach dem Erbbauzins

§ 20

Hinweise

Die Vertragsteile wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass:

1. das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und der Vollzug erst nach Vorlage aller etwa erforderlichen Genehmigungen und der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen kann,
2. alle im Zusammenhang mit diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig angegeben und beurkundet werden müssen und nicht beurkundete Absprachen unwirksam sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
3. der Erbbauberechtigte vor Eintragung einer Vormerkung keinerlei dingliche Sicherheit hat, jede vorherige Bezahlung daher reine Vertrauenssache ist,
4. alle Beteiligten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die durch diesen Vertrag anfallenden Steuern und Gebühren haften.

§ 21

Kosten, Abschriften

1. Die Kosten dieser Urkunde, erforderlicher Genehmigungen und des grundbuchamtlichen Vollzugs, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.
2. Von dieser Urkunde erhalten
 - a) jeder Vertragsteil eine beglaubigte Abschrift
 - b) das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift
 - c) das Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle eine einfache Abschrift.

§ 22

Vollzugsauftrag

Die Vertragsteile ermächtigen und bevollmächtigen unwiderruflich den Notar, seinen Vertreter, Sozius oder Amtsnachfolger, befreit von allen gesetzlichen Beschränkungen, sämtliche zum Vollzug gegenwärtiger Urkunde im Grundbuch erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben.

§ 23

Bauverpflichtung, Firmensitz

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Vertragsobjekt bis spätestens in 3 Jahren, gerechnet ab heute, **was genau ?????, individuell anzugeben** zu errichten.

Er ist weiter verpflichtet, den Betriebssitz für den auf dem Vertragsobjekt geführten Betrieb in Krün anzumelden.

§ 24

Nutzungsbeschränkung, Vertragsstrafe

1. Dem jeweiligen Erbbauberechtigten ist es untersagt, auf dem in § 1 genannten Grundstück mehr als eine Wohnung und diese für andere Nutzer als Betriebsinhaber, Betriebsaufsichtspersonal oder Mitarbeiter zu errichten oder errichten zu lassen und deren Bestand oder Nutzung zu dulden.

Zur Sicherung dieses Rechts bewilligen und **beantragen** die Vertragsparteien die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit am neubestellten Erbbaurecht für die Gemeinde Krün in das Grundbuch, und zwar im Rang nach sämtlichen vorbestellten Rechten.

2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Krün, während seiner Stellung als Erbbauberechtigter die vorstehend durch Dienstbarkeit besicherte Nutzungsbeschränkung zu beachten, etwaige Nutzer, insbesondere Mieter, an diese Nutzungsbeschränkung zu binden und deren Einhaltung zu überwachen und etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum mit Weitergabeverpflichtung an diese Verpflichtungen zu binden.

Unbeschadet der Besicherung dieser Nutzungsbeschränkungen durch Dienstbarkeit räumt der Verpflichtete hiermit der Gemeinde Krün das Recht ein, für jeden einzelnen Zuwiderhandlungsfall unter Beachtung der gesetzlichen Mahnfristen und Nachweis eines Vertragsverstoßes, aber ohne jeden Schadensnachweis, die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 25.000,-- € - EURO fünfundzwanzigtausend – zu verlangen. Bei einer abredewidrigen Nutzung, die länger als drei Monate dauert, oder einer mehrfachen abredewidrigen Nutzung, kann jeweils eine neuerliche Zahlung verlangt werden. Die Vertragsstrafe ist jeweils fällig, sobald sie von der Gemeinde bei Vorliegen eines Zuwiderhandlungsfalles gegenüber dem Erbbauberechtigten in Rechnung gestellt worden ist.

3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass es sich um eine Vertragsstrafe handelt, welche nicht etwa die Wirkung hat, dass durch derartige Zahlungen sich der Erbbauberechtigte für die Zukunft von der Einhaltung der Nutzungsbeschränkung befreien kann.

Die Vertragsteile halten weiter fest, dass die Höhe dieser Vertragsstrafe der Geltendmachung eines höher bezifferten Ordnungsgeldes im Zusammenhang mit der Geltendmachung eines Unterlassungsbegehrens in einem Zivilprozess nicht entgegensteht.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass bei einer Veräußerung sie aus dieser Vertragsstrafenvereinbarung persönlich solange weiter verpflichtet bleiben, bis ein künftiger Erwerber an ihrer Stelle auch persönlich in diese Verpflichtungen eingetreten ist und die Gemeinde diesen Eintritt genehmigt hat.

Die Gemeinde verpflichtet sich, in derartigen Fällen die Genehmigung zu erteilen, soweit nicht ein wichtiger in der Person des Erwerbers liegender Grund gegeben ist.

Eine dingliche Sicherung, z. B. durch Eintragung eines Grundpfandrechtes, wird nicht gewünscht.

Bitte teilen Sie rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin Ihre Steueridentifikationsnummer (nicht Steuernummer) mit

Gemeinde Krün: nicht erforderlich

Erbbauberechtigter: