

UVZ-Nr.: M /
vom
Sachbearbeiter: Herr Wimmer /ei

Erbbaurechtsvertrag mit
besonderen Verpflichtungen

Heute, den

- -

sind vor mir

Florian Machleidt

Notar in 83512 Wasserburg a. Inn, in den Amtsräumen Marienplatz 7,
gleichzeitig anwesend:

Herr Robert Mayerhofer,

Verwaltungsfachwirt und Immobilienfachwirt in Wasserburg a. Inn,

mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg am Inn

mit dem Sitz in Wasserburg a. Inn

(Geschäftsanschrift: Marienplatz 2, 83512 Wasserburg a. Inn).

aufgrund Vollmacht, die heute im Original vorliegt und dieser Urkunde beigelegt
ist sowie vorbehaltlich eines zustimmenden Stadtratsbeschlusses.

?? ??,

??,,

ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Vertragsteile bestätigen hiermit, dass sie den Entwurf der heutigen Urkunde
nach § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor Beurkundung durch
den amtierenden Notar bzw. seinen Sozius zur Verfügung gestellt bekommen
haben.

Nach Grundbucheinsicht beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

A.
Grundbuchstand

Die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg am Inn
ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für
Wasserburg a Inn Blatt 5857

eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Wasserburg a. Inn gemäß Fort-
führungsnachweis Nr. 2224 01:
FIST. 578/6 Nähe Holzhofweg, Wohnbaufläche zu 294 qm.

Im Grundbuch sind keine Belastungen eingetragen.

Das vorgenannte Grundstück wird nachfolgend auch „**Erbbaugrundstück**“
genannt und ist im beigefügten zur Durchsicht vorgelegten Lageplan **rot** um-
randet ersichtlich.

B.
Erbbaurecht

I.
Bestellung

Die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg am Inn
- im folgenden "Grundstückseigentümer" genannt -
 b e s t e l l t
an dem vorbezeichneten Grundstück 578/6 der Gemarkung Wasserburg a. Inn
ein

E r b b a u r e c h t

zugunsten von

?? ??

- im folgenden "Erbbauberechtigter" genannt -
zur [???:]»alleinigen Berechtigung.

Das Erbbaurecht beginnt zum [???:]»2025 und endet nach Ablauf von 75 – fünf-
undsiebzig – Jahren seit diesem Zeitpunkt.

II.

Vertragsmäßiger - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht besteht in dem veräußerlichen und vererblichen Recht, auf
oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Für das Erbbaurecht gelten neben dem Erbbaurechtsgesetz nachfolgende Ver-
einbarungen:

1. Bebauung, Zweckbestimmung

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrund-
stück auf seine Kosten innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab dem [???:]»2025,
ein Doppelhaus mit Garagen und Stellplätzen und den dazugehörigen Neben-
anlagen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Holzhof-
weg“ sowie gemäß Vorbescheid des Landratsamts Rosenheim vom 09.01.2025
Az.: VB-2024-2862/Wasserburg a. Inn - welcher dieser Urkunde in Abschrift
beigefügt ist und den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt wurde, zu errichten
und zu belassen; mit dem Bau ist innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab dem
[???:]»2025, zu beginnen.

Der nicht bebaute Teil des Erbbaugrundstücks darf vom Erbbauberechtigten für
Abstandsflächen, als Zufahrt, als Hofraum, für Kfz-Abstellplätze und/oder als
Gartenfläche verwendet werden.

Das Erbbaurecht umfasst ausdrücklich nicht das Recht auf Grundwassernutzung und zur Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstiger Bodenvorkommen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer solche Bodenvorkommen unverzüglich bekanntzugeben.

Der Aushub für Zwecke der Unterkellerung gehört dem Erbbauberechtigten.

Eine Änderung des vorstehenden vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

2. Errichtungen, Unterhaltung, Versicherungspflicht, Wiederherstellung

a) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in vorstehend Teil B Nr. 1. genannten Bauwerke und baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörde und im Übrigen nach Vorgabe der nachfolgenden Bestimmungen des Grundstückseigentümers zu errichten:

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Errichtung eines Passivhauses oder eines KfW-Effizienzhauses 40 oder eines KfW-Effizienzhauses 40+ je nach EnEV gemäß der Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Erbbauberechtigte durch einen Energieberater hierüber einen entsprechenden Nachweis gegenüber dem Grundstückseigentümer zu erbringen.

Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Auf Verlangen sind dem Grundstückseigentümer die der Bauausführung zugrundeliegenden Baupläne mit Baubeschreibung vorzulegen.

b) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Gebäude, Einfriedungen und sonstige unbebaute Flächen in gutem, seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand auf eigene Kosten zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die notwendigen Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, vorausgesetzt der

Grundstückseigentümer hat dies dem Erbbauberechtigten mit einer Frist von 2 Wochen ab Zugang der Androhung angedroht.

- c) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude stets zum vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern und die Versicherung während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Erbbauberechtigten zu treffen.

Im Falle einer ganzen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, das zerstörte Gebäude auf eigene Kosten und unverzüglich wieder herzustellen.

Der Berechtigte hat in den Versicherungsvertrag eine Bestimmung nach § 93 VVG aufnehmen zu lassen.

Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht mit dem Grundstück, insbesondere für dessen Verkehrssicherheit zu erstrecken hat; im Falle der Lagerung von Heizöl oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist zusätzlich eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen.

Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen dieser Versicherungen nachzuweisen.

3. Zustimmungen

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

- a) Zur Veräußerung des Erbbaurechtes oder - soweit Teilung rechtlich und tatsächlich möglich ist - zur Veräußerung von Teilen von ihm.
Dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes (oder von Teilen davon), die aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gemäß lit. b) eingetragen worden ist, vorausgesetzt der Ersteher übernimmt alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag samt etwa-

iger Nachträge und willigt ein, dass ein nicht in das geringste Gebot fallender Erbbauzins stehen bleibt.

- b) Zu Belastungen des Erbbaurechtes mit Hypotheken, mit Grund- oder Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohnrechten sowie zur Änderung des Inhalts dieser Rechte, wenn sie eine weitere Belastung des Erbbaurechtes beinhalten.
- c) Zur wesentlichen Veränderung oder zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Baulichkeiten.
- d) Zu einer Änderung des Verwendungszwecks.

4. Nutzungen und Lasten

- a) Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der Übergabe ab für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich seines Aufwuchses. Er hat den Grundstückseigentümer von etwaigen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden. Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechtes. Der Erbbauberechtigte trägt auch alle privatrechtlichen Lasten des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechtes, insbesondere die aus Teil B Ziffer II. Nr. 2.c) ersichtlichen Versicherungsbeiträge. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen und künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.
- b) Soweit für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne Bescheide nach dem Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz bis zum heutigen Tag zugegangen sind, hat diese der Grundstückseigentümer zu tragen.

Im Übrigen trägt alle ab dem heutigen Tag zugegangenen Bescheide für alle Beiträge nach BauGB und Lasten nach BayKAG der Erbbauberechtigte.

5. Besichtigungsrecht

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

6. Heimfall

- a) Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder auf von ihm zu benennende Dritte vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn
- der Erbbauberechtigte gegen seine in Teil B Nrn. 1, 2, 3c, 3d, 4 und 5 festgelegten Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung verstößt,
 - die Zwangsversteigerung - auch zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft - oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird,
 - über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
 - der Erbbauberechtigte oder seine Rechtsnachfolger mit der Entrichtung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten im Rückstand ist,
 - wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert,
 - wenn ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber gem. Ziffer VII. Nr. 3) in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag samt Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist; bei einem sonstigen Erwerb (z. B. in der Zwangsversteigerung) gilt dies entsprechend.
- b) Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfallrecht Gebrauch, hat er dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung zu gewähren. Die

Höhe der Entschädigung beträgt $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes der Gebäude und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Bei der Bewertung des Erbbaurechtes oder der Gebäulichkeiten sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten und Kommunalabgaben zu berücksichtigen.

- c) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- d) Der Heimfallanspruch umfasst das Erbbaurecht vollumfänglich, auch wenn nur ein Mitberechtigter gegen die eingegangenen Bindungen verstößt oder wenn die Zwangsvollstreckungsmaßnahmen lediglich bezogen auf einen Mitberechtigungsanteil erfolgen sollten.

7. Beendigung

- a) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gelten hinsichtlich der Entschädigung des Erbbaurechts die in vorstehend Teil B Ziffer II. Nr. 6. für den Heimfall getroffenen Vereinbarungen entsprechend.
- b) Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Restlebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

8. Zahlung der Entschädigung

Die Zahlung der Entschädigung gemäß Teil B Ziffer II. Nr. 6. und 7. hat jeweils unverzüglich nach Übertragung bzw. Erlöschen des Erbbaurechts zu erfolgen. Einigen sich die Beteiligten über die Höhe der Entschädigung nicht, so ist diese durch den Gutachterausschuss des Landratsamts Rosenheim zu bestimmen.

Die Kosten des Schiedsgutachters tragen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je zur Hälfte. Im Fall mehrerer Mitberechtigter am Erbbaurecht ist derjenige Anteil an der Entschädigung jedem Mitberechtigten zu bezahlen, der seinem Mitbeteiligungsanteil entspricht. Dies gilt unabhängig davon, wer die Errichtung oder Unterhaltung der baulichen Anlagen oder den Erbbauzins finanziert hat.

Bauliche Anlagen, mit deren Errichtung erst nach Entstehung des Heimfallsanspruches begonnen wurden, bleiben bei der Wertfeststellung außer Betracht. Nicht entschädigt werden auch bauliche Anlagen, die gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigung verstoßen, sofern die diesbezüglichen Gebäude beseitigt werden müssen oder nach dem planerischen Willen der Gemeinde beseitigt werden sollen.

Der Grundstückseigentümer darf die Entschädigung zur Ablösung und Lastenfreistellung des Erbbaurechtes unmittelbar an Grundpfandrechtsinhaber bezahlen. Sofern sich aus dem Grundbuch ein entsprechendes Grundpfandrecht ergibt, muss er nicht prüfen, ob die gesicherte Forderung tatsächlich besteht.

9. Vorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechtes hat der jeweilige Erbbauberechtigte ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Ausübung des Vorrechtes ist ausgeschlossen, wenn während der Inhaberschaft des jeweiligen Erbbauberechtigten Gründe aufgetreten sind, die zur Ausübung des Heimfalls nach Ziffer 6. berechtigt hätten.

III.

Erbbauzins

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3,5% aus dem derzeitigen Bodenrichtwert von 800,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche, somit bei einer Fläche des Erbbaugrundstückes von **294 qm** **8.232,00 EUR jährlich.**

Der Erbbauzins ist in monatlichen Raten von 686,00 EUR jeweils am Ersten eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig.

Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

Als Inhalt der Reallast wird das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz vereinbart.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart ist und wertgesichert sein soll. Hat sich der vom Statistischen Bundesamt für das je aktuelle Basisjahr ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der an seine Stelle tretende Index nach drei Jahren vom [???:» 2025 an bzw. nach drei Jahren vom zurückliegenden letzten Anpassungsdatum an gegenüber dem Indexstand vom Monat [???:» 2025 bzw. vom Monat der letzten Anpassung geändert, so erhöht oder ermäßigt sich der in dieser Urkunde vereinbarte Erbbauzins bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Diese Vereinbarung ist als Inhalt der Erbbauzinsreallast in das Grundbuch einzutragen.

§ 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

IV.

Vorkaufsrecht

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer das
dingliche Vorkaufsrecht

für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht ein.

Der Grundstückseigentümer wiederum räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechtes am Grundstück samt Zubehör das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Für das Vorkaufsrecht gelten je die gesetzlichen Bestimmungen. Die Beteiligten sind über die Vorkaufsrechtseinräumungen einig. Das Vorkaufsrecht am Grundstück erhält Rang nach dem Erbbaurecht.

Gleichzeitig sichert der Grundstückseigentümer schon heute dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger zu, im Zwangsversteigerungsverfahren das Vorkaufsrecht **nicht** zu kapitalisieren.

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Leistung des fest vereinbarten Erbbauzinses gemäß Teil B. Ziffer III. Nr. 1) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
2. Soweit rechtlich möglich, unterwirft sich der Erbbauberechtigte auch wegen der sich aus einer etwaigen Erhöhung gemäß Teil B Ziffer III. Nr. 2) ergebenden Erbbauzinserhöhungsbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
3. Weiter unterwirft sich der Erbbauberechtigte als solcher hinsichtlich des dinglichen Anspruchs gemäß § 1108 BGB auf die einzelnen wiederkehrenden Erbbauzinszahlungen gemäß Abs. 1 und Abs. 2 gegenüber dem Grundstückseigentümer der Duldung der Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht selbst.
4. Die Unterwerfungen gemäß Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 (je bezüglich Abs. 1 und Abs. 2) sollen in ihrer Rechtswirksamkeit voneinander unabhängig sein.
5. Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es

hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast vor Gericht soll dadurch nicht eintreten.

C.

Schuldrechtliche Vereinbarungen

1. Der Grundstückseigentümer haftet für ungehinderten Besitzübergang und für Freiheit des Grundbesitzes von Rechten Dritter aller Art, die der Entstehung oder Ausübung des Erbbaurechtes entgegenstehen, soweit sie vom Erbbauberechtigten in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommen werden.

Insbesondere ist er verpflichtet, dafür zu sorgen, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält; den entsprechenden Rangrücktrittserklärungen wird mit dem Antrag auf Grundbuchvollzug zugestimmt.

Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm wesentliche Mängel des Grundstücks nicht bekannt sind. Im Übrigen wird keine Gewähr geleistet für Rechts- und Sachmängel aller Art, insbesondere nicht für die Eignung des Grundstücks zur Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und Anlagen, die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes, die Bebaubarkeit oder eine sonstige tatsächliche Beschaffenheit des Grundstücks.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schäden 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 seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Dem Erbbauberechtigten ist das Baugrundgutachten der Firma Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH mit der ProjektNr. B245237 vom 17.12.2024 bekannt. Dieses Baugrundgutachten wurde dem

Erbbauberechtigten vor Beurkundung ausgehändigt und von diesem zur Kenntnis genommen. Die in dem Baugrundgutachten beschriebenen Gegebenheiten stellen die vertragsgemäße Beschaffenheit dar und wurden bei der Bemessung des Erbbauzinses berücksichtigt.

2. Der Besitz, die Nutzungen, alle privaten und öffentlichen Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht samt einer etwa delegierten Räum- und Streupflicht gehen auf den Erbbauberechtigten über ab [???:»2025.

Irgendwelche Nutzungsrechte Dritter am Erbbaugrundstück bestehen nicht.

3. Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auch gegen etwaige Sonderrechtsnachfolger wirken, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, seine hier eingegangenen Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen einschließlich dieser Verpflichtung zur Weitergabe.

Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach Teil B Ziffer II. Nr. 3. erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

4. Bis zur Entstehung des Erbbaurechtes durch Eintragung im Grundbuch gilt zwischen den Vertragsteilen ein Pachtverhältnis als vereinbart, auf welches die Bestimmungen dieses Vertrages sinngemäß anzuwenden sind.
An die Stelle des Erbbauzinses tritt bis dahin ein entsprechender Pachtzins - **beginnend ab [???:»2025** -, an die Stelle des Heimfallanspruchs ein fristloses Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers.

Das gemäß Teil B Ziffer IV. dieser Urkunde eingeräumte Vorkaufsrecht gilt bis zu seiner Eintragung im Grundbuch mit schuldrechtlicher Wirkung.

5. In den in Teil B Ziffer II. Nr. 6. genannten Fällen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung einer

vorher festgesetzten angemessenen Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt.

Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt ggf. anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches und neben dem Strafzins den Verzugschaden zu verlangen.

6. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass eine etwaige Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer bedarf.
7. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer eine Lastschrifteinzugsermächtigung zur Begleichung des Erbbauzinses zu erteilen.
8. Der Erbbauzins ist ab dem [???:» 2025 zu zahlen.
In jederzeit widerruflicher Weise kann dem Erbbauberechtigten auch eine quartalsweise Zahlung der Erbbauzinsen gewährt werden, vorausgesetzt er erteilt entsprechende Einzugsermächtigung.
9. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, durch bauliche Maßnahmen und sorgfältigen Umgang zu verhindern, dass Bodenverunreinigungen des Erbbaugrundstückes erfolgen, insbesondere durch Altöle oder sonstige Substanzen. Er hat den Grundstückseigentümer von jeder Inanspruchnahme, insbesondere auch nach dem Bundesbodenschutzgesetz, freizustellen und

freizuhalten. Der Grundstückseigentümer kann Sicherheitsleistung verlangen.

10. Bei der Durchführung der Bauarbeiten eventuelle auftretende Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes; sie müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hochgraben 4, 80539 München, gemeldet werden.

D.

Besondere Verpflichtungen, Ankaufsrecht

Zwischen dem Erbbauberechtigten und der Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn wird vereinbart was folgt:

1. Bauverpflichtung:

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres, gerechnet ab[???:»2025, mit dem Bau eines auf dem Erbbaugrundstück und gemäß den Vorgaben dieser Urkunde zulässigen Bauwerks zu beginnen; die Bezugsfertigkeit muss innerhalb von drei Jahren, ab dem[???:»2025, gegeben sein.

2. Ankaufsrecht:

Die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn ist zum Ankauf des Erbbaurechtes berechtigt,

- a) wenn mit dem Bau nicht rechtzeitig begonnen und Fristverlängerung nicht beantragt oder nicht gewährt wird;
- b) wenn das zu errichtende Gebäude nicht rechtzeitig bezugsfertig ist und Fristverlängerung nicht beantragt oder nicht gewährt wurde.

c) Für alle Fälle des Ankaufs gilt:

Der Ankaufpreis ist fällig mit vertragsgemäßer Übertragung des Erbbaurechtes auf die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg am Inn und bis dahin nicht zu verzinsen.

Der Ankaufspreis entspricht den vom Erbbauberechtigten für das Vertragsobjekt bezahlten einmaligen Erschließungskosten, Ablösebeträgen und Beiträgen nach Art. 5 und 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes im Zusammenhang mit den einschlägigen gemeindlichen Satzungen. Im Zeitpunkt des Ankaufs errichtete bauliche Anlagen durch den Erbbauberechtigten sind entsprechend deren Verkehrswertes abzüglich eines Abschlages von 20 % abzulösen. Die Werte werden durch den Gutachterausschuss des Landratsamt Rosenheim festgestellt.

Bis zur Ausübung des Ankaufsrechtes bezahlte Erbbauzinsbeträge des Erbbauberechtigten sind ebenfalls im Zuge des Ankaufs zu erstatten.

Alle mit dem Rechtsgeschäft anfallenden Nebenkosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sowie die Gutachterkosten hat der Ankaufsverpflichtete zu tragen.

Wertmindernde Maßnahmen auf dem Vertragsobjekt sind rückgängig zu machen, Belastungen zu löschen, außer die in dieser Urkunde bestellten; die Beseitigung wird durch die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn auf Kosten des bisherigen Erbbauberechtigten veranlasst und vom Ankaufspreis in Abzug gebracht.

Sie muss dabei nicht prüfen, in wie weit die gesicherten schuldrechtlichen Forderungen Dritter gegen den Käufer tatsächlich bestehen.

Alle Nebenkosten, die durch die Nichterfüllung von Verpflichtungen seitens des Erbbauberechtigten und daraus erforderlich gewordener Maßnahmen entstehen, trägt der Ankaufsverpflichtete.

Jedem Miteigentümer ist derjenige Anteil am oben genannten Ankaufspreis zu bezahlen, der seinen Miteigentumsanteil entspricht. Dies gilt unabhängig davon, wer vormals die Abgaben oder die Baukosten bezahlt hat.

Die Vertragsteile bestellen zur Sicherung des vorstehend bedingten Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts am Vertragsobjekt zugunsten der Heiliggeist Spitalstiftung Wasserburg a. Inn eine Erbbaurechtsübertragungsvormerkung nach § 883 BGB.

3. Liegen Tatsachen vor, die die Annahme rechtfertigen, dass ggf. ein Ankaufstatbestand verwirklicht ist oder in naher Zukunft geschaffen wird, so ist die Stadt berechtigt, auch schon vor Ausübung des Ankaufsrechtes, den Vertragsgegenstand durch einen Gutachter schätzen zu lassen; dem Gutachter ist Zutritt und Auskunft zu gewähren wie im Falle der Ausübung des Ankaufsrechtes.
4. Die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn wird nach billigem Ermessen mit ihrem Ankaufsrecht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die vom Erbbauberechtigten zur Finanzierung des Bauvorhabens im Rahmen einer geordneten Wirtschaftsführung bestellt werden, wenn durch Gläubigererklärung sichergestellt ist, dass die gesicherten Darlehen ausschließlich zweckgebunden zur Finanzierung des Bauvorhabens verwendet werden und jede anderweitige Valutierung bis zum Wegfall des Ankaufsrechtes ausgeschlossen ist. Dies bezieht sich jedoch nur auf Grundpfandrechte, die zugunsten eines Institutes bestellt werden, das der deutschen Bank- oder Versicherungsaufsicht unterliegt oder für eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts.

Die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg am Inn behält sich ausdrücklich vor, jeden Vorgang einzeln zu prüfen und einen Rangrücktritt auch abzulehnen.

E.

Dienstbarkeitsbestellung

Die Vertragsteile räumen hiermit an dem Erbbaugrundstück sowie an dem Erbbaurecht – an jedem gesondert – zugunsten der Stadt Wasserburg a. Inn eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

folgenden Inhalts ein:

Recht, alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser und Abwasser, Straßenbeleuchtung und -entwässerung usw.) neu zu verlegen, dort zu belassen, instandzuhalten, zu nutzen und zu erneuern.

Die Kosten der Herstellung, Instandhaltung und Instandsetzung der entsprechenden Leitungen mit eventuellen Nebenanlagen trägt der Inhaber der Dienstbarkeit allein.

Der Inhaber der Dienstbarkeit ist ferner berechtigt, zur Vornahme der vorstehend aufgeführten Befugnisse das dienende Grundstück nach Absprache mit dem jeweiligen Eigentümer bzw. Inhaber des Erbbaurechtes zu betreten und aufzugraben oder dies durch Dritte tun zu lassen. Der Inhaber der Dienstbarkeit hat die Maßnahmen zügig und schonend durchzuführen. Für Schäden am dienenden Grundstück, die durch die Ausübung obiger Rechte entstehen, ist voller Schadenersatz zu leisten, in erster Linie durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und Zahlung einer Entschädigung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Inhaber der Dienstbarkeit ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahmen bis spätestens vier Wochen nach Beginn der Maßnahmen vollständig abzuschließen und Schadenersatz bzw. Entschädigungszahlungen bis spätestens zum Abschluss von drei Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen zu leisten, ohne gesonderte Aufforderung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks bzw. Inhaber des Erbbaurechtes.

Auf saisonale Gegebenheiten und Bedingungen ist stets Rücksicht zu nehmen. Ausgenommen von der vorstehenden Abspracheerfordernis und Rücksicht auf saisonale Bedingungen sind Maßnahmen aufgrund Gefahr in Verzug oder besonderer Dringlichkeit.

F.

Allgemeines

I.

Genehmigungen, Vollzug

Der Notar wird uneingeschränkt beauftragt und bevollmächtigt:

- für den Vollzug dieser Urkunde zu sorgen,
- Anträge zu verbinden, verbundene Anträge zu lösen und erneut zu verbinden,
- etwa erforderliche Genehmigungen, Löschungsbewilligungen oder Freigaben einzuholen.

Soweit beantragte Genehmigungen ohne Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wird auf Rechtsmittel verzichtet. Beschwerende Bescheide sollen den Vertragsteilen unmittelbar und dem Notar in Abschrift zugestellt werden.

Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit Eingang beim Notar wirksam sein.

II.

Hinweise

Die Vertragsteile bestätigen hingewiesen worden zu sein:

1. darauf, dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung in das Grundbuch entsteht,
2. auf das Erfordernis der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung,
3. auf die gesamtverbindliche Haftung für Steuern, Abgaben und Kosten,
4. darauf, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, da sonst die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage gestellt wird.

III.

Kosten, Abschriften

1. Sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihres Grundbuchvollzuges sowie anfallende Steuern trägt der Erbbauberechtigte.
2. Von dieser Urkunde erhalten:
 - a) Ausfertigungen:
der Grundstückseigentümer,
 - b) beglaubigte Abschriften:
der Erbbauberechtigte,
Amtsgericht - Grundbuchamt -
das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
Landratsamt - Gutachterausschuss -,
die Stadt Wasserburg am Inn.

IV.

Eintragungsanträge

1. Die Vertragsteile sind über die Bestellung sämtlicher in dieser Urkunde vereinbarten Rechte einig und
bewilligen und beantragen,
in das (Erbbau-)Grundbuch einzutragen:
 - a) am Erbbaugrundstück:
 - aa) das Erbbaurecht an ausschließlich erster Rangstelle mit den gesetzlichen und dem sich aus dieser Urkunde ergebenden vertraglichen Inhalt gemäß Teil B Ziffer I. und Ziffer II.,
 - bb) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Wasserburg a. Inn gemäß Teil E dieser Urkunde,
 - cc) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Inhaber

des Erbbaurechtes gemäß Teil B Ziffer IV. dieser Urkunde.

b) am Erbbaurecht:

aa) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Wasserburg a. Inn gemäß Teil E dieser Urkunde,

bb) den Erbbauzins gemäß Teil B Ziffer III. dieser Urkunde,

cc) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks gemäß Teil B Ziffer IV. dieser Urkunde sowie

dd) die Auflassungsvormerkung für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks gemäß Teil D dieser Urkunde.

2. Notwendigen Rangbeschaffungserklärungen stimmen die Vertragsteile mit dem **Antrag** auf Grundbuchvollzug zu.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

UVZ-Nr.: M /
vom
Sachbearbeiter: Herr Wimmer /ei

**Erbbaurechtsvertrag mit
besonderen Verpflichtungen**

Heute, den

- -

sind vor mir

Florian Machleidt

Notar in 83512 Wasserburg a. Inn, in den Amtsräumen Marienplatz 7,
gleichzeitig anwesend:

Herr Robert Mayerhofer,

Verwaltungsfachwirt und Immobilienfachwirt in Wasserburg a. Inn,
mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg am Inn

mit dem Sitz in Wasserburg a. Inn

(Geschäftsanschrift: Marienplatz 2, 83512 Wasserburg a. Inn).

aufgrund Vollmacht, die heute im Original vorliegt und dieser Urkunde beigelegt
ist sowie vorbehaltlich eines zustimmenden Stadtratsbeschlusses.

?? ??,

??,,

ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Vertragsteile bestätigen hiermit, dass sie den Entwurf der heutigen Urkunde
nach § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor Beurkundung durch
den amtierenden Notar bzw. seinen Sozius zur Verfügung gestellt bekommen
haben.

Nach Grundbucheinsicht beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

A.

Grundbuchstand

Die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg am Inn
ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für
Wasserburg a Inn Blatt 5857

eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Wasserburg a. Inn gemäß Fort-
führungsnachweis Nr. 2224 01:

FIST. 578/5 Holzhofweg 6, Wohnbaufläche zu 272 qm.

Im Grundbuch sind keine Belastungen eingetragen.

Das vorgenannte Grundstück wird nachfolgend auch „**Erbbaugrundstück**“
genannt und ist im beigefügten zur Durchsicht vorgelegten Lageplan **rot** um-
randet ersichtlich.

B.

Erbbaurecht

I.

Bestellung

Die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg am Inn
- im folgenden "Grundstückseigentümer" genannt -

b e s t e l l t

an dem vorbezeichneten Grundstück FIST. 578/5 der Gemarkung Wasserburg
a. Inn ein

E r b b a u r e c h t

zugunsten von

?? ??

- im folgenden "Erbbauberechtigter" genannt -
zur [???:]»alleinigen Berechtigung.

Das Erbbaurecht beginnt zum [???:]»2025 und endet nach Ablauf von 75 – fünf-
undsiebzig – Jahren seit diesem Zeitpunkt.

II.

Vertragsmäßiger - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht besteht in dem veräußerlichen und vererblichen Recht, auf
oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Für das Erbbaurecht gelten neben dem Erbbaurechtsgesetz nachfolgende Ver-
einbarungen:

1. Bebauung, Zweckbestimmung

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrund-
stück auf seine Kosten innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab dem [???:]»2025,
ein Doppelhaus mit Garagen und Stellplätzen und den dazugehörigen Neben-
anlagen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Holzhof-
weg“ sowie gemäß Vorbescheid des Landratsamts Rosenheim vom 09.01.2025
Az.: VB-2024-2862/Wasserburg a. Inn - welcher dieser Urkunde in Abschrift
beigefügt ist und den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt wurde, zu errichten
und zu belassen; mit dem Bau ist innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab dem
[???:]»2025, zu beginnen.

Der nicht bebaute Teil des Erbbaugrundstücks darf vom Erbbauberechtigten für
Abstandsflächen, als Zufahrt, als Hofraum, für Kfz-Abstellplätze und/oder als
Gartenfläche verwendet werden.

Das Erbbaurecht umfasst ausdrücklich nicht das Recht auf Grundwassernutzung und zur Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstiger Bodenvorkommen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer solche Bodenvorkommen unverzüglich bekanntzugeben.

Der Aushub für Zwecke der Unterkellerung gehört dem Erbbauberechtigten.

Eine Änderung des vorstehenden vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

2. Errichtungen, Unterhaltung, Versicherungspflicht, Wiederherstellung

a) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in vorstehend Teil B Nr. 1. genannten Bauwerke und baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörde und im Übrigen nach Vorgabe der nachfolgenden Bestimmungen des Grundstückseigentümers zu errichten:

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Errichtung eines Passivhauses oder eines KfW-Effizienzhauses 40 oder eines KfW-Effizienzhauses 40+ je nach EnEV gemäß der Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Erbbauberechtigte durch einen Energieberater hierüber einen entsprechenden Nachweis gegenüber dem Grundstückseigentümer zu erbringen.

Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Auf Verlangen sind dem Grundstückseigentümer die der Bauausführung zugrundeliegenden Baupläne mit Baubeschreibung vorzulegen.

b) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Gebäude, Einfriedungen und sonstige unbebaute Flächen in gutem, seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand auf eigene Kosten zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die notwendigen Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, vorausgesetzt der

Grundstückseigentümer hat dies dem Erbbauberechtigten mit einer Frist von 2 Wochen ab Zugang der Androhung angedroht.

- c) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude stets zum vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern und die Versicherung während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Erbbauberechtigten zu treffen.

Im Falle einer ganzen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, das zerstörte Gebäude auf eigene Kosten und unverzüglich wieder herzustellen.

Der Berechtigte hat in den Versicherungsvertrag eine Bestimmung nach § 93 VVG aufnehmen zu lassen.

Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht mit dem Grundstück, insbesondere für dessen Verkehrssicherheit zu erstrecken hat; im Falle der Lagerung von Heizöl oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist zusätzlich eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen.

Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen dieser Versicherungen nachzuweisen.

3. Zustimmungen

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

- a) Zur Veräußerung des Erbbaurechtes oder - soweit Teilung rechtlich und tatsächlich möglich ist - zur Veräußerung von Teilen von ihm.

Dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes (oder von Teilen davon), die aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gemäß lit.

- b) eingetragen worden ist, vorausgesetzt der Ersteher übernimmt alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag samt etwa-

iger Nachträge und willigt ein, dass ein nicht in das geringste Gebot fallender Erbbauzins stehen bleibt.

- b) Zu Belastungen des Erbbaurechtes mit Hypotheken, mit Grund- oder Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohnrechten sowie zur Änderung des Inhalts dieser Rechte, wenn sie eine weitere Belastung des Erbbaurechtes beinhalten.
- c) Zur wesentlichen Veränderung oder zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Baulichkeiten.
- d) Zu einer Änderung des Verwendungszwecks.

4. Nutzungen und Lasten

- a) Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der Übergabe ab für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich seines Aufwuchses. Er hat den Grundstückseigentümer von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden. Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts. Der Erbbauberechtigte trägt auch alle privatrechtlichen Lasten des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechtes, insbesondere die aus Teil B Ziffer II. Nr. 2.c) ersichtlichen Versicherungsbeiträge. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen und künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.
- b) Soweit für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne Bescheide nach dem Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz bis zum heutigen Tag zugegangen sind, hat diese der Grundstückseigentümer zu tragen.

Im Übrigen trägt alle ab dem heutigen Tag zugegangenen Bescheide für alle Beiträge nach BauGB und Lasten nach BayKAG der Erbbauberechtigte.

5. Besichtigungsrecht

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

6. Heimfall

- a) Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder auf von ihm zu benennende Dritte vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn
- der Erbbauberechtigte gegen seine in Teil B Nrn. 1, 2, 3c, 3d, 4 und 5 festgelegten Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung verstößt,
 - die Zwangsversteigerung - auch zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft - oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird,
 - über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
 - der Erbbauberechtigte oder seine Rechtsnachfolger mit der Entrichtung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten im Rückstand ist,
 - wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert,
 - wenn ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber gem. Ziffer VII. Nr. 3) in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag samt Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist; bei einem sonstigen Erwerb (z. B. in der Zwangsversteigerung) gilt dies entsprechend.
- b) Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfallrecht Gebrauch, hat er dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung zu gewähren. Die

Höhe der Entschädigung beträgt $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes der Gebäude und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Bei der Bewertung des Erbbaurechtes oder der Gebäulichkeiten sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten und Kommunalabgaben zu berücksichtigen.

- c) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- d) Der Heimfallanspruch umfasst das Erbbaurecht vollumfänglich, auch wenn nur ein Mitberechtigter gegen die eingegangenen Bindungen verstößt oder wenn die Zwangsvollstreckungsmaßnahmen lediglich bezogen auf einen Mitbeteiligungsanteil erfolgen sollten.

7. Beendigung

- a) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gelten hinsichtlich der Entschädigung des Erbbaurechts die in vorstehend Teil B Ziffer II. Nr. 6. für den Heimfall getroffenen Vereinbarungen entsprechend.
- b) Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Restlebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

8. Zahlung der Entschädigung

Die Zahlung der Entschädigung gemäß Teil B Ziffer II. Nr. 6. und 7. hat jeweils unverzüglich nach Übertragung bzw. Erlöschen des Erbbaurechts zu erfolgen. Einigen sich die Beteiligten über die Höhe der Entschädigung nicht, so ist diese durch den Gutachterausschuss des Landratsamts Rosenheim zu bestimmen.

Die Kosten des Schiedsgutachters tragen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je zur Hälfte. Im Fall mehrerer Mitberechtigter am Erbbaurecht ist derjenige Anteil an der Entschädigung jedem Mitberechtigten zu bezahlen, der seinem Mitberechtigungsanteil entspricht. Dies gilt unabhängig davon, wer die Errichtung oder Unterhaltung der baulichen Anlagen oder den Erbbauzins finanziert hat.

Bauliche Anlagen, mit deren Errichtung erst nach Entstehung des Heimfallsanspruches begonnen wurden, bleiben bei der Wertfeststellung außer Betracht. Nicht entschädigt werden auch bauliche Anlagen, die gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigung verstoßen, sofern die diesbezüglichen Gebäude beseitigt werden müssen oder nach dem planerischen Willen der Gemeinde beseitigt werden sollen.

Der Grundstückseigentümer darf die Entschädigung zur Ablösung und Lastenfreistellung des Erbbaurechtes unmittelbar an Grundpfandrechtsinhaber bezahlen. Sofern sich aus dem Grundbuch ein entsprechendes Grundpfandrecht ergibt, muss er nicht prüfen, ob die gesicherte Forderung tatsächlich besteht.

9. Vorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechtes hat der jeweilige Erbbauberechtigte ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn während der Inhaberschaft des jeweiligen Erbbauberechtigten Gründe aufgetreten sind, die zur Ausübung des Heimfalls nach Ziffer 6. berechtigt hätten.

III.

Erbbauzins

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3,5% aus dem derzeitigen Bodenrichtwert von 1.000,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche, somit bei einer Fläche des Erbbaugrundstückes
von **272 qm** **9.520,00 EUR jährlich.**

Der Erbbauzins ist in monatlichen Raten von 793,33 EUR jeweils am Ersten eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig.

Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

Als Inhalt der Reallast wird das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbart.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart ist und wertgesichert sein soll. Hat sich der vom Statistischen Bundesamt für das je aktuelle Basisjahr ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der an seine Stelle tretende Index nach drei Jahren vom [???:» 2025 an bzw. nach drei Jahren vom zurückliegenden letzten Anpassungsdatum an gegenüber dem Indexstand vom Monat [???:» 2025 bzw. vom Monat der letzten Anpassung geändert, so erhöht oder ermäßigt sich der in dieser Urkunde vereinbarte Erbbauzins bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Diese Vereinbarung ist als Inhalt der Erbbauzinsreallast in das Grundbuch einzutragen.

§ 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

IV.

Vorkaufsrecht

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer das
dingliche V o r k a u f s r e c h t

für alle Verkaufsfälle am ErbbauRG ein.

Der Grundstückseigentümer wiederum räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechtes am Grundstück samt Zubehör das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Für das Vorkaufsrecht gelten je die gesetzlichen Bestimmungen. Die Beteiligten sind über die Vorkaufsrechtseinräumungen einig. Das Vorkaufsrecht am Grundstück erhält Rang nach dem Erbbaurecht.

Gleichzeitig sichert der Grundstückseigentümer schon heute dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger zu, im Zwangsversteigerungsverfahren das Vorkaufsrecht **nicht** zu kapitalisieren.

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Leistung des fest vereinbarten Erbbauzinses gemäß Teil B. Ziffer III. Nr. 1) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
2. Soweit rechtlich möglich, unterwirft sich der Erbbauberechtigte auch wegen der sich aus einer etwaigen Erhöhung gemäß Teil B Ziffer III. Nr. 2) ergebenden Erbbauzinserhöhungsbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
3. Weiter unterwirft sich der Erbbauberechtigte als solcher hinsichtlich des dinglichen Anspruchs gemäß § 1108 BGB auf die einzelnen wiederkehrenden Erbbauzinszahlungen gemäß Abs. 1 und Abs. 2 gegenüber dem Grundstückseigentümer der Duldung der Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht selbst.
4. Die Unterwerfungen gemäß Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 (je bezüglich Abs. 1 und Abs. 2) sollen in ihrer Rechtswirksamkeit voneinander unabhängig sein.
5. Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es

hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast vor Gericht soll dadurch nicht eintreten.

C.

Schuldrechtliche Vereinbarungen

1. Der Grundstückseigentümer haftet für ungehinderten Besitzübergang und für Freiheit des Grundbesitzes von Rechten Dritter aller Art, die der Entstehung oder Ausübung des Erbbaurechtes entgegenstehen, soweit sie vom Erbbauberechtigten in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommen werden.

Insbesondere ist er verpflichtet, dafür zu sorgen, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält; den entsprechenden Rangrücktrittserklärungen wird mit dem Antrag auf Grundbuchvollzug zugestimmt.

Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm wesentliche Mängel des Grundstücks nicht bekannt sind. Im Übrigen wird keine Gewähr geleistet für Rechts- und Sachmängel aller Art, insbesondere nicht für die Eignung des Grundstücks zur Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und Anlagen, die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes, die Bebaubarkeit oder eine sonstige tatsächliche Beschaffenheit des Grundstücks.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schäden 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 seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Dem Erbbauberechtigten ist das Baugrundgutachten der Firma Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH mit der ProjektNr. B245237 vom 17.12.2024 bekannt. Dieses Baugrundgutachten wurde dem

Erbbauberechtigten vor Beurkundung ausgehändigt und von diesem zur Kenntnis genommen. Die in dem Baugrundgutachten beschriebenen Gegebenheiten stellen die vertragsgemäße Beschaffenheit dar und wurden bei der Bemessung des Erbbauzinses berücksichtigt.

2. Der Besitz, die Nutzungen, alle privaten und öffentlichen Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht samt einer etwa delegierten Räum- und Streupflicht gehen auf den Erbbauberechtigten über ab [???:»2025.

Irgendwelche Nutzungsrechte Dritter am Erbbaugrundstück bestehen nicht.

3. Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auch gegen etwaige Sonderrechtsnachfolger wirken, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, seine hier eingegangenen Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen einschließlich dieser Verpflichtung zur Weitergabe.

Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach Teil B Ziffer II. Nr. 3. erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

4. Bis zur Entstehung des Erbbaurechtes durch Eintragung im Grundbuch gilt zwischen den Vertragsteilen ein Pachtverhältnis als vereinbart, auf welches die Bestimmungen dieses Vertrages sinngemäß anzuwenden sind.
An die Stelle des Erbbauzinses tritt bis dahin ein entsprechender Pachtzins - **beginnend ab [???:»2025** -, an die Stelle des Heimfallanspruchs ein fristloses Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers.

Das gemäß Teil B Ziffer IV. dieser Urkunde eingeräumte Vorkaufsrecht gilt bis zu seiner Eintragung im Grundbuch mit schuldrechtlicher Wirkung.

5. In den in Teil B Ziffer II. Nr. 6. genannten Fällen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung einer

vorher festgesetzten angemessenen Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt.

Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt ggf. anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches und neben dem Strafzins den Verzugschaden zu verlangen.

6. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass eine etwaige Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer bedarf.
7. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer eine Lastschrifteinzugsermächtigung zur Begleichung des Erbbauzinses zu erteilen.
8. Der Erbbauzins ist ab dem [???:» 2025 zu zahlen.
In jederzeit widerruflicher Weise kann dem Erbbauberechtigten auch eine quartalsweise Zahlung der Erbbauzinsen gewährt werden, vorausgesetzt erteilt entsprechende Einzugsermächtigung.
9. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, durch bauliche Maßnahmen und sorgfältigen Umgang zu verhindern, dass Bodenverunreinigungen des Erbbaugrundstückes erfolgen, insbesondere durch Altöle oder sonstige Substanzen. Er hat den Grundstückseigentümer von jeder Inanspruchnahme, insbesondere auch nach dem Bundesbodenschutzgesetz, freizustellen und

freizuhalten. Der Grundstückseigentümer kann Sicherheitsleistung verlangen.

10. Bei der Durchführung der Bauarbeiten eventuelle auftretende Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes; sie müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hochgraben 4, 80539 München, gemeldet werden.

D.

Besondere Verpflichtungen, Ankaufsrecht

Zwischen dem Erbbauberechtigten und der Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn wird vereinbart was folgt:

1. Bauverpflichtung:

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres, gerechnet ab[??:»2025, mit dem Bau eines auf dem Erbbaugrundstück und gemäß den Vorgaben dieser Urkunde zulässigen Bauwerks zu beginnen; die Bezugsfertigkeit muss innerhalb von drei Jahren, ab dem[??:»2025, gegeben sein.

2. Ankaufsrecht:

Die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn ist zum Ankauf des Erbbaurechtes berechtigt,

a) wenn mit dem Bau nicht rechtzeitig begonnen und Fristverlängerung nicht beantragt oder nicht gewährt wird;

b) wenn das zu errichtende Gebäude nicht rechtzeitig Bezugsfertig ist und Fristverlängerung nicht beantragt oder nicht gewährt wurde.

c) Für alle Fälle des Ankaufs gilt:

Der Ankaufpreis ist fällig mit vertragsgemäßer Übertragung des Erbbaurechtes auf die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg am Inn und bis dahin nicht zu verzinsen.

Der Ankaufspreis entspricht den vom Erbbauberechtigten für das Vertragsobjekt bezahlten einmaligen Erschließungskosten, Ablösebeträgen und Beiträgen nach Art. 5 und 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes im Zusammenhang mit den einschlägigen gemeindlichen Satzungen. Im Zeitpunkt des Ankaufs errichtete bauliche Anlagen durch den Erbbauberechtigten sind entsprechend deren Verkehrswertes abzüglich eines Abschlages von 20 % abzulösen. Die Werte werden durch den Gutachterausschuss des Landratsamt Rosenheim festgestellt.

Bis zur Ausübung des Ankaufsrechtes bezahlte Erbbauzinsbeträge des Erbbauberechtigten sind ebenfalls im Zuge des Ankaufs zu erstatten.

Alle mit dem Rechtsgeschäft anfallenden Nebenkosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sowie die Gutachterkosten hat der Ankaufsverpflichtete zu tragen.

Wertmindernde Maßnahmen auf dem Vertragsobjekt sind rückgängig zu machen, Belastungen zu löschen, außer die in dieser Urkunde bestellten; die Beseitigung wird durch die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn auf Kosten des bisherigen Erbbauberechtigten veranlasst und vom Ankaufspreis in Abzug gebracht.

Sie muss dabei nicht prüfen, in wie weit die gesicherten schuldrechtlichen Forderungen Dritter gegen den Käufer tatsächlich bestehen.

Alle Nebenkosten, die durch die Nichterfüllung von Verpflichtungen seitens des Erbbauberechtigten und daraus erforderlich gewordener Maßnahmen entstehen, trägt der Ankaufsverpflichtete.

Jedem Miteigentümer ist derjenige Anteil am oben genannten Ankaufspreis zu bezahlen, der seinen Miteigentumsanteil entspricht. Dies gilt unabhängig davon, wer vormals die Abgaben oder die Baukosten bezahlt hat.

Die Vertragsteile bestellen zur Sicherung des vorstehend bedingten Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts am Vertragsobjekt zugunsten der Heiliggeist Spitalstiftung Wasserburg a. Inn eine Erbbaurechtsübertragungsvormerkung nach § 883 BGB.

3. Liegen Tatsachen vor, die die Annahme rechtfertigen, dass ggf. ein Ankaufstatbestand verwirklicht ist oder in naher Zukunft geschaffen wird, so ist die Stadt berechtigt, auch schon vor Ausübung des Ankaufsrechtes, den Vertragsgegenstand durch einen Gutachter schätzen zu lassen; dem Gutachter ist Zutritt und Auskunft zu gewähren wie im Falle der Ausübung des Ankaufsrechtes.

4. Die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg a. Inn wird nach billigem Ermessen mit ihrem Ankaufsrecht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die vom Erbbauberechtigten zur Finanzierung des Bauvorhabens im Rahmen einer geordneten Wirtschaftsführung bestellt werden, wenn durch Gläubigererklärung sichergestellt ist, dass die gesicherten Darlehen ausschließlich zweckgebunden zur Finanzierung des Bauvorhabens verwendet werden und jede anderweitige Valutierung bis zum Wegfall des Ankaufsrechtes ausgeschlossen ist. Dies bezieht sich jedoch nur auf Grundpfandrechte, die zugunsten eines Institutes bestellt werden, das der deutschen Bank- oder Versicherungsaufsicht unterliegt oder für eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts.

Die Heiliggeistspitalstiftung Wasserburg am Inn behält sich ausdrücklich vor, jeden Vorgang einzeln zu prüfen und einen Rangrücktritt auch abzulehnen.

E.

Dienstbarkeitsbestellung

Die Vertragsteile räumen hiermit an dem Erbbaugrundstück sowie an dem Erbbaurecht – an jedem gesondert – zugunsten der Stadt Wasserburg a. Inn eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

folgenden Inhalts ein:

Recht, alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser und Abwasser, Straßenbeleuchtung und -entwässerung usw.) neu zu verlegen, dort zu belassen, instandzuhalten, zu nutzen und zu erneuern.

Die Kosten der Herstellung, Instandhaltung und Instandsetzung der entsprechenden Leitungen mit eventuellen Nebenanlagen trägt der Inhaber der Dienstbarkeit allein.

Der Inhaber der Dienstbarkeit ist ferner berechtigt, zur Vornahme der vorstehend aufgeführten Befugnisse das dienende Grundstück nach Absprache mit dem jeweiligen Eigentümer bzw. Inhaber des Erbbaurechtes zu betreten und aufzugraben oder dies durch Dritte tun zu lassen. Der Inhaber der Dienstbarkeit hat die Maßnahmen zügig und schonend durchzuführen. Für Schäden am dienenden Grundstück, die durch die Ausübung obiger Rechte entstehen, ist voller Schadenersatz zu leisten, in erster Linie durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und Zahlung einer Entschädigung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Inhaber der Dienstbarkeit ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahmen bis spätestens vier Wochen nach Beginn der Maßnahmen vollständig abzuschließen und Schadenersatz bzw. Entschädigungszahlungen bis spätestens zum Abschluss von drei Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen zu leisten, ohne gesonderte Aufforderung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks bzw. Inhaber des Erbbaurechtes.

Auf saisonale Gegebenheiten und Bedingungen ist stets Rücksicht zu nehmen. Ausgenommen von der vorstehenden Abspracheerfordernis und Rücksicht auf saisonale Bedingungen sind Maßnahmen aufgrund Gefahr in Verzug oder besonderer Dringlichkeit.

F.

Allgemeines

I.

Genehmigungen, Vollzug

Der Notar wird uneingeschränkt beauftragt und bevollmächtigt:

- für den Vollzug dieser Urkunde zu sorgen,
- Anträge zu verbinden, verbundene Anträge zu lösen und erneut zu verbinden,
- etwa erforderliche Genehmigungen, Löschungsbewilligungen oder Freigaben einzuholen.

Soweit beantragte Genehmigungen ohne Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wird auf Rechtsmittel verzichtet. Beschwerende Bescheide sollen den Vertragsteilen unmittelbar und dem Notar in Abschrift zugestellt werden.

Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit Eingang beim Notar wirksam sein.

II.

Hinweise

Die Vertragsteile bestätigen hingewiesen worden zu sein:

1. darauf, dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung in das Grundbuch entsteht,
2. auf das Erfordernis der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung,
3. auf die gesamtverbindliche Haftung für Steuern, Abgaben und Kosten,
4. darauf, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, da sonst die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage gestellt wird.

III.

Kosten, Abschriften

1. Sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihres Grundbuchvollzuges sowie anfallende Steuern trägt der Erbbauberechtigte.

2. Von dieser Urkunde erhalten:
 - a) Ausfertigungen:
der Grundstückseigentümer,
 - b) beglaubigte Abschriften:
der Erbbauberechtigte,
Amtsgericht - Grundbuchamt -
das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
Landratsamt - Gutachterausschuss -,
die Stadt Wasserburg am Inn.

IV.

Eintragungsanträge

1. Die Vertragsteile sind über die Bestellung sämtlicher in dieser Urkunde vereinbarten Rechte einig und
bewilligen und beantragen,
in das (Erbbau-)Grundbuch einzutragen:
 - a) am Erbbaugrundstück:
 - aa) das Erbbaurecht an ausschließlich erster Rangstelle mit den gesetzlichen und dem sich aus dieser Urkunde ergebenden vertraglichen Inhalt gemäß Teil B Ziffer I. und Ziffer II.,
 - bb) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Wasserburg a. Inn gemäß Teil E dieser Urkunde,
 - cc) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Inhaber

des Erbbaurechtes gemäß Teil B Ziffer IV. dieser Urkunde.

b) am Erbbaurecht:

- aa) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Wasserburg a. Inn gemäß Teil E dieser Urkunde,
- bb) den Erbbauzins gemäß Teil B Ziffer III. dieser Urkunde,
- cc) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks gemäß Teil B Ziffer IV. dieser Urkunde sowie
- dd) die Auflassungsvormerkung für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks gemäß Teil D dieser Urkunde.

2. Notwendigen Rangbeschaffungserklärungen stimmen die Vertragsteile mit dem **Antrag** auf Grundbuchvollzug zu.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben