

## Erbbaurechtsvertrag

zwischen der

1. **Feilheck Heidelberg GmbH**, ..... (Anschrift)  
vertreten durch ihre Geschäftsführer .....

- im Folgenden „**Erbbauberechtigte**“ genannt -

und der

2. **Stadt Heidelberg**, ..... (Anschrift),  
vertreten durch .....

- im Folgenden „**Grundstückseigentümerin**“ genannt -

### § 1 Grundstück

Die Stadt Heidelberg ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts von Heidelberg Blatt ..... verzeichneten Grundstücks, lfd. Nr. ... des Bestandsverzeichnisses, Flurstück ..... der Flur ....., ..... (..... Straße) mit einer Größe von ..... m<sup>2</sup>.

### § 2 Bestellung eines Erbbaurechts

- (1) Die Grundstückseigentümerin bestellt an dem in § 1 genannten Grundstück zum Zwecke der Errichtung des Bauwerks einer Deponieabdichtung einschließlich einer Gaserfassung entsprechend den hierfür jeweils geltenden Genehmigungen ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (im Folgenden "ErbbauRVO") zugunsten der Erbbauberechtigten für die Zeit von 35 Jahren ab dem Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.
- (2) Das Erbbaugrundstück, darf ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht für vertragsfremde Zwecke genutzt werden.

### § 3 Erbbauzins

- (1) Als Erbbauzins zahlt die Erbbauberechtigte an die Grundstückseigentümerin jährlich 1,00 € (in Worten: ein Euro). Die Pflicht zur Zahlung beginnt mit dem Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.
- (2) Der Erbbauzins ist jeweils im Voraus am 01. Juli eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Erbbauzins ein dinglicher Erbbauzins nach § 9 Abs. 1 ErbbRVO sein soll. Ein schuldrechtlicher Erbbauzins ist nicht vereinbart.
- (4) Der jährliche Erbbauzins ist als Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an erster Rangstelle des Erbbaugrundstücks in das Erbbaugrundbuch einzutragen.

- (5) Ändern sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, die Geldwährung oder der Grundstückswert im dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins nicht mehr angemessen sein sollte, so kann jede Partei verlangen, dass der Erbbauzins neu festgesetzt wird. In diesem Fall sind die Parteien verpflichtet, die Reallast nach Abs. 4 an die neu festgesetzte Höhe des Erbbauzinses anzupassen.

#### **§ 4 Instandhaltung, Wiederaufbau und Verwendung des Bauwerks**

- (1) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk in ordnungsgemäßem und zweckentsprechendem Zustand zu erhalten und im Falle der Zerstörung wieder herzustellen.
- (2) Die nicht überbauten Flächen dürfen zur Anlegung von Wegen und sonstigen Flächen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Bauwerks dienen, verwendet werden.
- (3) Die Erbbauberechtigte hat das auf dem Grundstück errichtete Bauwerk nach dem jeweiligen Wert gegen Schäden zu versichern und die Versicherung dauernd aufrecht zu erhalten.

#### **§ 5 Abgaben und Lasten**

Die Erbbauberechtigte hat von der Besitzübergabe an die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten, welche die Grundstückseigentümerin und/oder die Bauwerkseigentümerin als solche treffen (z. B. Erschließungs-, Straßen- Wasserleitungs- und Kanalkosten) zu tragen und die Grundstückseigentümerin schadlos zu halten, falls diese deswegen in Anspruch genommen werden sollte.

#### **§ 6 Zustimmungsvorbehalte**

Die Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin

- a) für jede Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder in Teilen (auch zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter), und
- b) für jede Belastungen des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, mit einer Reallast oder einem Dauernutzungsrecht. Dies gilt nicht für die Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden bis zu einer Höhe von 18.560.000 € nebst 18 % Zinsen und 10 % Nebenleistungen.

#### **§ 7 Heimfallanspruch**

Die Grundstückseigentümerin hat das Recht, die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten auf Kosten der Erbbauberechtigten zu verlangen, wenn

- a) über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird,
- b) die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- c) die Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe von mindestens zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
- d) die Erbbauberechtigte den Verpflichtungen gemäß § 2 Abs. 2, § 4 oder § 5 trotz angemessener Fristsetzung nicht nachkommt,
- e) das Erbbaurecht veräußert wird und der Erwerber nicht vollinhaltlich in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen eintritt; dies gilt insbesondere bei einer nicht-rechtsgeschäftlichen Übertragung (z. B. Zuschlag in der Zwangsversteigerung).

## **§ 8 Vergütung des Heimfallanspruchs / Entschädigung bei Zeitablauf**

- (1) Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch nach § 7 Gebrauch, so hat sie der Erbbauberechtigten hierfür eine Vergütung zu gewähren (§ 32 Abs. 1 ErbbRVO). Die Höhe der Vergütung ergibt sich ..... Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin erstellt hat.
- (2) Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen (§ 27 Abs. 1 ErbbRVO). Für die Höhe der Entschädigung gelten Absatz 1 Sätze 2 und 3 entsprechend.
- (3) Die Vergütung nach Abs. 1 und die Entschädigung nach Abs. 2 ist ein Jahr nach Sicherstellung der Umschreibung des Erbbaurechts auf die Grundstückseigentümerin im Grundbuch und die Löschung aller Belastungen - soweit sie nicht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder mit deren Zustimmung eingetragen sind oder von ihr übernommen werden - zur Auszahlung fällig.
- (4) Auf die Vergütung nach Abs. 1 und die Entschädigung nach Abs. 2 werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablösungssumme oder des Wertes - jeweils mit Nebenleistungen - angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, mit Forderungen an die Erbbauberechtigte gegen die Entschädigungsforderung aufzurechnen.

## **§ 9 Übergang von Rechten und Pflichten**

- (1) Besitz, Nutzen und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit Wirkung vom ..... auf die Erbbauberechtigte über.
- (2) Von dem Übergang ausgenommen ist das Gewässerschadensrisiko sowie die eigentliche Rekultivierungs- und Überwachungsverpflichtung für die Deponie Feilheck. Dieses Risiko verbleibt uneingeschränkt bei der Stadt Heidelberg. Die Stadt Heidelberg verpflichtet sich, die Erbbauberechtigte insoweit von Ansprüchen Dritten aus diesem Grunde freizustellen.

## **§ 10 Haftung**

- (1) Die Erbbauberechtigte kennt das Grundstück. Daher wird für die Grundstücksgröße und Bodenbeschaffung sowie die Freiheit des Grundstücks von Mängeln keine Gewähr übernommen. Die Grundstückseigentümerin steht jedoch dafür ein, dass das vereinbarte Erbbaurecht an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen wird.
- (2) Die Erbbauberechtigte trägt die gesamte, aus der Benutzung des Grundstücks folgende Schadenshaftung mit Ausnahme der Regelungen in § 9 Abs. 2 dieses Vertrags.
- (3) Sollte das Grundstück mit Altlasten belastet sein, die nachweislich vor Abschluss dieses Vertrags vorhanden waren, haftet hierfür die Grundstückseigentümerin.

## **§ 11 Besichtigungsrecht /Erfragung des Einheitswertes**

- (1) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, das Grundstück und die Bauwerke zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, um die Einhaltung der Verpflichtungen in § 2 Abs. 2 und § 4 zu überwachen.

- (2) Die Grundstückseigentümerin ist jederzeit berechtigt, den Einheitswert des Grundstücks einschl. aller künftigen Wertfortschreibungen bei dem zuständigen Finanzamt zu erfragen.

### **§ 12 Stillhalteerklärung**

- (1) Die Grundstückseigentümerin ist nicht verpflichtet, mit dem Erbbauzins hinter Grundpfandrechte und sonstige Erbbaurechtsbelastungen zurückzutreten.
- (2) Sie wird jedoch auf Verlangen der Erbbauberechtigten und auf deren Kosten eine Stillhalteerklärung gegenüber Gläubigern von Grundpfandrechten abgeben, nach der sie
- a) auch keinen anderen Gläubigern von Grundpfandrechten Vorrang einräumen wird,
  - b) im Falle der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts den jeweiligen Erbbauzins hinsichtlich der künftig fällig werdenden Raten dem Ersteher gegenüber stehen lässt.

### **§ 13 Vorkaufsrechte**

- (1) Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein. Das dingliche Vorkaufsrecht wird im Grundbuch eingetragen.
- (2) Die Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein. Das dingliche Vorkaufsrecht wird im Erbbaugrundbuch eingetragen.

### **§ 14 Löschung von Belastungen**

Die Erbbauberechtigte ist zur Löschung sämtlicher Belastungen des Erbbaurechts bis spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts verpflichtet.

### **§ 15 Rechtsnachfolger**

- (1) Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, bei einer Veräußerung des Erbbaugrundstück bzw. bei einer Veräußerung des Erbbaurechts von dem Erwerber neben der Übernahme aller Rechte auch die Übernahme aller Pflichten aus diesem Vertrag ausdrücklich zu verlangen und mit ihm zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere hinsichtlich aller Verpflichtungen, die nicht Inhalt des Erbbaurechts sind.
- (2) Die Grundstückseigentümerin macht ihre Zustimmung zu einer Veräußerung des Erbbaurechts - auch für den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung - davon abhängig, dass der Sonderrechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag sowie etwaige spätere Ergänzungsvereinbarungen übernimmt und dass die Einhaltung des Vertrages durch den Sonderrechtsnachfolger nicht gefährdet scheint. § 7 ErbbauRVO bleibt unberührt.
- (3) Der Erbbauberechtigte bedarf auch für andere dingliche Belastungen als in § 6 bezeichnet der Zustimmung der Grundstückseigentümerin; dies gilt insbesondere auch für die Bestellung eines Untererbbaurechts.

### **§ 16 Kosten aus diesem Vertrag / Grunderwerbsteuer**

- (1) Die Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Kosten (z. B. für die Bestellungskosten, Kosten bei Beendigung durch Zeitablauf oder Heimfall) zu tragen.

- (2) Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB verbleiben bei der Stadt Heidelberg.
- (3) Die Erbbauberechtigte trägt auch die Grunderwerbsteuer.

**§ 17 Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts**

Die Parteien vereinbaren, dass sie die Bestimmungen der §§ 2 bis 8 neben den gesetzlichen Bestimmungen als dinglichen Inhalt des Erbbaurechts bewilligen werden.

**§ 18 Schlussvorschriften**

- (1) Bestimmungen dieses Vertrags, die nicht gesetzlicher oder vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts im Sinne der ErbbauRVO werden, sind schuldrechtlich vereinbart.
- (2) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, finden die Bestimmungen der ErbbauRVO in ihrer jeweils geltenden Fassung Anwendung.
- (3) Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist Heidelberg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (4) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so sollen hiervon die übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die wirtschaftlich gesehen der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

....., den .....

....., den .....

---

- Feilheck Heidelberg GmbH -

---

- Stadt Heidelberg -