

ERBBAURECHTSVERTRAG

zwischen

der **Stadt Bad Rappenau**, vertreten durch Herrn Rainer Hassert,
aufgrund Vollmacht des Oberbürgermeisters der Stadt Bad Rappenau vom 10.10.2022

-Grundstückseigentümerin-

und

der **Römisch-katholischen Kirchengemeinde Bad Rappenau/Obergimperm**
Salinenstr. 13
74906 Bad Rappenau

-Erbbauberechtigte-

§ 1

Eigentümer, Grundstück, Erbbaurechtsbestellung

Die Stadt Bad Rappenau ist im Grundbuch von Rappenau Nr. 14125 als Eigentümerin des im BV. Nr. 16 gebuchten Grundstücks der Gemarkung Rappenau

Flst. Nr. 7276	Schillerstraße	1.939 m²
	Erholungsfläche,	

eingetragen.

Das vorbezeichnete Grundstück ist nach Abt. II, Nr. 4+5 belastet mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Kraftwerk Altwürttemberg AG, in Ludwigsburg betr.: Erdgasleitung bzw. Gasleitung. Das vorbezeichnete Grundstück ist nach III des Grundbuchs unbelastet.

Die Grundstückseigentümerin bestellt hiermit für die o.g. Erbbauberechtigte an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein **Erbbaurecht** im Sinne des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15.01.1919.

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 2 dieses Vertrages.

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 31.12.2122.

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf die Erbbauberechtigte wird auf den **01. Juli 2023** vereinbart.

§ 2

Art der Bebauung und Umfang

Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf ihre Kosten ein

Kindergartengebäude

zu errichten.

Weitere nachträgliche bauliche Änderungen sowie jede Art baulicher Einrichtungen und sonstiger Nutzungsänderungen bedürfen vor der Ausführung der Genehmigung der Grundstückseigentümerin. Für Rechts- und Sachmängel des Erbbaugeländes wird keine Gewähr übernommen.

§ 3

Erbbauzins und Wertsicherungsklausel

Der Erbbauzins beträgt jährlich 1,0 v. H. aus dem Grundstückswert.

Der Grundstückswert für das Grundstück Flst.Nr. 7276 der Gemarkung Rappenau errechnet sich wie folgt:

$$1.939 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = 698.040,00 \text{ €}$$

Der Erbbauzins beträgt somit gerundet **6.980,00 €** jährlich.

Ab Besitzübergang (01. Juli 2023) bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat die Erbbauberechtigte an die Grundstückseigentümerin ein Nutzungsentgelt in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen.

Der Erbbauzins ist jährlich im Voraus zum 15.01. jeden Jahres zu entrichten.

Rückstände sind gem. § 288 BGB mit 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verzinsen.

Zur Sicherung der Erbbauzins-Forderung **bewilligt** die Erbbauberechtigte die Eintragung einer Erbbauzins-Reallast für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 7276 der Gemarkung Rappenau über jährlich 6.980,00 € und zulasten des Erbbaurechts. Die Stadt Bad Rappenau als Grundstückseigentümerin **beantragt** die Eintragung dieser Erbbauzins-Reallast im Grundbuch an erster Rangstelle. Bei einer Erhöhung des Erbbauzinses sind die Erbbauberechtigten verpflichtet, das Erbbaurecht in Höhe des Erbbauzins-Mehrbetrages zu belasten.

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg gegenüber dem Stand im Monat des Vertragsabschlusses oder der letzten Anpassung um mehr als 10 v.H. nach oben oder unten, so sind die Vertragspartner berechtigt, eine Anpassung des Erbbauzinses zu verlangen. Die neue Festsetzung soll prozentual im gleichen Verhältnis wie die Änderung des Indexes erfolgen.

§ 4

Heimfall

Dem Grundstückseigentümer steht ein Heimfallanspruch zu, wenn die Erbbauberechtigte

1. mit dem Erbbauzins und dem Nutzungsentgelt in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Rückstand ist,
2. mit Zinsen und Tilgungsraten von Grundpfandrechten länger als ein Jahr im Rückstand ist,
3. seine Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht erfüllt,
4. mit Steuerverpflichtungen und anderen öffentlichen Abgaben und Gebühren länger als ein Jahr rückständig ist oder auch schon vorher, wenn wegen solcher Rückstände Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden.

§ 5

Instandhaltung und Besichtigungsrecht

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Für die Pflege der Außenanlagen ist die Erbbauberechtigte zuständig.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

§ 6

Lasten

Die Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die den Grundstücks- und Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, für die Dauer der Erbbaurechtes zu tragen bzw. bereits erbrachte Leistungen dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden (u.a. Feuer, Sturm, Leitungswasser) während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts auf eigene Kosten zu versichern.

Die Erbbauberechtigte trägt die bei Erschließung des Geländes entstehenden Straßen-, Wasserversorgungs- und Kanalisationskosten sowie alle sonstigen Kosten und öffentlich-rechtlichen Beiträge, die aus der Überbauung des Grundstückes erfolgen. Soweit der Grundstückseigentümer für diese Kosten unmittelbar haftet, hat die Erbbauberechtigte sofort Ersatz zu leisten. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen haben die Erbbauberechtigten zu sorgen.

§ 7

Belastung

Zur Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden bedarf die Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dieser wird seine Zustimmung zur Belastung nur für solche Pfandlasten erteilen, deren Tilgung während der Dauer des Erbbaurechtes sichergestellt und spätestens 5 Jahre vor Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf abgewickelt ist.

§ 8

Veräußerung

Jede Veräußerung des Erbbaurechtes ist nur mit Genehmigung des Grundstückseigentümers zulässig. Bei der Veräußerung muss der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ausdrücklich mit übernehmen. Der Grundstückseigentümer kann in solchen Fällen die Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe etwa veränderter Verhältnisse verlangen.

§ 9

Vorkaufsrecht

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer steht für jeden Fall der Veräußerung ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 1094 ff BGB am Erbbaurecht zu. Der Anspruch auf Ausübung des Vorkaufsrechtes erlischt, wenn der Grundstückseigentümer nicht binnen zwei Monaten nach Empfang eine ihm von dem jeweiligen Veräußerer zu übersendende Abschrift des Veräußerungsvertrages die Ausübung des Vorkaufsrechtes schriftlich erklärt hat.

Die Erbbauberechtigte **bewilligt** die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes zulasten des Erbbaurechtes im Grundbuch. Die Stadt Bad Rappenau **beantragt** die Eintragung dieses dinglichen Vorkaufsrechtes im Rang nach der gemäß § 3 einzutragenden Erbbauzins-Reallast.

§ 10

Entschädigung

Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf zahlt die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die Bauwerke in Höhe von 10% des Verkehrswertes, den die Bauwerke zu

diesem Zeitpunkt haben. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen die Grundstückseigentümerin nachträglich zugestimmt hat.

Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

§ 11 Erneuerung

Nach Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf steht der Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung nach näherer Maßgabe des § 31 Erbbaurechtsgesetz zu.

§ 12 Kostentragung

Sämtliche durch die Bestellung des Erbbaurechtes entstehenden öffentlichen Abgaben und Kosten hat die Erbbauberechtigte zu tragen. Sie trägt auch alle Kosten, die nach Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder etwaigen Heimfall entstehen.

§ 13 Haftung

Für alle mittelbar oder unmittelbar aus der Benutzung des Grundstücks sich ergebenden Ansprüche, die dem Grundstückseigentümer gegenüber aus Schadenersatz oder sonstiger Haftung geltend gemacht werden, sei es wegen Personen- oder Sachschäden, hat die Erbbauberechtigte zu tragen und insoweit den Grundstückseigentümer von der Inanspruchnahme freizustellen.

§ 14 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Heilbronn. Im Übrigen finden die Bestimmungen des Gesetzes über das Erbbaurecht Anwendung.

§ 15 Vollzugserklärung

Wir sind uns über die Bestellung des Erbbaurechts wie in dieser Urkunde beschrieben einig. Wir **bewilligen** und **beantragen** im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 7276 der Gemarkung Rappenu das Erbbaurecht mit dem Inhalt dieses Vertrages einzutragen.

Bad Rappenu, den

Für die Stadt Bad Rappenu

Für die Erbbauberechtigten

Rainer Hassert
Stadtamtsrat