

# Erbbaurechtsvertrag

zwischen

der Gemeinde Ingersheim  
Hindenburgplatz 8-10, 74379 Ingersheim,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Godel  
- nachstehend „Grundstückseigentümerin“ genannt -

und

der **Evangelischen Heimstiftung GmbH**  
Hackstraße 12, 70190 Stuttgart,  
vertreten durch den Prokuristen Roland Stiebler, geb. 27.04.1956  
und durch den Prokuristen Ralf K. Oldendorf, geb. 02.03.1958  
beide ausgewiesen durch amtlichen Personalausweis  
- nachstehend „Erbbauberechtigte“ genannt -

## § 1

### Erbbauegenstand, Erbbauezeit

1. Die Gemeinde Ingersheim ist Eigentümerin des nachfolgenden Grundstücks der Gemarkung Großingersheim,

Flst. 4000 Bietigheimer Straße 22 a 38 m<sup>2</sup>,  
Gebäude- und Freifläche

eingetragen im Grundbuch von Großingersheim Blatt **1123** BV Nr. 11

In Abteilung II ist ein Sanierungsvermerk eingetragen. Im Übrigen sind in Abteilung II und III des Grundbuchs keine Belastungen eingetragen.

Im Baulastenverzeichnis und Altlastenverzeichnis sind keine Belastungen eingetragen.

2. Die Grundstückseigentümerin bestellt gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ingersheim vom 25.04.2017 für die Erbbauberechtigte ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der jeweils gültigen Fassung für die oben genannten Grundstücke. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstückes ein oder mehrere Bauwerke zu haben.

3. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch und erlischt mit dem Ablauf des fünfzigsten Jahres, gerechnet vom Tag der Eintragung im Grundbuch an. Das Erbbaurecht erstreckt sich auf die gesamten Grundstücke, auch auf den für das Gebäude nicht erforderlichen Teil.
4. Der Übergang von Besitz, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf die Erbbauberechtigte wird für den 01.06.2017 festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt geht auch die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Grundstücks auf die Erbbauberechtigte über. Gleiches gilt für die Verkehrssicherungspflicht.

## **§ 2 Erbbauzins**

1. Für die Dauer des Erbbaurechts ist von der Erbbauberechtigten ein Erbbauzins zu entrichten. Der Erbbauzins für das gesamte Grundstück beträgt insgesamt 7.100,00 € jährlich. Er ist für beide Parteien über die Laufzeit dieses Vertrages unveränderlich.
2. Der Erbbauzins soll nicht im Grundbuch gesichert werden. Auch wird auf die Bewilligung eines solchen Rechts ausdrücklich verzichtet.

## **§ 3 Inhalt des Erbbaurechtes**

Zum Inhalt des Erbbaurechtes gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung auch die Vereinbarungen in diesem Vertrag.

Die Erschienenen erklären Folgendes:

## **§ 4 Errichtung von Bauwerken**

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4000 eine Wohnanlage mit 32 Wohnungen für Senioren (Wohnen Plus), Räume für eine Tagespflege; einen Bürgersaal, einen zweigruppigen Kindergarten zur Anmietung durch die Gemeinde und eine Tiefgarage mit 27 Plätzen, 9 oberirdische Stellplätze sowie 21 Fahrradabstellplätze für die Wohnen-Plus-Anlage zu errichten und auf eigene Kosten zu betreiben. Weiterhin errichtet die Erbbauberechtigte einen Abstellraum in der Tiefgarage, der von der Gemeinde betrieben und unterhalten wird.

Der Betrieb kann auch durch eine Tochtergesellschaft der Erbbauberechtigten erfolgen.

Bezüglich der Kostentragung für den Betrieb, Instandhaltung etc. wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen. Auf die „nachbarrechtliche Regelung“, beurkundet am 20.02.2017 beim Notariat Dr. Thomma, Ludwigsburg, UZ Nr. 5188/ 2016 T wird Bezug genommen.

## **§ 5**

### **Errichtung, Instandhaltung und Verwendung von Bauwerken**

1. Genehmigungspflichtige Bauwerke jeder Art darf die Erbbauberechtigte nur nach behördlich genehmigten Bauplänen errichten.
2. Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“, in welchem das Grundstück liegt ist rechtskräftig. Sollte zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplans für das Baugrundstück erforderlich werden, wird die Erbbauberechtigte keine Einsprüche erheben und keine Rechtsmittel gegen die Bebauungsplanänderung einlegen. Dasselbe gilt für den Bebauungsplan für das umliegende Gelände.
3. Die Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, die auf den Erbbaugrundstücken befindlichen Bauwerke nebst Zubehör und sonstigen Anlagen - soweit möglich - schon während der Bauzeit nach dem jeweiligen Wert gegen Feuer, Elementar- und Wasserschaden zu versichern, soweit nicht gesetzliche Versicherungspflicht besteht. Ferner hat sie eine angemessene Haftpflichtversicherung für das Grundstück abzuschließen.

Die Erbbauberechtigte muss die Bauwerke nebst Zubehör und sonstigen Anlagen erhalten.

Werden die Baulichkeiten ganz oder teilweise zerstört oder abgerissen, so ist die Erbbauberechtigte unter der Voraussetzung, dass die Elementarschadensversicherung oder eine andere Versicherung Entschädigung leistet, verpflichtet diese wieder herzustellen oder das Grundstück in anderer Weise für eine dem ursprünglichen Zweck entsprechende Nutzung zu verwenden.

## **§ 6**

### **Nutzung**

1. Die Erbbauberechtigte wird die in § 4 beschriebene Wohnanlage nach dem Stand aktueller Kenntnisse so bald wie möglich bauen und spätestens 2020 selbst oder durch eine Tochtergesellschaft betreiben.
2. Gewerbliche Anlagen, die über die Nutzung nach Ziffer 1 hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

## **§ 7**

### **Bauplanung**

Die Planung des Bauvorhabens erfolgt durch die Erbbauberechtigte im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin. Das Gleiche gilt auch für später notwendig werdende Änderungen und Ergänzungen des Bauvorhabens. Städtebauliche Wünsche der Grundstückseigentümerin sind zu berücksichtigen. Den Bauten ist ein angemessenes architektonisches Äußeres zu geben.

## **§ 8 Lasten**

1. Die auf die Erbbaugrundstücke ab dem Zeitpunkt des Übergangs gemäß § 1 Ziff. 4. dieses Vertrages und während der Laufzeit des Erbbaurechtes entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, insbesondere die Grundsteuer und Gebäudeversicherungsbeiträge und etwaige Kosten für den Bau, die Unterhaltung und Reinigung von Straßen und Kanälen, hat die Erbbauberechtigte zu tragen.
2. Die Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträge werden nicht gesondert erhoben. Sie sind bei der Festsetzung des Erbbauzinses bereits berücksichtigt. Das heißt, die Grundstückseigentümerin stellt der Erbbauberechtigten ein komplett erschlossenes Grundstück zur Verfügung.

## **§ 9 Veräußerung und Belastung**

1. Zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen Teilen, zur Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte, zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten, bedarf die Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.
2. Die Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur Belastung mit Hypotheken und Grundschulden gilt als erteilt, wenn sie zur Sicherung eines Baudarlebens oder zur Sicherung der öffentlichen Zuschüsse entsprechend dem ursprünglichen Zweck eingetragen werden. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich in diesem Fall, dem Grundbuchamt gegenüber diese Zustimmung zu bestätigen.

## **§ 10 Heimfallrecht**

Die jeweilige Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von der Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst oder einen von ihr zu bezeichnenden Dritten zu verlangen, wenn

- a) die Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, namentlich, wenn über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts oder eines Teils des Erbbaurechts angeordnet wird, oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird,

- b) die Erbbauberechtigte ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- c) wenn die Erbbauberechtigte aufgelöst wird und nicht auf einen Rechtsnachfolger übergeht, der diese heutigen Vertragsbestimmungen inhaltlich vollständig übernimmt,
- d) die Erbbauberechtigte das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnanlage nicht mehr betreiben kann oder will, oder
- e) das Grundstück benötigt wird für Zwecke, für welche die Enteignung zulässig ist.

## **§ 11**

### **Entschädigung für Bauwerke**

- a) Die Ausübung des Heimfallrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Erbbauberechtigten.
- b) Macht die Grundstückseigentümerin von dem Heimfallrecht Gebrauch, hat die Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Entschädigung der Bauwerke in Höhe des Verkehrswerts. Auf die Bedeutung dieses Anspruchs hat der Notar die Erbbauberechtigte eingehend hingewiesen.
- c) Bei Erlöschen des Erbbaurechtes aufgrund Zeitablaufs hat die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten eine Entschädigung der Bauwerke in Höhe des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Erlöschens zu bezahlen.
- d) Dieser Verkehrswert wird durch einen für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, welchen die Grundstückseigentümerin und die Erbbauberechtigte gemeinschaftlich festlegen und beauftragen oder den amtlichen Gutachterausschuss der Gemeinde Ingersheim verbindlich festgesetzt. Die Kosten zur Verkehrswertermittlung trägt die Grundstückseigentümerin.

## **§ 12**

### **Vorrecht auf Erneuerung**

Die Grundstückseigentümerin räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 der Erbbaurechtsverordnung ein.

## **§ 13**

### **Vorkaufsrechte**

1. Die Grundstückseigentümerin räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaugrundstück ein.

2. Die Erbbauberechtigte bestellt der jeweiligen Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
3. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Über das Wesen und die Bedeutung des Vorkaufsrechts wurde belehrt.

#### **§ 14**

##### **Besondere Vereinbarungen**

1. Die Erbbauberechtigte hat bei der Übertragung des Erbbaurechtes den Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag eintreten zu lassen und ihn zu verpflichten, auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. Sollte ein Sonderrechtsnachfolger nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernehmen, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern.
2. Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag und seiner Durchführung entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben aller Art, auch soweit sie auf neue gesetzliche Bestimmungen zurückzuführen sind, namentlich die Kosten der Beurkundung, der Eintragung in das Grundbuch, der Durchführung des Heimfallrechts und der Löschung, trägt die Erbbauberechtigte.

Die Erbbauberechtigte beansprucht Gebührenfreiheit gemäß § 7 Abs.1 Ziff.4 LJKG und gemäß Landesgebührengesetz entsprechend der von ihr vorgelegten Bescheinigung des Diakonischen Werkes der Evangelischen Kirche in Württemberg e. V.

3. Die Erbbauberechtigte hat die Grundstückseigentümerin von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbauvertrags beruhen.

#### **§ 15**

##### **Ergänzende Bestimmungen über das Erbbaugrundstück**

1. Die Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
2. Spätestens bei Baubeginn hat die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin einen Satz der gemäß § 5 dieses Vertrages zu genehmigenden Baupläne vorzulegen.
3. Das Erbbaugrundstück ist nicht verpachtet.

#### **§ 16**

##### **Erfüllungsort**

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag ist Ingersheim.

## **§ 17** **Grundbucheintragungen**

Die Vertragsschließenden sind über die Bestellung des Erbbaurechts mit dem Inhalt dieser Urkunde einig. Sie bewilligen und beantragen:

1. Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen,
  - a) ein Erbbaurecht zu Lasten des in § 1 benannten Grundstücks mit dem Inhalt dieser Urkunde.
  - b) Ein Vorkaufsrecht für die jeweiligen Erbbauberechtigten nach § 12 Nr.1 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.
  
2. Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort zu Lasten des Erbbaurechts einzutragen:

In Abt. II unter Nr. 1 ein Vorkaufsrecht nach § 12 Nr. 2 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Eintragungen können nur miteinander vollzogen werden. Zur Eintragung im Grundbuch ist die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes Bietigheim-Bissingen wegen der Grunderwerbsteuer erforderlich.

## **§ 18** **Schuldrechtliche Bestimmungen**

Soweit Bestimmungen dieses Vertrags nicht als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden können, sind sie schuldrechtlich wirksam.

## **§ 19** **Schlussbestimmungen**

Es werden beantragt:

- a) eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt
- b) eine beglaubigte Abschrift für das Finanzamt
- c) eine beglaubigte Abschrift für die Grundstückseigentümerin
- d) drei beglaubigte Abschriften für die Erbbauberechtigten

## **§ 20 Salvatorische Klausel**

Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berühren die Rechtsgültigkeit des übrigen Vertrags nicht. In einem solchen Falle sind die Vertragsschließenden verpflichtet, an Stelle der nichtigen Bestimmung eine Vereinbarung zu treffen, die der nichtigen Bestimmung in ihrem wirtschaftlichen Erfolg möglichst gleich kommt.

## **§ 21 Belehrungen**

Über die Rechtslage und rechtliche Tragweite vorstehender Erklärungen sind wir belehrt.

Wir sind auch belehrt über

- a) die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern, ebenso ist uns die dingliche Haftung des Vertragsgegenstands für öffentliche Beiträge, Abgaben und Steuern bekannt,
- b) das Baulastenbuch und sonstige öffentlich rechtliche Belastungen und Beschränkungen,
- c) die Gefahr der Vorleistung für eine Partei,
- d) die Gefahr der nicht richtigen und nicht vollständigen Beurkundung aller Vereinbarungen,
- e) die Unzuständigkeit des Beurkundenden in Steuerangelegenheiten,
- f) die Regelungen über Rechts- und Sachmängel und über die einschneidenden Rechtsfolgen des Haftungsausschlusses der Grundstückseigentümerin, insbesondere wurde auf das Risiko hingewiesen, dass die Erbbauberechtigte auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss,
- g) das Erfordernis der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes zur Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch,
- h) dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von Ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben: