

Die Erschienenen erklären:

Zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde
vertreten durch die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung
in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau in 64285 Darmstadt, Paulusplatz 1
(im Vertrag "Grundstückseigentümerin" genannt)

und

(im Vertrag - auch bei männlichen oder bei mehreren Personen - "die Erbbauberechtigte" genannt)

wird folgender

ERBBAUVERTRAG

geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand und Vertragszeit

Die Grundstückseigentümerin bestellt der Erbbauberechtigten an dem Grundstück

Gemarkung Flur Flurstück

Größeqm,

Bezeichnung

eingetragen im Grundbuch von

Band Blatt

ein Erbbaurecht auf die Dauer von 75 Jahren vom Tage der Eintragung ab. Dabei gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht) nachfolgende Bestimmungen:

§ 2

Zulässige Nutzung, Baufrist, Bauausführung

(1) Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Grundstück mit

.....
zu bebauen und zweckentsprechend zu nutzen. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den nicht bebauten Teil des Grundstücks, der als Garten, Hofraum, Spielplatz oder für sonstige dem Zweck des Bauwerks dienende Anlagen zu verwenden ist.

Die Erbbauberechtigte hat die Bauwerke binnen einer Frist von drei Jahren ab Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch fertig zu stellen.

(2) Sie hat die errichteten Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Grundstück in ordnungsgemäßem und zweckentsprechendem Zustand zu erhalten. Die Bauwerke dürfen weder ganz noch zum Teil ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

(3) Andere Bauwerke, gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin errichtet oder eingerichtet werden. Entsprechend der geänderten Nutzung werden ein neuer Erbbauzins und ggf. eine neue Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart.

(4) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auf dem Grundstück keine umweltschädlichen Stoffe in den Boden gelangen, die zu Verunreinigungen des Erdreichs oder des Grundwassers führen können. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist die Erbbauberechtigte unbeschadet des Heimfalls gemäß § 8 zur Beseitigung des eingetretenen Zustandes bzw. zum Schadensersatz verpflichtet.

(5) Die Grundstückseigentümerin hat nach vorheriger Terminabsprache mit der Erbbauberechtigten das Recht, das Grundstück zu besichtigen.

§ 3

Erbbauzins

(1) Die Erbbauberechtigte hat ab dem Tag der Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch an die Grundstückseigentümerin einen jährlichen Erbbauzins von EUR
(in Worten: Euro) zu entrichten. Der Erbbauzins wird schuldrechtlich und dinglich vereinbart. Der dingliche Erbbauzins ist durch Eintragung einer Reallast in das Erbbaugrundbuch mit den zusätzlich vereinbarten Inhaltsbestimmungen nach Abs. 2 und § 4 Abs. 1 zu sichern. Vom Monatsersten des auf den Vertragsabschluss folgenden Monats an bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat die Erbbauberechtigte pro Monat ein Nutzungsentgelt in Höhe von 1/12 des Erbbauzinses zu entrichten. Das bis zum Ende des laufenden Jahres zu zahlende Nutzungsentgelt ist vier Wochen nach Vertragsabschluss fällig.

(2) Der dingliche Erbbauzins ist im Erbbaugrundbuch an erster **Rangstelle** zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümerin einzutragen. Als Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder die Inhaberin eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt.

(3) Der Erbbauzins bzw. das Nutzungsentgelt ist am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus fällig und an die Zahlstelle der Grundstückseigentümerin (Ev. Regionalverwaltung....., Kontonummer/IBAN bei, BLZ/BIC) zu entrichten.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung sind Verzugszinsen in Höhe von 4 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu leisten. Das gilt auch für Erbbauzinserhöhungsbeträge gemäß § 4.

§ 4

Erbbauzinsanpassung

- (1) Als Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass er sich ab Vertragsabschluss nach Ablauf von jeweils 3 Jahren zum Beginn eines Kalenderjahres - erstmals am - in demselben Verhältnis ändert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum geändert hat.
- (2) Mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart:
- a) Soweit der genannte Index künftig nicht mehr zur Verfügung stehen sollte und auch durch Umrechnung nicht mehr mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden kann, tritt ersatzweise ein ihm möglichst nahekommender Index oder ein anderer vergleichbarer Anpassungsmaßstab an seine Stelle.
- b) Wenn die Erbbauberechtigte ohne Einwilligung der Grundstückseigentümerin auf dem Grundstück ein anderes Bauwerk als die in § 2 Abs. 1 genannten errichtet oder gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten, Verkaufsstellen einrichtet, so kann die Grundstückseigentümerin - unbeschadet der Geltendmachung anderer Rechte, zum Beispiel gemäß § 823, § 1004 BGB und § 8 Abs. 1 Ziff. 1 dieses Vertrages - eine angemessene Erhöhung des Erbbauzinses und ggf. eine neue Erbbauzinsanpassungsklausel entsprechend der geänderten Nutzung verlangen. Das Verlangen ist schriftlich zu stellen. Dabei ist der geforderte Prozentsatz der Erhöhung anzugeben. Die Erhöhung wird am 1. des folgenden Monats nach Zugang des Verlangens bei der Erbbauberechtigten wirksam. Dasselbe gilt im Falle des § 7 Abs. 9.
- c) Jede Änderung des Erbbauzinses ist auf Verlangen einer der Vertragsparteien im Erbbaugrundbuch einzutragen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die für die Eintragung erforderlichen Erklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben. Die entstehenden Kosten trägt die Erbbauberechtigte.

§ 5

Übergabe, Gewährleistung, Abgaben

(1) Das Grundstück wird der Erbbauberechtigten ab Vertragsabschluss/mit Wirkung vom übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen die Gefahr eines zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Nutzungen des Grundstücks auf die Erbbauberechtigte über. Mit den eine Bebauung vorbereitenden Grundstücksarbeiten darf jedoch erst nach der Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie gegebenenfalls gemäß § 5 Abs. 3 begonnen werden.

(2) Die Grundstückseigentümerin haftet nur dafür, dass das Vertragsobjekt nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar ist.

Die Grundstückseigentümerin haftet jedoch nicht für eine bestimmte Art oder ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung.

Die Erbbauberechtigte kann bei völliger Unbebaubarkeit des Vertragsobjektes vom Vertrag zurücktreten. Alle anderen gesetzlichen Ansprüche und Rechte sind dagegen, soweit zulässig, ausgeschlossen.

Die Erbbauberechtigte hat das Grundstück eingehend besichtigt und übernimmt es im derzeitigen Zustand, der ihr bekannt ist. Die Grundstückseigentümerin schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, eine bestimmte Grenze, Güte und Beschaffenheit, einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) noch die Bebaubarkeit in einer bestimmten Art und Weise oder die Eignung des Grundstückes zur Erreichung steuerlicher Ziele der Erbbauberechtigten.

Alle Ansprüche und Rechte der Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels werden hiermit ausgeschlossen. Ausgenommen ist jedoch der Anspruch auf Schadenersatz bei Tod oder Schädigung von Körper oder Gesundheit der Erbbauberechtigten infolge des Sachmangels. Die Grundstückseigentümerin erklärt, dass ihr verstreckte Sachmängel, insbesondere Altlasten (Verunreinigung des Erdreiches und Grundwassers durch Schadstoffe und von diesbezüglichen bestehenden behördlichen Anordnungen) sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten nicht bekannt sind.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.

(3) Die Erbbauberechtigte erstattet der Grundstückseigentümerin schon bezahlte Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge für Straßenausbau, Ver- und Entsorgung sowie Ausgleichsbeträge bei städtebaulichen Verfahren - auch Vorausleistungen - in Höhe von EUR
(in Worten: Euro
binnen eines Monats nach Vertragsabschluss auf das in § 3 Abs. 3 angegebene Konto.

(4) Die Erbbauberechtigte hat ferner ab Besitzübergabe alle für das Grundstück, das Erbbaurecht und das Gebäude bei Vertragsabschluss bereits entstandenen (noch nicht bezahlten) und künftig entstehenden einmaligen und wiederkehrenden privatrechtlichen und öffentlichen Abgaben und Lasten (z. B. Grundsteuer, Beiträge für Erschließung, Straßenbau, Ver- und Entsorgung, Ausgleichsbeträge bei städtebaulichen Verfahren, gemeindliche Nachfolgelasten, Straßenreinigungsgebühren) zu tragen. Liegt das Grundstück an einer nicht öffentlichen Straße, so trägt die Erbbauberechtigte die Kosten für Straßenbau und -unterhaltung anteilmäßig.

(5) Die Erbbauberechtigte hat alle Pflichten, die die Grundstücks- oder Gebäudeeigentümerin als solche betreffen, zu übernehmen und für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen.

Hierunter fallen u. a. die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Grundstücks, der Gebäude und des Aufwuchses sowie alle die Anliegerin als solche betreffenden Verpflichtungen, z. B. Straßenreinigungs- und Streupflicht.

(6) Die Erbbauberechtigte hat die Grundstückseigentümerin von allen vorgenannten Pflichten freizustellen. Sie leistet die Zahlungen unmittelbar an die Berechtigten.

§ 6

Versicherungen

(1) Die Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör in vollem Umfang zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden zu versichern und im Falle der Zerstörung binnen längstens 2 Jahren wiederherzustellen.

Bei Lagerung, Herstellung, Verarbeitung oder Durch- bzw. Ableitung von Heizöl oder anderen wasser- bzw. umweltgefährdenden Stoffen ist eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen.

(2) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine im Auftrag der Grundstückseigentümerin vorzunehmende Untersuchung des baulichen Zustandes der Bauwerke zu dulden und auf Verlangen der Grundstückseigentümerin die Versicherung der Bauwerke gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden sowie die Gewässerschadenshaftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

(1) Die Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin

1. zu jeder Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts und von Wohnungs- und Teilerbbaurechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz;
2. zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit
 - a) Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden (Grundpfandrechte);
 - b) Reallasten;
 - c) Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes;
3. zu jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung ihres Inhalts.

(2) Die Zustimmung zu einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung setzt voraus, dass die Erwerberin gemäß § 20 Satz 1 in sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen in notarieller Form eintritt. Die Erwerberin hat sich entsprechend § 20 Satz 2, § 19 dieses Vertrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen in notarieller Form zu unterwerfen und den/die Notar/in zu ermächtigen, der jeweiligen Grundstückseigentümerin jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde ohne Nachweis der Fälligkeit zu erteilen.

Übernimmt die Erwerberin des Erbbaurechts bereits fällig gewordene Verpflichtungen aus diesem Verträge, so haftet die Veräußerin für die Erfüllung dieser Verpflichtungen als selbstschuldnerische Bürgin.

(3) Grundpfandrechte müssen spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts im Erbbaugrundbuch gelöscht sein.

(4) Die Grundstückseigentümerin erteilt schon jetzt ihre Zustimmung zur einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu EUR (in Worten: Euro) nebst bis zu 25 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistungen ab heute. **Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn das Grundpfandrecht im Rang nach dem Erbbauzins eingetragen wird.**

Die Grundstückseigentümerin räumt gleichzeitig den vorgenannten Grundpfandrechten den Vorrang vor dem zu ihren Gunsten in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs einzutragenden Vorkaufsrecht (§ 10 und § 16 Abs. 1 Ziff. 2b dieses Vertrages) ein und bewilligt die Eintragung des Rangvorbehalts in das Erbbaugrundbuch.

Der **jeweilige** Rangvorbehalt darf nur einmal ausgenutzt werden.

(5) Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich der Grundpfandgläubigerin gegenüber, der Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung aus der betreffenden Belastung unter der Bedingung zuzustimmen, dass die Ersteherin des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin gemäß §§ 59, 91 ZVG erklärt, dass sie in sämtliche Verpflichtungen dieses Erbbauvertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen eintritt und die erneute Eintragung des Vorkaufsrechts der Grundstückseigentümerin bewilligt und dass gegen die Zuverlässigkeit der Ersteherin keine berechtigten Einwände (z. B. wegen kirchenfeindlichen Verhaltens) bestehen.

Das Recht der Grundstückseigentümerin, bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts den Heimfall auszuüben, bleibt unberührt.

Gleichzeitig sichert die Grundstückseigentümerin der jeweiligen Grundpfandgläubigerin zu, dass die Erbbauzinsreallast einschließlich der Erhöhungsbeträge nicht kapitalisiert werden, sondern hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten mit Wirkung gegen die Ersteherin des Erbbaurechts bestehen bleiben soll. Dies soll zur Vermeidung einer eventuellen Kapitalisierung des Erbbauzinses entweder über § 59 ZVG oder - sofern Ersteherin damit einverstanden ist - über § 91 ZVG erreicht werden.

(6) Wird das Erbbaurecht mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belastet, so verpflichtet sich die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin gegenüber schon heute, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Eintragung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für die Grundstückseigentümerin auf Kosten der Erbbauberechtigten einzutragen.

Wird das Erbbaurecht mit einer Grund- oder Rentenschuld belastet, so tritt die Erbbauberechtigte heute schon an die Grundstückseigentümerin ihren Anspruch gegen die Grundschild- bzw. Rentenschuldgläubigerin auf Übertragung oder Löschung dieser Grund- oder Rentenschuld ab, damit die Löschung der Grund- bzw. Rentenschuld durchgeführt wird. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs lässt die Erbbauberechtigte bei Eintragung der Grund- oder Rentenschuld im Grundbuch eine Vormerkung für die Grundstückseigentümerin mit Bewilligung der Grundschild- bzw. Rentenschuldgläubigerin auf Kosten der Erbbauberechtigten eintragen.

(7) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die der Vereinbarung bedarf.

(8) Die Grundstückseigentümerin kann bei Begründung und Veräußerung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten (Abs. 1 Nr. 1) eine angemessene Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe der veränderten Verhältnisse verlangen. § 4 Abs. 2 Buchst. c) gilt entsprechend.

§ 8 Heimfall

(1) Die Grundstückseigentümerin kann die Übertragung des Erbbaurechts (das in diesem Fall von der Erbbauberechtigten lastenfrei zu machen ist - mit Ausnahme der zugunsten der Grundstückseigentümerin im Erbbaugrundbuch eingetragenen Belastungen -) an sich oder eine von ihr zu bezeichnende Dritte verlangen (Heimfall), wenn die Erbbauberechtigte gegen die vertraglichen Vereinbarungen verstoßen hat, insbesondere wenn

1. die Erbbauberechtigte die aus § 2, § 5 Absätze 3 bis 6 und § 6 sich ergebenden Pflichten verletzt hat, es sei denn, dass sie die Verletzung nicht zu vertreten hat;
2. das Grundstück und die Bauwerke zu Zwecken verwendet werden, die geeignet sind, das Ansehen der Kirche herabzusetzen, oder wenn die Fortsetzung des Erbbaurechtsverhältnisses wegen kirchenfeindlichen Verhaltens der Erbbauberechtigten oder der Nutzer der Bauwerke für die Grundstückseigentümerin nicht zumutbar ist;
3. über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung, die Teilungsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet ist;
4. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist;
5. die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor sie das Grundstück bebaut hat.

(2) Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten nach dem Zeitpunkt, in dem die Grundstückseigentümerin von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach zwei Jahren.

§ 9 Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat die Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts. Dies gilt nicht, wenn die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke und Anlagen des Erbbaurechts sich im Zustande der Verwahrlosung befinden.

§ 10 Vorkaufsrecht der Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigten

Die Erbbauberechtigte räumt - mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolgerinnen - der jeweiligen Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht, die Grundstückseigentümerin der jeweiligen Erbbauberechtigten - mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolgerinnen - an dem Grundstück das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechtes ein.

§ 11 Rückgabe des Grundstücks und der Bauwerke

(1) Bei Erlöschen oder Heimfall des Erbbaurechts hat die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin das Grundstück und die Bauwerke in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

(2) Die Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, bei Erlöschen oder Heimfall die Bauwerke oder Teile davon wegzunehmen.

(3) Unberührt bleibt § 12 Abs. 3.

§ 12

Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

(1) Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht (§ 8) Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten - vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen - eine Entschädigung für die auf dem Grundstück errichteten Bauwerke.

Falls die Grundstückseigentümerin die Bauwerke für eigene Zwecke nutzen wird, wird eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes, den die Bauwerke zur Zeit der Übertragung bzw. des Erlöschens des Erbbaurechtes haben, gezahlt.

Werden die Bauwerke durch die Grundstückseigentümerin bei Neubestellung eines Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstücks weiterveräußert, erhält die Erbbauberechtigte als Entschädigung den Wert, der bei einer Veräußerung, um die sich auch die Erbbauberechtigte bemühen kann, für die Bauwerke erzielt werden kann. Zur Veräußerung des Bauwerkes ist die Zustimmung der Erbbauberechtigten erforderlich. Kann eine Veräußerung innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt des Heimfalls nicht realisiert werden, beträgt die Entschädigung zwei Drittel des Verkehrswertes, den die Bauwerke zur Zeit der Übertragung bzw. des Erlöschens des Erbbaurechtes haben.

Der Verkehrswert der Bauwerke ist in allen genannten Fällen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der durch die örtliche Industrie- und Handelskammer benannt wird, zu ermitteln. Wenn das Erbbaurecht beim Heimfall mit Grundpfandrechten und Reallasten belastet ist, mindert sich die Entschädigung in Höhe dieser Belastungen. Die Kosten der Wertermittlung werden von der Erbbauberechtigten und der Grundstückseigentümerin je zur Hälfte getragen.

Die Erbbauberechtigte hat keinen Anspruch auf Entschädigung für Bauwerke, die entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages errichtet worden sind. Für den Bodenwertanteil des Erbbaurechtes wird keine Entschädigung geleistet, soweit das Gesetz in der jeweils gültigen Fassung nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

(2) Eine Entschädigung ist ausgeschlossen, wenn die Grundstückseigentümerin wegen Nichteinhaltung der in § 2 Abs. 1 vereinbarten Bebauungsfrist von ihrem Heimfallrecht Gebrauch macht. In diesem Fall hat die Erbbauberechtigte jedoch Anspruch auf Erstattung der von ihr gemäß § 5 Abs. 3 und 4 aufgewendeten Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge.

(3) Die Grundstückseigentümerin behält sich im Falle des Erlöschens des Erbbaurechtes durch Zeitablauf das Recht vor, ihre Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abzuwenden, dass sie der Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke zu den Bedingungen dieses Erbbauvertrages verlängert. Lehnt die Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Die Grundstückseigentümerin kann ihre Entschädigungspflicht wiederholt durch ein Verlängerungsangebot abwenden.

(4) Sind die Bauwerke bei Zeitablauf des Erbbaurechtes oder bei Ausübung des Heimfalls nach der gutachtlichen Stellungnahme einer von der kirchlichen Aufsichtsbehörde der Kirchengemeinde beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in einem derartig unfertigen oder schlechten Zustand, dass eine Fertigstellung bzw. Instandsetzung unwirtschaftlich wäre, so ist die Erbbauberechtigte auf Verlangen der Grundstückseigentümerin verpflichtet, die Bauwerke auf ihre Kosten abzurechen und das Grundstück geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand an die Grundstückseigentümerin zurückzugeben. Entfernt die Erbbauberechtigte die Bauwerke dann nicht innerhalb einer Frist von 4 Monaten - gerechnet ab Zugang des Abbruchverlangens der Grundstückseigentümerin -, so kann die Grundstückseigentümerin die Entfernung auf Kosten der Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Sofern die Erbbauberechtigte nicht rechtzeitig die Bauwerke entfernt und das Grundstück in ordnungsgemäßem Zustand geräumt zurückgibt, hat sie rückwirkend vom Zeitpunkt des Zuganges des Abbruchverlangens bis zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen an die Grundstückseigentümerin eine Entschädigung in Höhe des bisherigen Erbbauzinses zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist der Grundstückseigentümerin nicht verwehrt.

Bis zur Entfernung der Bauwerke stellt die Erbbauberechtigte die Grundstückseigentümerin von allen Haftpflichtansprüchen frei, die gegen sie aus dem Eigentum an dem Grundstück und den vorhandenen Bauwerken geltend gemacht werden.

§ 13 Hinterlegung der Entschädigung

Ist das Erbbaurecht zurzeit des Erlöschens oder des Heimfalls zugunsten anderer Berechtigter als der Erbbauberechtigten dinglich belastet, so kann die Grundstückseigentümerin die Entschädigungssumme (§ 12) für alle Berechtigten bei einer durch das Gesetz zur Anlegung von Mündelgeldern für geeignet erklärten inländischen Bank unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegen. Die Hinterlegung ist der Berechtigten, für die sie erfolgt ist, und der Erbbauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes bekannt zu geben.

§ 14 Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts

Die in § 2 - mit Ausnahme von Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 Satz 2 -, § 5 Abs. 3 und 4, § 6, § 7 Abs. 1, § 8, § 9, §§ 11 bis 13 niedergelegten Vereinbarungen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

§ 15 Teilunwirksamkeitsklausel

Die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Vertragspartei nichtige Bestimmungen entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollten durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen.

§ 16 Grundbuchanträge

(1) Die Vertragsparteien, die über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und beantragen einzutragen:

1. in dem in § 1 bezeichneten Grundbuch in nachstehender Rangfolge:
 - a) ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum Ablauf von 75 Jahren zugunsten
Wegen des Inhalts dieses Erbbaurechts wird auf das gemäß Nr. 2 anzulegende Erbbaugrundbuch Bezug genommen;
 - b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für die jeweilige Erbbauberechtigte;

2. in dem anzulegenden Erbbaugrundbuch das Erbbaurecht und die in § 14 genannten Vereinbarungen als Inhalt des Erbbaurechts sowie folgende Belastungen in nachstehender Rangfolge:
 - a) einen gemäß § 3 Abs. 2 zwangsversteigerungsfesten und gemäß § 4 Abs. 1 wertgesicherten jährlichen Erbbauzins in Höhe von EUR
(in Worten: Euro)
für die jeweilige Grundstückseigentümerin an erster Rangstelle;
 - b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweilige Grundstückseigentümerin;
 - c) den Rangvorbehalt **gemäß § 7 Abs. 4 Satz 3**;
 - d) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Grundstückseigentümerin gemäß § 7 Abs. 6 Unterabs. 1 auf Löschung der in § 7 genannten Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, wenn und soweit sich dieses Grundpfandrecht mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt.

(2) Der/Die Notar/in wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechtes erst dann zu stellen, wenn ihm/ihr die Grundstückseigentümerin schriftlich bestätigt hat, dass die Erbbauberechtigte das Nutzungsentgelt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 und die nach § 5 Abs. 3 zu erstattenden Kosten gezahlt hat.

(3) Die Grundstückseigentümerin beantragt, ihr eine Ablichtung des Erbbaugrundbuchs zu erteilen.

§ 17 Kosten

(1) Alle durch den Abschluss und die Ausübung dieses Vertrages jetzt und künftig entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben einschließlich Vermessungs- und Vermarktungskosten trägt die Erbbauberechtigte. Das gilt auch für die Erklärungen und grundbuchlichen Eintragungen bei Änderung des Erbbauzinses, bei der Übertragung und Löschung von Grundpfandrechten, bei Heimfall und Zeitablauf des Erbbaurechts (auch für die Grunderwerbsteuer hierbei).

(2) Soweit eine Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben in Frage kommt, wird diese hiermit beantragt.

§ 18 Gesamtschuldnerische Haftung und Vertretung bei mehreren Erbbauberechtigten

Sind mehrere Erbbauberechtigte vorhanden, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Verträge als Gesamtschuldner. Der Grundstückseigentümerin gegenüber ist jede Erbbauberechtigte zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten und zur Entgegennahme von Erklärungen mit Wirkung für alle befugt.

§ 19 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen aller in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zur Zahlung bestimmbarer Geldbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus diesem Vertrag in ihr gesamtes Vermögen.

(2) Der/Die Notar/in wird ermächtigt, der Grundstückseigentümerin jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde bei Fälligkeit zu erteilen.

§ 20 Übernahme der Verpflichtungen durch Rechtsnachfolgerinnen

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgerinnen die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus Vertragsänderungen sowie deren Weitergabe an Rechtsnachfolgerinnen aufzuerlegen. Gleiches gilt für die Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung gemäß § 19.

§ 21 Genehmigung des Ehegatten

Der mitunterzeichnende Ehegatte
genehmigt die Erklärung der Erbbauberechtigten, soweit gesetzlich erforderlich.

§ 22 Sonstiges

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(2) Der Erbbauberechtigte erklärt sich mit der automatisierten Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten ausschließlich zur Bearbeitung in Angelegenheiten dieses Erbbauvertrages einverstanden.

§ 23

Voraussetzungen für die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch

(1) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss und erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht. Die Eintragung setzt voraus, dass die notwendigen Genehmigungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen und keine gesetzlichen Vorkaufsrechte ausgeübt werden.

(2) Eine kirchenaufsichtliche Genehmigung zum Vertragsschluss durch die Kirchenverwaltung ist für die "Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau" (ZPV) ausgeschlossen (§ 7 Abs. 2 Satz 2 Kirchengesetz über die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung - ZPVG). Die Kirchengemeinde ist der ZPV angeschlossen und wird durch die ZPV vertreten (§ 7 Abs. 2 Satz 1 ZPVG).

(3) Das Grundbuch wurde vom Notar/von der Notarin am eingesehen.

(4) Der/Die Notar/in wird ermächtigt, die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

(5) Die Erteilung je einer Ausfertigung des Vertrages für die Erbbauberechtigten und die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung, sowie zweier einfacher Ablichtungen für die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung wird beantragt.

(6) Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar/von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: