

**Entwurf**

zu einem

**Erbbauerechtsvertrag**

UVZ-Nr.: .....

Verhandelt zu..... am .....

Vor mir, dem/der unterzeichnenden Notar/in

.....

mit dem Amtssitz in .....erschieden heute:

1. ....

handelnd als Vertreter ohne Vertretungsmacht, sich die Genehmigung ausdrücklich vorbehaltend für die:

**Stadt Köln**

im Folgenden "Grundstückseigentümerin" genannt,

2. Name des Vertragspartners\*in eingeben

im Folgenden "Erbbauberechtigte" genannt.

Der/Die Erschienene/n zu 1. und 2. ist/sind dem Notar von Person bekannt.

Der/Die Erschienene/n zu 1. und 2. wies/wiesen sich aus durch .....

Die Erschienenen erklärten zur Beurkundung den nachstehenden

## **Erbbaurechtsvertrag**

### **Inhaltsverzeichnis zum Erbbaurechtsvertrag**

#### **I. Angaben zum Grundstück**

- § 1 Grundbuchangaben, Vertragsgegenstand

#### **II. Dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes**

- § 2 Bestellung des Erbbaurechtes
- § 3 Dauer
- § 4 Bauwerk, Zweckbestimmung des Erbbaurechtes
- § 5 Bau- und Unterhaltungsverpflichtung
- § 6 Versicherung, Wiederaufbau des Bauwerkes
- § 7 Lastenregelung und Abgaben, Erschließungsbeiträge, Grünausgleich
- § 8 Heimfallrecht, Entschädigung bei Heimfall
- § 9 Zustimmungserfordernis bei Veräußerung
- § 10 Zustimmungserfordernis bei Belastung
- § 11 Beendigung des Erbbaurechtes
- § 12 Dinglicher Erbbauzins
- § 13 Erbbauzins bei höherer Ausnutzung
- § 14 Anpassung des Erbbauzinses
- § 15 Vorkaufsrecht
- § 16 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

#### **III. Schuldrechtliche Vertragsvereinbarungen**

- § 17 Schuldrechtlicher Erbbauzins, Nutzungsentgelt, Verzug, Aufrechnungsverbot
- § 18 Verlängerung des Erbbaurechtes
- § 19 Rechnungslegung
- § 20 Besitzübergang, Rechte und Pflichten ab Besitzübergang
- § 21 Sanierungsverpflichtung - Nutzungsbindung - Auflagen
- § 22 Haftung für Rechts- und Sachmängel
- § 23 Vertragsstrafe
- § 24 Haftung, Verkehrssicherungspflicht, Reinigungs- und Streupflicht
- § 25 Gebäudeversicherung

- § 26 Besichtigungsrecht
- § 27 Öffentlich-rechtliche Vorschriften
- § 28 Rechtsnachfolge
- § 29 Gültigkeitsklausel
- § 30 Vertragsform
- § 31 Kosten
- § 32 Genehmigungen

#### IV. Grundbuchliche Erklärungen, Schlussbestimmungen, Hinweise

- § 33 Eintragungen im Grundbuch
- § 34 Hinweise zum Datenschutz
- § 35 Salvatorische Klausel
- § 36 Schlussbestimmungen

### **E r b b a u r e c h t s v e r t r a g**

#### I.

#### Angaben zum Grundstück

#### **§ 1 Grundbuchangaben, Vertragsgegenstand**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches des Amtsgerichtes Köln

von Köln-Rondorf, Blatt 54, ist folgender Grundbesitz eingetragen:

Gemarkung Köln-Rondorf, lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 299,  
Flur 54, Flurstück 57/126, Straße Hitzelerstraße 125, Größe 2.499 m².

Gemarkung Köln-Rondorf, lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 399,  
Flur 54, Flurstück 57/127, Straße Hitzelerstraße 125, Größe 95 m².

Gemarkung Köln-Rondorf, lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 297,  
Flur 54, Flurstück 879/57, Straße Hitzelerstraße 125, Größe 2.305 m².

In Abt. I ist als Eigentümerin des vorgenannten Grundbesitzes eingetragen:

Stadt Köln

Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet.

Dies hat der Notar durch Grundbucheinsicht am ..... feststellen lassen.

## II.

### Dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes

#### **§ 2 Bestellung des Erbbaurechtes**

- (1) Die Grundstückseigentümerin bestellt hiermit zu Gunsten der vorgenannten Erbbauberechtigten, bei mehreren Berechtigten je zu gleichen Teilen, an vorbeschriebenem Grundbesitz ein Erbbaurecht. Das Erbbaurecht erhält den in Abschnitt II bezeichneten dinglichen Inhalt.
- (2) Das Erbbaugrundstück ist mit einer unter Denkmalschutz stehenden dreiflügeligen Anlage bestehend aus einem Mittelbau und zwei Seitenflügeln, die in U-Form angeordnet sind, bebaut und wird im Folgenden "**Erbbaugrundstück**" genannt.
- (3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks samt seinem Aufwuchs, wobei die Bauwerke wirtschaftliche Hauptsache bleiben müssen. Die umliegende Grünfläche steht ebenfalls unter Denkmalschutz.
- (4) Sollten eingetragene Belastungen der Eintragung des Erbbaurechtes entgegenstehen, werden sich die Vertragsparteien bemühen, das rechtliche Hindernis auszuräumen. Gelingt dies nicht, so kann die Erbbauberechtigte vom Vertrag zurücktreten. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Insbesondere findet keine Erstattung gezahlter Erbbauzinsbeiträge gemäß Absatz II sowie keinerlei Schadensersatz und dergleichen statt.

### **§ 3 Dauer**

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet 99 Jahre nach Vertragsbeurkundung, also am \_\_\_\_\_.

#### **Variante 2, wenn das Grundstück für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen ist:**

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet 80 Jahre nach Vertragsbeurkundung, also am \_\_\_\_\_.

### **§ 4 Bauwerk, Zweckbestimmung des Erbbaurechtes**

- (1) Die Erbbauberechtigte ist – vorbehaltlich der denkmalschutzrechtlichen sowie der bau- und planungsrechtlichen Genehmigung – berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf ihre Kosten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude sowie ggf. den Bau von neuen baulichen Anlagen für <Wohnnutzung> vorzunehmen und diese zu nutzen. Eine Änderung des hier vereinbarten Verwendungszwecks bzw. der vereinbarten Nutzungsart/des vereinbarten Nutzungsumfangs ist nur im Wege der Inhaltsänderung des Erbbaurechtes möglich, wozu die Grundstückseigentümerin nicht verpflichtet ist.
- (2) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück zu reinen Wohnzwecken zu nutzen.

Ausnahmen hierzu sind planungsrechtlich nur in einem sehr eng gefassten Rahmen möglich, insofern diese sich an die Bewohnerschaft des Wohngebietes richten. Ausnahmen können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sein, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ateliers für Künstler\*innen, von denen lediglich gebietsverträgliche Emissionen ausgehen, können planungsrechtlich dann zugelassen werden, wenn sie an konkrete Wohneinheiten gekoppelt sind und sich diesen deutlich unterordnen.

Soziokulturelle und andere öffentliche Nutzungen sind planungsrechtlich ausgeschlossen. Auf § 27 diesen Vertrages wird hingewiesen.

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

**Einfügen, wenn Grundstück für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen ist:**

- (4) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, mindestens 30% der zu errichtenden Wohnungen im öffentlich geförderten und mindestens 20% der Wohnungen im preisgedämpften Wohnungsbau realisieren.

Die Erbbauberechtigte verzichtet ausdrücklich darauf, evtl. Fördermittel der Stadt Köln in Anspruch zu nehmen. Hiervon ausgenommen bleiben städtische Aufwendungszuschüsse, soweit diese gewährt werden können. Maßgebend für eine Förderung sind die jeweils gültigen Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen oder einer nachfolgenden gesetzlichen Regelung in Verbindung mit der jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmung. Die Erbbauberechtigte hat sich hinsichtlich der detaillierten Nutzungsvorgabe und der Bindungsfrist mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln frühzeitig abzustimmen.

Auch nach Auslaufen der Förderung darf die Miete der ehemals geförderten Wohnungen bis 60 Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen angehoben werden (derzeit 2% jährlich).

Für den preisgedämpften Wohnungsbau gilt bei der Eingangsmiete eine Höchstgrenze von maximal 10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche kalt. Mieterhöhungen sind bis 60 Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zulässig.

Die vorstehenden Auflagen hinsichtlich der Miethöhe und ihrer Anpassung während der Vertragslaufzeit werden durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch als Vertrag zugunsten Dritter gesichert.

**§ 5 Bau- und Unterhaltungsverpflichtung**

- (1) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in § 4 genannten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie ggf. die Errichtung neuer baulicher Anlagen innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages abzuschließen und Bezugsfertigkeit herzustellen. Sofern innerhalb der Frist mit den Sanierungs-, Umbau und ggf. Neubauvorhaben begonnen wurde und nachvollziehbare Gründe vorliegen, räumt die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten eine Verlängerung der Bauverpflichtungsfrist in einem angemessenen Rahmen ein. In diesem Fall werden sich die Vertragsparteien untereinander entsprechend über die Verlängerung der Frist abstimmen. Die Grundstückseigentümerin kann die vorgenannte Frist durch schriftliche Erklärung verlängern.
- (2) Neue Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.
- (3) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Grundstückseigentümerin auf Verlangen einen Satz der bei der Bauausführung der Neubauwerke zugrunde zu legenden oder zugrunde gelegten Baupläne auf Kosten der Erbbauberechtigten auszuhändigen.
- (5) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihr errichteten und die bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen sowie der nicht überbauten Teile des Grundstücks in einem ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten und die erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Die jeweils geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- (5) Eine wesentliche bauliche Veränderung der Bauwerke bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Zu Veränderungen, die aus technischen und/oder städtebaulichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechtes dienen, kann die

Grundstückseigentümerin ihre Einwilligung nicht versagen. Die jeweils geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

- (6) Aufgrund der in den "Kölner Leitlinien zum Klimaschutz" (siehe Anlage )  
[Merkblatt beifügen, siehe: [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf-dezernat5/v-7/merkblatt\\_klimaschutz\\_wohngewerbe\\_250322\\_barrierefrei\\_04.2022.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf-dezernat5/v-7/merkblatt_klimaschutz_wohngewerbe_250322_barrierefrei_04.2022.pdf) ] formulierten Zielsetzung zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen nimmt der Belang der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie einen hohen Stellenwert ein. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die nachfolgend genannten Anforderungen auf eigene Kosten umzusetzen:

a) Anforderungen an den Effizienzstandard der Gebäude

Alle zu errichtenden Wohngebäude sind im KfW-Effizienzhaus 40 EE-Standard oder in einem darüberhinausgehenden Effizienzstandard auszuführen.

Als Alternative zur EE-Klasse kann das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 oder in einem darüberhinausgehenden Standard mit Anschluss an die Fernwärme erstellt werden. Die Gründe hierfür sind prüfbar darzulegen.

Sofern auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, ist das Gebäude mindestens als KfW-Effizienzhaus 40 zu errichten und die U-Werte der Gebäudehülle müssen mindestens folgende Qualität aufweisen:

Opake Bauteile (Außenwand, Dach, Kellerdecke/Bodenplatte) < 0,15 W/(m<sup>2</sup> K)  
Transparente und transluzente Bauteile (Fenster, Oberlichter) < 0,8 W/(m<sup>2</sup> K).  
Zudem ist das für die Umsetzung des Vorhabens angedachte Energiekonzept der Koordinationsstelle Klimaschutz vorzulegen.

b) Nutzung erneuerbarer Energien

Alle zu errichtenden Gebäude, die einen Strombedarf bedingen, sind mit einer Photovoltaikanlage (PV) auszustatten, die eine Anlagenleistung von mindestens einem Kilowatt peak (kW<sub>peak</sub>) aufweist. Der Strom aus der PV-Anlage ist im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zu nutzen.

Eine Befreiung von der Verpflichtung zum Bau einer PV-Anlage ist möglich, wenn

- sich deren Errichtung nicht sinnhaft darstellen lässt (z.B. großflächige Verschattung der Dach- und Fassadenflächen),
- kein Strom im Gebäude verbraucht wird,
- die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (§ 34) zur anteiligen Deckung des Wärme- und Kältebedarfs durch erneuerbare Energien vollständig durch eine solarthermische Dachflächenanlage gedeckt werden,
- konkurrierende Belange, wie der Denkmalschutz, vorhanden sind.

Die Verpflichtung zum Bau einer PV-Anlage kann durch Dritte (z.B. Energiedienstleister) erfüllt werden.

Die Mindestanforderung PV gilt nur so lange, wie PV-Dienstleistungen auf dem Kölner Strommarkt angeboten werden und somit eine Wahlfreiheit für den Bauherrn zwischen Anlagenerrichtung im Eigentum oder Erfüllung der Mindestanforderung PV durch Dritte gegeben ist.

Die Mindestanforderung PV lässt sich mit extensiver Dachbegrünung kombinieren.

- c) Auskünfte zu den Klimaschutzleitlinien Stadt Köln erteilt die Koordinationsstelle Klimaschutz der Stadt Köln:

Stadt Köln

Dezernat VIII – Umwelt, Klima, Grün und Liegenschaften

Koordinationsstelle Klimaschutz

Stadthaus Deutz – Westgebäude

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Mail: Klimaschutzschutz@stadt-koeln.de

- d) Innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsbeurkundung ist eine Wärmebedarfsberechnung eines zertifizierten Sachverständigen oder ein ausgefülltes Formblatt "Testat Klimaschutzleitlinien Stadt Köln" beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster und zeitgleich bei der Koordinationsstelle Klimaschutz einzureichen. Weitere energetisch relevante Planungsnachweise eines Sachverständigen gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln die Bestätigung eines Sachverständigen gemäß § 88 GEG zur Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bezüglich der Klimaschutzleitlinien Stadt Köln einzureichen.

Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist innerhalb von 3 Monaten ein Ausführungsnachweis in Form eines Energieausweises auf Grundlage der tatsächlichen Umsetzungskriterien der Gebäudehülle und der Versorgungstechnik im digitalen Bauantragsverfahren des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln hochzuladen. Alternativ kann auch die entsprechende Konformitätserklärung eines KfW-Beraters im vorgenannten System eingestellt werden. Ferner ist innerhalb dieser Frist ein Nachweis über die PV-Anlagenregistrierung bei der Bundesnetzagentur hochzuladen.

## **§ 6 Versicherung, Wiederaufbau des Bauwerkes**

- (1) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden - und die bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen - Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt nach dem vollen Wiederherstellungswert gegen Brand-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschaden (Elementarschadenversicherung) auf eigene Kosten zu versichern und dauernd versichert zu halten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Kommt die Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Pflichten innerhalb angemessener Frist nicht nach, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, diese Versicherung selbst abzuschließen und Kostenersatz von der Erbbauberechtigten zu verlangen. Das Heimfallrecht bleibt unberührt. Die Erbbauberechtigte ist weiterhin verpflichtet, mit der Versicherungsgesellschaft zu vereinbaren, dass im Schadensfall die Versicherungssumme nur zum Wiederaufbau ausgezahlt werden darf. Eine entsprechende Vormerkung ist bei Abschluss der Versicherung in den Versicherungsschein aufzunehmen und der Grundstückseigentümerin nachzuweisen. Der Versicherungsabschluss ist der Grundstückseigentümerin auf Verlangen nachzuweisen.

- (2) Werden die Aufbauten durch Brand oder ähnliche Einwirkungen ganz oder teilweise zerstört, so ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, diese innerhalb einer von der Grundstückseigentümerin schriftlich zu setzenden, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechenden angemessenen Frist auf ihre Kosten wiederherzustellen. Mit dem Wiederaufbau ist spätestens ein Jahr nach Wegfall der dem Wiederaufbau entgegenstehenden Hindernisse, um deren Beseitigung sie sich unverzüglich und andauernd bemühen muss, zu beginnen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist die Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn sie die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt. Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden.
- (3) Die Erbbauberechtigte hat die Verkehrssicherungspflicht für ihre Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein inne. Sie haftet der Grundstückseigentümerin gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes und der mit diesem verbundenen Recht entstehenden Schäden, vor allem hat sie die Grundstückseigentümerin aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

## **§ 7 Lastenregelung und Abgaben, Erschließungsbeiträge, Grünausgleich**

- (1) Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden laufenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer sowie Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren, trägt die Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechtes. Bereits von der Grundstückseigentümerin erbrachte Leistungen hat sie dieser unverzüglich zu erstatten. Soweit solche Aufwendungen der Grundstückseigentümerin in Rechnung gestellt wurden, von dieser aber noch nicht bezahlt sind, hat die Erbbauberechtigte die Grundstückseigentümerin hiervon freizustellen.

- (2) Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für bisher fertiggestellte Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) in Verbindung mit § 128 (1) Baugesetzbuch für die Erschließungsanlage >Hitzelerstraße 125< fallen nicht an. Entgelte und Abgaben für Anlagen im Sinne des § 127 (4) Baugesetzbuch und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen, trägt die Erbbauberechtigte.
- Später etwa anfallende Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für weitere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) Baugesetzbuch sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz trägt die Erbbauberechtigte ab dem Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 17 dieses Vertrages mit Bekanntgabe des entsprechenden Beitragsbescheides, ebenso Entgelte und Abgaben für Anlagen im Sinne des § 127 (4) Baugesetzbuch und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen.
- (3) Unter Umständen stellt die geplante Bebauung des Grundbesitzes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Erbbauberechtigte ist in diesem Fall verpflichtet, zum Ausgleich dieses Eingriffs die Kosten für die von der Stadt durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1a, § 9 Abs. 1a und §§ 135a - 135c) und der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c Baugesetzbuch der Stadt Köln zu übernehmen.
- Sofern im Baugenehmigungsverfahren zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft Auflagen wie z.B. die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzpflanzungen gefordert werden, sind diese ebenfalls von der Erbbauberechtigten auf ihre Kosten durchzuführen.

## **§ 8 Heimfallrecht, Entschädigung bei Heimfall**

- (1) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht oder einen Bruchteil auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten vor Ablauf der in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Dauer zu übertragen (Heimfall), wenn
1. die Erbbauberechtigte die Bauverpflichtung gemäß § 5 dieses Vertrages nicht erfüllt und/oder,
  2. die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück oder die Aufbauten zu einem anderen als dem in § 4 genannten Zweck nutzt oder gegen die in § 5 (Unterhaltungsverpflichtung), oder gegen § 6 (Versicherungsverpflichtung), oder gegen § 7 (Lasten und Abgaben) des Vertrages aufgeführten Verpflichtungen verstößt und/oder,
  3. die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung des Erbbaurechtes zuwiderlaufen, insbesondere wesentlich gegen die Auflagen des § 21 verstößt und/oder,
  4. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug kommt und/oder,
  5. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet ist.
- (2) Bei Heimfall werden die Aufbauten, die durch die Erbbauberechtigte neu errichtet wurden, in Höhe von 2/3 ihres Verkehrswertes entschädigt, wobei von oder durch die Stadt Köln gewährte Förderungen in Abzug gebracht werden. Bei im Zeitpunkt der Bestellung bereits vorhandenen Aufbauten berechnet sich die Entschädigung unter Berücksichtigung der Zeit, in der sich die Erbbauberechtigte vertragskonform verhalten hat ( $\frac{2}{3} \times \text{Verkehrswert} \times \text{Anzahl der vertragskonformen Jahre} \cdot \text{vertraglich vereinbarte Laufzeit in Jahren}$ ). Von oder durch die Stadt Köln gewährte Förderungen werden hierbei in Abzug gebracht. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen baulichen Veränderungen und Bauwerke, die die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin vorgenommen bzw. errichtet hat.

- (3) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die die Erbbauberechtigte bei Vertragsabschluss nicht gegen Bezahlung übernommen hat, nicht in Ansatz gebracht. Bauwerke oder Teile von Bauwerken, die ohne Beachtung der Bestimmungen in § 4 dieses Vertrages errichtet oder wesentlich verändert wurden sowie Sonderausstattungen bleiben bei der Bemessung der Vergütung unberücksichtigt.
- (4) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der gemäß § 192 BauGB örtlich zuständige Gutachterausschuss in der Stadt Köln bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen. Beide Parteien sind berechtigt, diesen Antrag zu stellen.
- (5) Soweit die Grundstückseigentümerin gemäß § 33 ErbbauRG Lasten übernimmt, sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Angerechnet werden ferner die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer sowie etwaige Rückstände auf den Erbbauzins.
- (6) Übersteigen die zu verrechnenden Lasten und Forderungen die Vergütung, so ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge der Grundstückseigentümerin zu erstatten.
- (7) § 32 Abs. 2 ErbbauRG bleibt unberührt.
- (8) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht. Die nach Verrechnung sämtlicher Gegenforderungen verbleibende Vergütung ist an die Erbbauberechtigte innerhalb von einem Monat nach Eingang der Bestätigung des Notars bei der Grundstückseigentümerin über die lastenfreie Umschreibung des Grundbesitzes in das Grundbuch auf die Grundstückseigentümerin oder den von ihr zu bestimmenden Dritten zinslos zu zahlen.

- (9) Der Anspruch auf Vertragserfüllung wird durch den vorstehenden Heimfallanspruch nicht berührt.

## **§ 9 Zustimmungserfordernis bei Veräußerung**

- (1) Zur Veräußerung im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen oder zur Einräumung von Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951 in der jeweils geltenden Fassung, ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich.
- (2) Die nach Absatz 1 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung - auch im Wege der Zwangsversteigerung - darf die Grundstückseigentümerin nur versagen, wenn dadurch ihre wirtschaftlichen Interessen unmittelbar oder mittelbar geschädigt werden und wenn der Erwerber nicht in alle Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages und etwaiger Ergänzungsverträge, insbesondere solcher rein schuldrechtlicher Art, eintritt und sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nicht der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Grundstückseigentümerin wird für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechtes durch einen Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger des Grundpfandrechtes ihre Zustimmung zum Zuschlag erklären, wenn a) die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht bestehen bleiben, sofern ein den Rechten der Grundstückseigentümerin vorgehender Gläubiger (§ 10 ZVG) die Zwangsvollstreckung betreibt, und b) der Erwerber/Erstehender des Erbbaurechtes die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag und etwaigen späteren Ergänzungen übernimmt.

## **§ 10 Zustimmungserfordernis bei Belastung**

- (1) Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder für die Änderung des Inhaltes einer solchen Belastung, soweit sie eine weitere Belastung des Erbbaurechtes zur Folge hat, bedarf die Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes darstellt.

- (2) Das Zustimmungserfordernis gilt auch für die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast und bei der Belastung des Erbbaurechtes mit einem Nießbrauchrecht.
- (3) Die nach Absatz 1 erforderliche Belastungszustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten der Grundstückseigentümerin (Erbbauzins, Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen.
- (4) Der Erbbauberechtigte hat der Grundstückseigentümerin auf Verlangen für eine Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung gemäß Absatz 1 Unterlagen zu den voraussichtlichen Herstellungskosten des Gebäudes oder den baulichen Veränderungen sowie den von der Erbbauberechtigten gegebenenfalls erwarteten Einnahmen (Finanzierungsplan), Einkommensnachweise und ggfs. Beleihungswert-, Verkehrswertgutachten o.ä. auf Kosten der Erbbauberechtigten vorzulegen.
- (5) Die Zustimmung zur Belastung wird grundsätzlich nur erteilt, soweit die Darlehen für genehmigte Neu-, Auf- und Umbauten Verwendung finden.
- (6) Die Beleihung des Erbbaurechtes wird grundsätzlich auf maximal 70% des Verkehrswertes bzw. der Herstellungskosten begrenzt.
- (7) In den ersten 15 Jahren ab Bestellung darf das Erbbaurecht jedoch bis zu 80% beliehen werden. Die Beleihung ist bis zum Beginn des 16. Jahres auf maximal 70% zurückzuführen.

Sofern eine Förderung gemäß den öffentlichen Wohnbauförderungsbestimmungen stattfindet, gilt des Weiteren: Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, der Beleihung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten gemäß der sich aus dem Förderantrag und dem Förderbescheid der öffentlichen Wohnungsbauförderung ergebenden Finanzierung aus allen Kapitalmarktmitteln und den NRW.BANK-Mitteln zuzustimmen, sofern der Grundstückseigentümerin die jeweilige Bestellungsurkunde und (auszugsweise) der genehmigte Förderantrag vorgelegt wird.

- (8) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit der Grundstückseigentümerin in einer Person vereinigt, und zwar auch für den Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts auf Verlangen der Grundstückseigentümerin eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf Kosten der Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).
- (9) Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschild belastet, so tritt die Erbbauberechtigte heute schon an die Grundstückseigentümerin ihre Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschild ab.  
Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschild ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf dessen Verlangen eine Vormerkung im Grundbuch gleichzeitig mit der Grundschild einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB). Bei Beendigung durch Zeitablauf muss das Erbbaurecht lastenfrei sein.
- (10) Die Erbbauberechtigte und die Grundpfandrechtsgläubiger sind nach Tilgung der durch Grundpfandrechte gesicherten Verbindlichkeiten ohne schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht berechtigt, eingetragene Grundpfandrechte zu revalutieren.

## **§ 11 Beendigung des Erbbaurechtes**

- (1) Dient das aufgrund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude zu Wohnzwecken und erlischt es durch Zeitablauf, so leistet die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von 80% des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat (§ 9 Bewertungsgesetz). Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten die Bestimmungen in Ziff. II. § 8 Abs.4 (Heimfall) dieses Vertrages entsprechend. Bei einem nicht zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht ist eine Entschädigung nicht zu zahlen. Gleiches

gilt, falls bei gemischter Nutzung der nicht zu Wohnzwecken dienende Anteil des Erbbaurechtes überwiegt.

- (2) Die Grundstückseigentümerin kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, dass sie der Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks zu den dann gültigen Konditionen verlängert.
- (3) Lehnt die Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt ihr Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.
- (4) Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Verkehrswertes gemäß Absatz 1 oder über die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks gemäß Absatz 2 gilt § 8 Absatz 4 analog.
- (5) § 27 Abs. 2 ErbbauRG bleibt unberührt.

## **§ 12 Dinglicher Erbbauzins**

- (1) Der Erbbauzins beträgt 130.400,-- Euro pro Jahr und entspricht 4,0 Prozent des nutzungsorientierten Verkehrswertes des Grundstücks von 3.260.000,-- Euro.

**Ersetzen bei Vorhaben, die mindestens 30% geförderten und 20% preisgedämpften Wohnungsbau realisieren:**

Der Erbbauzins beträgt 48.900,-- Euro pro Jahr und entspricht 1,5 Prozent des nutzungsorientierten Verkehrswertes des Grundstücks von 3.260.000,-- Euro.

Der jährliche Erbbauzinssatz von 1,5 Prozent gilt für 60 Jahre. Ab dem 61. Jahr gilt ein Erbbauzinssatz von 4 Prozent p.a., angepasst an den dann gültigen indexbasierten Verbraucherpreiswert gemäß § 14 dieses Vertrages.

- (2) Der jährliche Erbbauzins wird erstmalig fällig einen Monat nach Beurkundung und zwar anteilig für das laufende Kalenderjahr im Voraus. In der Folge ist der Erbbauzins fällig im Voraus zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres und ohne Aufforderung an die Grundstückseigentümerin bargeldlos zu entrichten.
- (3) Sollte in der Zukunft der Erbbauzins gemäß dem Umsatzsteuergesetz der Umsatzsteuer unterliegen, hat die Erbbauberechtigte mit Eintritt der Umsatzsteuerpflicht die Umsatzsteuer auf den Erbbauzins in gesetzlich festgesetzter Höhe zusätzlich zu entrichten.
- (4) Alle Zahlungen haben auf das Girokonto der Stadtkasse bei der Sparkasse Köln-Bonn, Konto Nr. 93132975, BLZ: 370 501 98, IBAN DE89 3705 0198 0093 1329 75, BIC COLSDE 33XXX, mit dem Vermerk "Personenkonto-Nr. <PK-Nr.>" zu erfolgen.
- (5) Der Erbbauzins einschließlich der in § 14 vereinbarten Anpassungsklausel ist im Erbbaugrundbuch als wertgesicherte Reallast an erster Rangstelle einzutragen. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

### **§ 13 Erbbauzins bei höherer Ausnutzung**

- (1) Der Erbbauzins ist abgestellt auf die in § 4 dieses Vertrages vereinbarte Nutzung. Im Falle einer anderen oder weitergehenden baulichen Nutzung des Erbbaugrundstückes ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, den Bodenwert zum Zeitpunkt der höherwertigen Nutzung entsprechend höher zu veranschlagen und den Erbbauzins zu erhöhen. Es wird vereinbart, dass die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum als höherwertige Nutzung zu werten ist.

[Interner Hinweis: Bitte die Nutzungsart und ggfs. den Nutzungsumfang (BGF, Anzahl der Geschosse etc.) und den hierzu basierten Bodenwert benennen].

- (2) Nachgeforderte Beträge sind fällig mit dem Zeitpunkt des Beginns der intensiveren oder geänderten Nutzung, sie sind zahlbar spätestens einen Monat nach Anforderung.
- (3) Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Wertes gilt § 8 Absatz 4 analog.

#### **§ 14 Anpassung des Erbbauzinses**

- (1) Bei der Berechnung des Erbbauzinses ist als Berechnungsgrundlage für seine Angemessenheit von der Entwicklung der Verbraucherpreise aller Haushalte in Deutschland ausgegangen worden. Deshalb ist für eine jeweils im Abstand von drei Jahren seit dem Monat nach Vertragsbeurkundung vorzunehmende Neuberechnung die Erhöhung oder Ermäßigung des von dem Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgebend in Vergleich gesetzt zu dem entsprechenden Preisindex für den Monat nach Vertragsbeurkundung und in der Folge zu dem Preisindex, der zuletzt vorher zu einer Anpassung des Erbbauzinses geführt hat. Maßgeblich für die Berechnung ist das veröffentlichte jeweils neueste Basisjahr.
- (2) Der Erbbauzins erhöht oder ermäßigt sich jeweils automatisch um den Hundertsatz, um den sich die Indexzahl verändert hat.
- (3) Änderungen des Erbbauzinses treten ein jeweils mit dem ersten Tag des Monats, zu dem ein Dreijahreszeitraum abgelaufen ist. Da die Veränderung der Indexzahl durch das Statistische Bundesamt erst nachträglich festgestellt und veröffentlicht sowie durch die Grundstückseigentümerin ausgewertet wird, sind die dann nach- oder zurückzuzahlenden Erbbauzinsbeträge unverzüglich nach Anforderung durch die Grundstückseigentümerin rückwirkend nachzuzahlen oder mit den weiteren Erbbauzinszahlungen in Verrechnung zu bringen.

- (4) Wird durch das Statistische Bundesamt der Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht mehr ermittelt, so ist alsdann von dem Preisindex auszugehen, der der erwähnten Einstufung am nächsten kommt.

Wird von dem Statistischen Bundesamt der Verbraucherpreisindex für Deutschland für einzelne Regionalbereiche getrennt in der erwähnten Einstufung ermittelt, so ist bei den Ermittlungen von dem Raum auszugehen, zu dem die Stadt Köln zu zählen ist.

Wird das Statistische Bundesamt aufgelöst, so sollen die Feststellungen der Behörde oder der Körperschaft, die die Aufgaben des Statistischen Bundesamtes für das Bundesgebiet oder hilfsweise für den Regionalbereich, in dem Köln gelegen ist, wahrnimmt, zur Ermittlung des Verbraucherpreisindex für Deutschland herangezogen werden.

- (5) § 12 dieses Vertrages bleibt unberührt.

## **§ 15 Vorkaufsrecht**

Die Erbbauberechtigte räumt der Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht ein. Die Frist für die Ausübung beträgt drei Monate. Sie beginnt mit dem Tage des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrages bei der Grundstückseigentümerin.

## **§ 16 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

- (1) Wegen ihrer Verpflichtung zur Zahlung des dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinses sowie des Nutzungsentgelts von jeweils 130.400,-- Euro jährlich (oder bei Variante „geförderter Wohnungsbau“ 48.900,-- Euro jährlich, nicht zutreffendes streichen.) unterwirft sich die Erbbauberechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Der Grundstückseigentümerin kann auf einseitigen Antrag ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare

Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

- (2) Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß den Vereinbarungen in § 12 dieser Urkunde ist die Erbbauberechtigte auf ihre Kosten verpflichtet, sich auf Verlangen der Grundstückseigentümerin wegen des dann aktuellen Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

### **III. Schuldrechtliche Vertragsvereinbarungen**

#### **§ 17 Schuldrechtlicher Erbbauzins, Nutzungsentgelt, Verzug, Aufrechnungsverbot**

- (1) Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nach Maßgabe von § 12 wird außerdem als schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten getroffen. Der schuldrechtliche Erbbauzins erlischt insoweit als der Erbbauzins gemäß § 12 gezahlt wird.
- (2) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den vereinbarten Erbbauzins als Nutzungsentgelt unabhängig vom Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch vom Besitzübergang gemäß § 20 an zu entrichten. Das Nutzungsentgelt für die Zeit vom Besitzübergang bis zum Ablauf des laufenden Kalenderjahres ist fällig einen Monat nach Vertragsbeurkundung, also am \_\_\_\_\_

Wenn oder soweit der schuldrechtliche Erbbauzins oder das Nutzungsentgelt oder nachgeforderte Beträge gem. § 13 (1) bei Fälligkeit nicht auf dem Konto der Grundstückseigentümerin eingegangen ist, kommt die Erbbauberechtigte ohne Mahnung in Verzug. Für die Zeit des Verzuges sind die gesetzlichen Zinsen in

Höhe von 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Soweit ein Verbraucher nicht beteiligt ist, ist der Rückstand mit 9 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

- (3) Die Aufrechnung des Erbbauberechtigten mit Gegenforderungen gegen die vorgenannten Ansprüche der Grundstückseigentümerin einschließlich des in § 12 geregelten dinglichen Erbbauzinses ist ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.
- (4) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens wird durch die vorstehende Regelung nicht ausgeschlossen.

#### **§ 18 Verlängerung des Erbbaurechtes**

Die Grundstückseigentümerin räumt der Erbbauberechtigten das Recht auf bis zu zwei Verlängerungen des Erbbaurechtsvertrages um jeweils 10 Jahre unter der Voraussetzung ein, dass kommunalpolitische und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Bei der Verlängerung eines Erbbaurechtes werden der dann gültige (vergünstigte) Erbbauzinssatz und der dann aktuelle Verkehrswert zugrunde gelegt. Die Gespräche über eine mögliche Verlängerung sollen 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes begonnen werden.

In jedem Fall muss die Erbbauberechtigte spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes der Grundstückseigentümerin schriftlich erklären, dass sie eine Verlängerung wünscht.

#### **§ 19 Rechnungslegung**

Die Erbbauberechtigte hat zur Feststellung des Wertes der Aufbauten der Grundstückseigentümerin (Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster) die Gesamtrechnungen über die aufgewendeten Bau- und Nebenkosten nach Fertigstellung auf Anforderung vorzulegen.

## **§ 20 Besitzübergang, Rechte und Pflichten ab Besitzübergang**

- (1) Das Grundstück wird der Erbbauberechtigten zur Ausübung des Erbbaurechtes übergeben. Der Besitz, die Nutzung, die Lasten und die Gefahren des Erbbaugrundstückes sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen am Monatsersten nach Vertragsbeurkundung auf die Erbbauberechtigte über, soweit sie nicht schon bereits übergegangen sind.
- (2) Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurecht vom Tage des Besitzübergangs an zwischen den Beteiligten so entstehen, als ob das Erbbaurecht bereits zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen worden wäre.

## **§ 21 Sanierungsverpflichtung - Nutzungsbindung - Auflagen**

- (1) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die §§ 15 ff. zu beachten. Sie verzichtet jedoch schon jetzt auf jede Entschädigungszahlung/Belohnung nach dem Denkmalschutzgesetz seitens der Stadt Köln.
- (2) Sowohl das Gebäude als auch die umliegende Grünfläche stehen unter Denkmalschutz.  
Denkmalistennummer(n):
  - 8150 (Gebäude + Grünfläche)
  - 0223 (Bäume und Allee)
- (3) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Aufbauten innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsbeurkundung unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Köln zu sanieren. Die Grundstückseigentümerin wird bei zeitlichen Verzögerungen im Sanierungsablauf einer Ausdehnung des Zeitraums

zustimmen, wenn die Verzögerungen nicht auf ein schuldhaftes Verhalten der Erbbauberechtigten zurückzuführen sind.

- (4) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags das Erbbaugrundstück inkl. aller Aufbauten zu reinen Wohnzwecken zu nutzen. Auf mögliche planungsrechtlich zulässige Ausnahmen in § 4 (2) wird hingewiesen. Diese Nutzungsbindung wird im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.
- (5) Sollten sich im Erbbaugrundstück Ver- oder Entsorgungsleitungen befinden, so verpflichtet sich die Erbbauberechtigte, auf Verlangen der Ver- und Entsorgungsträger der Leitungen zur Sicherung für diese Ver- oder Entsorgungsanlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten dieser Leitungsträger unentgeltlich im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.
- (6) Evtl. notwendige Verlegungen oder Neuherstellungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die Erbbauberechtigte auf ihre Kosten durchzuführen. Sie verpflichtet sich, ihre Planung mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern bzw. Nutzern der betroffenen Anlagen frühzeitig abzustimmen.
- (7) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich soweit unter Beachtung der denkmalrechtlichen Bestimmungen möglich, Bodenaushub, Baumaterialien u.ä. generell nur auf dem Erbbaugrundstück bis zum Abtransport zu lagern.
- (8) Der Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich auf dem Erbbaugrundstück umfangreicher Baumbestand befindet, der entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67400/02 vom 01.12.1980 zu erhalten ist. Die grundsätzlichen Bestimmungen zum Artenschutzrecht und zum Baumschutz sind zu beachten.
- (9) Der Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich auf dem Grundstück Aufwuchs befindet. Sollte sich darunter Aufwuchs befinden, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fällt, verpflichtet sich die Erbbauberechtigte, notwendige Ausgleichsmaßnahmen für die Entfernung von Grünbewuchs in Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln auf ihre Kosten durchzuführen oder entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten.

**§ 22 Haftung für Rechts- und Sachmängel:**

- (1) Die Grundstückseigentümerin haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des ersten Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann - hiervon ist auszugehen, wenn die Einräumung des Vorrangs durch einen dinglich Berechtigten endgültig verweigert wird -, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt; die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Die Kosten der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages trägt dann die Grundstückseigentümerin. Bereits bezahlte Nutzungsentschädigungen sind der Erbbauberechtigten zinslos zu erstatten.
- (2) Die Grundstückseigentümerin haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit oder die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Grundstückseigentümerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Grundstückseigentümerin versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind. Die Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück besichtigt; sie übernimmt es im gegenwärtigen - altersbedingten - Zustand.
- (3) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 III Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten i. S. des § 2 V BBodSchG auf dem Grundbesitz.

Die Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des BBodSchG hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Grundbesitz herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch der Erbbauberechtigten nach § 24 II BBodSchG wird ausgeschlossen.

- (4) Der Erbbauberechtigten ist bekannt, dass das Erbbaugrundstück durch erhöhte Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Militärringstraße bzw. Brühler Straße belastet ist. Dies ist von der Erbbauberechtigten entschädigungslos zu akzeptieren.

### **§ 23 Vertragsstrafe**

Verletzt die Erbbauberechtigte schuldhaft eine ihrer Verpflichtungen, ausgenommen die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, nachdem sie der Erbbauberechtigten ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat, von ihr, unbeschadet der Geltendmachung des Heimfallanspruchs, eine Vertragsstrafe bis zur Höhe des dreifachen Jahresbetrages des in § 12 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses zu verlangen. In jedem Fall der Vertragsverletzung kann die Grundstückseigentümerin eine Vertragsstrafe auch wiederholt erheben. Kommt die Erbbauberechtigte mit der Leistung der Vertragsstrafe in Verzug, sind gemäß § 288 Abs. 2 BGB Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten (Hinweis: 5 Prozentpunkte bei Verbraucher) über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne des § 247 BGB an die Grundstückseigentümerin zu zahlen. Ein darüber hinaus gehender, nachweisbarer Verzugsschaden ist der Grundstückseigentümerin zu ersetzen.

### **§ 24 Haftung, Verkehrssicherungspflicht, Reinigungs- und Streupflicht**

- (1) Die Erbbauberechtigte übernimmt mit Wirkung vom Tage des Besitzüberganges die Verkehrssicherungspflicht für ihre Bauwerke, deren Zugänge und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses allein. Die Erbbauberechtigte haftet für

alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden nach den gesetzlichen Grundlagen, wie etwa durch unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, unterlassene Schnee- und Eisbeseitigung, Verunreinigung von Grundstück und Gewässer etc. Sie haftet demnach, als ob sie selbst Grundstückseigentümerin wäre. Soweit die Grundstückseigentümerin direkt in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich die Erbbauberechtigte, sie von solchen Ansprüchen freizustellen. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass eine vorstehende Haftung nicht entsteht.

- (2) Soweit die Grundstückseigentümerin öffentlich-rechtlich durch Satzung zur Reinigung an das Erbbaugrundstück angrenzender Straßenflächen verpflichtet wird, übernimmt die Erbbauberechtigte diese Verpflichtung unter Freistellung der Grundstückseigentümerin. Im gleichen Umfang hat die Erbbauberechtigte die Fußwege an Straßenfronten des Erbbaugrundstückes von Schnee und Eis nach den ordnungsbehördlichen Vorschriften auf ihre Kosten zu befreien und mit abstumpfenden Stoffen ausreichend zu bestreuen. Für Entschädigungsansprüche, die durch das Versäumen der genannten Verpflichtungen entstehen, haftet die Erbbauberechtigte.
- (3) Zur Abdeckung der Haftung hat die Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechtes aufrecht zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Kommt die Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten der Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen. Der Nachweis über die vorstehenden Versicherungen ist der Grundstückseigentümerin jeweils auf Verlangen vorzulegen.
- (4) Die Erbbauberechtigte ist ebenfalls verpflichtet, die Verkehrssicherheit der auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bäume zu gewährleisten. Sie hat hierzu jährlich eine Baumkontrolle durch einen durch die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) - zertifizierte/n Baumkontrolleur durchführen und durch diesen bestätigen zu lassen, dass die Verkehrssicherheit

gewährleistet ist. Dieser Nachweis ist der Grundstückseigentümerin auf Anforderung zu übermitteln. In begründeten Einzelfällen ist der Stadt der Kontrollbericht sowie die Bestätigung über die durchgeführten Arbeiten zu überlassen. Sämtliche Kosten zur Erhaltung oder Wiederherstellung des verkehrssicheren Zustands der Bäume, sowie der vorgenannten Nachweise und deren Übermittlung trägt die Vertragspartei.

Soweit es wetterbedingte Umstände, z.B. Sturm, Hochwasser, Dauerregen usw. erforderlich machen, ist die vorstehend beschriebene Kontrolle auch außerhalb des turnusmäßigen Laufs eigenständig und auf Kosten der Vertragspartei durchzuführen.

## **§ 25 Gebäudeversicherung**

Bei Verstoß gegen § 6 dieses Vertrages ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die Versicherungsprämien anstelle der Erbbauberechtigten vorschussweise zu entrichten, um den Versicherungsschutz aufrecht zu erhalten. Die Erbbauberechtigte hat in diesem Fall der Grundstückseigentümerin die gezahlten Prämien nebst Zinsen zu erstatten.

Die Erbbauberechtigte wird auf §§ 95 ff. VVG sowie darauf hingewiesen, dass eine Gebäudeversicherung gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm bei der Provinzial Rheinland Versicherung AG besteht. Nach §§ 95 ff. VVG tritt bei Bestellung eines Erbbaurechts die Erbbauberechtigte mit der Eintragung im Grundbuch an Stelle der Eigentümerin in die Versicherung ein. Die Grundstückseigentümerin teilt die Bestellung des Erbbaurechtes sowie Namen und Anschrift der Erbbauberechtigten nach Vertragsabschluss der Versicherung mit. Gegenüber dem Versicherer haften Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigte hinsichtlich der Versicherungsprämie als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis zur Grundstückseigentümerin hat die Erbbauberechtigte die Versicherungsprämie ab dem Tag des Gefahrübergangs (§ 20 des Vertrages) zu tragen und der Grundstückseigentümerin auf Anforderung zu erstatten.

## **§ 26 Besichtigungsrecht**

Die Grundstückseigentümerin hat das Recht, zur angemessenen Tageszeit das Erbbaugrundstück und die darauf befindlichen Gebäude nach Vorankündigung durch ihre zuständigen Bediensteten besichtigen zu lassen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen. Bei berechtigten Beanstandungen ist die Grundstückseigentümerin solange zu mehrfacher Besichtigung berechtigt, bis die Mängel bzw. die vertragswidrige Verwendung behoben sind. Sie kann zu diesem Zweck auch mit schriftlicher Vollmacht versehene dritte Personen beauftragen.

## **§ 27 Öffentlich-rechtliche Vorschriften**

Alle Vereinbarungen dieses Vertrages werden getroffen unbeschadet der sonstigen Rechte und Pflichten der Erbbauberechtigten aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere des Baurechtes, Gewerbe- und Ordnungsrechtes sowie des Denkmalschutzgesetzes.

## **§ 28 Rechtsnachfolge**

- (1) Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichten sich die Vertragsparteien, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jede Änderung ihrer Postanschrift unverzüglich der Grundstückseigentümerin mitzuteilen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet die Erbbauberechtigte auf Schadenersatz.

- (2) Wenn ein Rechtsnachfolger nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die nach § 9 zur Veräußerung des Erbbaurechts erforderliche Zustimmung zu verweigern.

## **§ 29 Gültigkeitsklausel**

- (1) Sofern eine der Bestimmungen dieses Vertrages der Absicht der Beteiligten zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechtes, gültig nicht vereinbart ist oder nicht vereinbart werden kann, soll sie schuldrechtlich wirken und so gültig sein (§ 140 BGB).
- (2) Die danach verbleibende Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht berühren. Dies gilt nicht bei Ungültigkeit von § 1 (Erbbaurechtsbestellung). Sofern eine ungültige Einzelbestimmung sich in gültiger Weise nachholen lässt, sind beide Beteiligten hierzu verpflichtet.

## **§ 30 Vertragsform**

Es gelten nur die in dieser Urkunde niedergelegten Vereinbarungen. Etwaige Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist.

## **§ 31 Kosten**

- (1) Alle aus diesem Vertrag, seiner Durchführung und seiner Beendigung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere Beurkundungs-, Eintragungs-, Vermessungs- und Löschungskosten, die Grunderwerbsteuer trägt die Erbbauberechtigte.

## **§ 32 Genehmigungen**

Alle zur Rechtsgültigkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen werden vorbehalten und hiermit beantragt. Die Genehmigungen sollen allen Beteiligten gegenüber wirksam werden, sobald sie bei dem beurkundenden Notar eingehen. Auf weitere Mitteilung verzichten die Beteiligten.

## **IV.**

### **Grundbuchliche Erklärungen, Schlussbestimmungen, Hinweise**

## **§ 33 Eintragungen im Grundbuch**

### **(1) Eintragung im Eigentümergrundbuch:**

Die Beteiligten bewilligen und beantragen das Erbbaurecht mit dem in den §§ 1 - 11 dieses Vertrages vereinbarten dinglichen Inhalt auf dem Grundbuchblatt des Erbbaugrundstücks einzutragen.

### **(2) Eintragung im Erbbaugrundbuch:**

Die Beteiligten bewilligen und beantragen auf dem anzulegenden Blatt des Erbbaugrundbuches einzutragen:

- a) das Erbbaurecht mit dem vereinbarten dinglichen Inhalt,
- b) die wertgesicherte Erbbauzinsreallast mit dem in § 12 und § 14 dieses Vertrages vereinbarten dinglichen Inhalt,
- c) ein Vorkaufsrecht am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Grundstückseigentümerin nach § 15 dieses Vertrages und
- d) eine Dienstbarkeit zugunsten Dritter gemäß § 4 Absatz 2 dieses Vertrages.

- (3) Die in § 34 Abs. 2 unter Buchstabe b) bis d) aufgeführten Rechte sollen rangmäßig entsprechend ihrer alphabetischer Reihenfolge in das Grundbuch eingetragen werden.
- (4) Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts und des Anspruchs auf Verlängerung des Erbbaurechts nach § 18 wird nach Belehrung durch den Notar verzichtet.
- (5) Der Notar wird zur uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren bevollmächtigt. Er wird bevollmächtigt, die Rangerklärungen der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger einzuholen und entgegen zu nehmen.

#### **§ 34 Hinweise zum Datenschutz**

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei der Grundstückseigentümerin mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.

#### **§ 35 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die nach dem Sinn und Zweck des Vertrages dem tatsächlich und wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrages.

#### **§ 36 Schlussbestimmungen**

- (1) Alle Eintragungen aus dieser Urkunde sollen gemäß den Anträgen des Notars erfolgen. Diese Anträge dürfen nicht getrennt oder eingeschränkt dem Grundbuchamt zur Vollziehung eingereicht werden.
- (2) Der Grundstückseigentümerin ist von dieser Urkunde nach Beurkundung eine einfache Abschrift zur Einholung der Genehmigungserklärung, nach Rechtswirksamkeit zwei beglaubigte Abschriften sowie nach Umschreibung ein vollständiger Grundbuchauszug zu erteilen.
- (3) Alle Grundbuchnachrichten und sonstigen Mitteilungen und Anfragen an die Grundstückseigentümerin sind zu richten an: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Stadthaus, 50605 Köln, zum Aktenzeichen: [<Aktenzeichen>](#).
- (4) Der Notar hat darauf hingewiesen, dass
  - a) das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht.
  - b) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und alle erforderlichen Genehmigungen zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch vorliegen müssen; gleiches gilt für den katasteramtlichen Veränderungsnachweis bei Bestellung des Erbbaurechts an einer Teilfläche.
  - c) alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb der Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen können.
  - d) alle Beteiligten gesamtschuldnerisch für die das Erbbaurecht betreffenden Steuern insbesondere die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten haften.

Diese Niederschrift wurde dem(n) Erschienenen vorgelesen, [die Plananlage zur Durchsicht vorgelegt](#), von ihm (ihnen) genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: