

NEUFASSUNG
des Erbbaurechtsvertrages vom
22.12.1987 URNr.2009/87

I.

Die Evangelische Wohltätigkeitsstiftung in Regensburg
(EWR) ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amts-
gerichts Regensburg für Regensburg Band 555 Blatt 18298
vorgetragenen Grundbesitzes

Gemarkung Regensburg
Fl.Nr. 2491/3 Guerickestraße 3 etc.

zu 0,1970 ha.

II.

Die Evangelische Wohltätigkeitsstiftung in Regensburg
(EWR)
- im folgenden "Grundstückseigentümer" oder "Stiftung"
genannt -

hat an dem Grundstück Fl.Nr. 2491/3 Gemarkung Regens-
burg ein

E r b b a u r e c h t , bestellt

das ist das Recht, auf oder unter der Oberfläche des
Grundstücks Bauwerke zu haben, nach den Bestimmungen
der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919,
RGL. S 72, in der derzeit gültigen Fassung.

Das Erbbaugrundstück ist in dem beigegeführten Lageplan
rot eingezeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten
vom Notar zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen einge-
sehen und ist damit Gegenstand dieser Urkunde. Die
Bestellung des Erbbaurechts erfolgt zu den Bedingungen,
wie sie aus der dieser Urkunde als wesentlichen Be-
standteil beigehefteten Anlage "Allgemeine Erbbau-
rechtsbedingungen der Evangelischen Wohltätigkeits-
stiftung in Regensburg für Grundstücke mit über-
wiegend gewerblicher Nutzung" ersichtlich sind.

III.

Das Erbbaurecht beginnt schuldrechtlich am 01. Januar 1988 und dauert 99 Jahre, d. i. bis zum 31. Dezember 2086.

IV.

Der Erbbauzins errechnet sich aus einer 5%-igen Verzinsung eines Verkehrswertes des Grundstücks von 220,—DM/m²; der Erbbauzins beträgt somit (1970 m² x 220,—DM x 5%=) abgerundet 21.660,—DM jährlich = 1.805,—DM monatlich.

Die Änderung wird ab 01. Januar 1993 wirksam.

Der Erbbauzins ist monatlich im voraus zu entrichten, jeweils am Ersten eines jeden Monats. Die Verpflichtung zur Bezahlung des Erbbauzinses ist als Reallast ausschließlich zur 1. Rangstelle im Gleichrang, mit nachbestellter Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses im Erbbaugrundbuch einzutragen.

Für den Fall einer Aufteilung des Erbbaurechts in Teilerbbaurechte ist in die Teilungserklärung die Verpflichtung aufzunehmen, daß der jeweilige Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) als Abwickler für die Zahlung des Erbbauzinses an die Stiftung einzusetzen ist. Der Verwalter hat also z. B. den Erbbauzins auf die Teilerbbaurechte aufzuteilen, einzuheben (einschließlich Mahn- u. Beitreibungsverfahren) u. in einer Summe an die Stiftung abzuführen. Ebenso ist bei einer Anpassung des Erbbauzinses zu verfahren, d. h., die Stiftung ist nur verpflichtet, den Erbbauzinsanpassungsbetrag für das gesamte Erbbaurechtsgrundstück dem Verwalter mitzuteilen.

Wegen der notwendigen dinglichen Sicherung der jeweiligen Erhöhungsbeträge (Reallasten gemäß Abschnitt VI des Erbbaurechtsvertrages) ist es erforderlich, daß die Teilerbbauberechtigten die Eintragung der Erbbauzinserhöhung beim Grundbuchamt mittels beglaubigter Urkunde bewilligen und beantragen. In die Teilungserklärung ist daher die Verpflichtung aufzunehmen, daß die Teilerbbauberechtigten dem Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz § Vollmacht erteilen müssen, die entsprechende Erklärung in ihrem Namen und auf ihre Kosten gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

V

Für die Anpassung des Erbbauzinses gilt schuldrechtlich folgendes:

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind sich darüber einig, daß der Erbbauzins neu festgesetzt wird, wenn eine wesentliche Veränderung in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen eintritt.

Wesentlich ist eine Veränderung in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen dann, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im Bundesgebiet um mehr als 10 v.H. nach oben oder unten verändert.

Zur Überprüfung der Veränderung wird der für das Jahr des Vertragsabschlusses sich ergebende Jahresdurchschnittsindex und der für das Jahr der Überprüfung sich ergebende Jahresdurchschnittsindex herangezogen; dabei ist zur Überprüfung der Veränderung die im Zeitpunkt der Überprüfung gültige, zuletzt veröffentlichte Indexreihe des jüngsten Basisjahres anzuwenden.

Die Überprüfung findet alle 3 Jahre nach Vertragsabschluß bzw. Neufestsetzung, und zwar zum 31.12. des betreffenden Jahres statt. Ergibt sich dabei eine Veränderung von mehr als 10 v.H., so verändert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom Beginn des nächsten Kalenderjahres an, auch wenn sich erst später ergibt, daß

die Veränderung ab diesem Tage begründet war. Wenn aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung des Erbbauzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel unter sinngemäßer Anwendung der vorstehenden Bestimmung erneut anwendbar.

Diese Wertsicherungsklausel bedarf der Genehmigung nach dem Währungsgesetz. Sollte diese versagt werden, verpflichten sich die Vertragsteile, eine genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel zu vereinbaren mit der das gewünschte wirtschaftliche Ziel in etwa genauso erreicht wird. Sollten aus einem nicht vorauszusehendem Grund die Verkehrswerte oder Lebenshaltungsindices nicht mehr festgestellt oder veröffentlicht werden und deshalb die Wertsicherungsklausel nicht mehr anwendbar sein, so verpflichten sich die Vertragsteile in gleicher Weise, eine neue Wertsicherungsklausel zu vereinbaren mit der in etwa dasselbe wirtschaftliche Ziel erreicht wird.

Die nächste Überprüfung für die Anpassung des Erbbauzinses erfolgt zum 31. Dezember 1995.

VI

Für jeden Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch eine Neufestsetzung verpflichtet sich der Erbbauberechtigte für den jeweiligen Grundstückseigentümer eine

R e a l l a s t

in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem in der Bestellungsurkunde fest vereinbarten und dem neu festgesetzten Erbbauzins am Erbbaurecht zu bestellen. Zur Sicherung der Ansprüche des jeweiligen Grundstückseigen-

tümers auf Eintragung der Reallast für ihn wird eine Vormerkung gem. § 883 BGB am Erbbaurecht im Gleichrang mit dem Erbbauzins bestellt. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich weiter, nach einer Neufestsetzung des Erbbauzinses die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen des Erhöhungsbetrages zu erklären.

Wegen der notwendigen dinglichen Sicherung der jeweiligen Erhöhungsbeträge die sich nach der Wertsicherungsklausel ergeben, ist es erforderlich, daß der Erbbauberechtigte die Eintragung der Erbbauzinserhöhung beim Grundbuchamt mittels beglaubigter Urkunde bewilligt und beantragt. Der Erbbauberechtigte bevollmächtigt die Evangelische Wohltätigkeitsstiftung als Grundstückseigentümerin die entsprechenden Erklärungen in seinem Namen und auf seine Kosten abzugeben. Die Evangelische Wohltätigkeitsstiftung als Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, hiervon nur dann Gebrauch zu machen, wenn der Erbbauberechtigte der Mitteilung über die durchzuführende Erbbauzinsanpassung und deren Inhalt nicht binnen eines Monats mit eingeschriebenem Brief an das von der Evangelischen Wohltätigkeitsstiftung benannte Notariat widersprochen hat oder den erforderlichen Eintragungsantrag nicht innerhalb dieser Frist selbst herbeigeführt hat.

Die Kosten der Beglaubigung und der Grundbuchänderung trägt der Erbbauberechtigte.

VII

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer in Ansehung des Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht ein, das sich auf alle Verkaufsfälle erstreckt.

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts gleichfalls ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück ein, das sich auf alle Verkaufsfälle erstreckt.

VIII

Das Erbbaugrundstück wird überlassen, wie es liegt und steht, und zwar am 1.1.1988.

Jede Haftung der Stiftung für Größe, Güte, Bodenbeschaffenheit, Nutzbarkeit, Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten und sonstige Mängel wird ausgeschlossen.

Das Grundstück ist weder vermietet noch verpachtet.

IX

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Mehrere Erbbauberechtigte haften als Gesamtschuldner.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich auch wegen des dinglichen Anspruchs des Grundstückseigentümers aus den Erbbauzinsreallasten aus Ziffern IV und VI dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht.

Vollstreckbare Ausfertigung kann jederzeit erteilt werden, ohne daß es des Nachweises der Fälligkeit oder sonstiger Tatsachen bedarf.

X

Die Stiftung haftet nicht dafür, daß die vom Erbbauberechtigten vorgesehene Nutzung des Erbbaugrundstücks (Appartements für Studenten) bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig ist.

XI

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, die Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

XII

Die Stiftung erklärt ausdrücklich, daß sie nicht bereit ist, mit dem Erbbauzins und der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses im Rang hinter Grundpfandrechte oder andere Rechte, die der Erbbauberechtigte am Erbbaurecht bestellen will, zurückzutreten.

XIII

Der Erbbauberechtigte übernimmt sämtliche für die Erschließung des Erbbaurechtsgrundstücks künftig anfallenden Kosten; dies sind insbesondere

- a) der Erschließungsbeitrag nach dem Bundesbaugesetz und den ortsrechtlichen Bestimmungen,
- b) die Kosten der Entwässerung, die Kosten für die Zuleitung von Wasser, Gas und Strom, für sonstige Versorgungsleitungen bis zum Anschluß an das Erbbaurechtsgrundstück und die Kosten für die Hausanschluß-Kanalleitung.

Soweit der Grundstückseigentümer vor der Begründung des Erbbaurechts (= Eintragung in das Grundbuch) zu derartigen Leistungen herangezogen wird, ist der Erbbauberechtigte zum Ersatz der verausgabten Beträge verpflichtet.

Die Stiftung erklärt, daß offene Rechnungen über Erschließungskosten nicht in ihren Händen sind.

XIV

(entfällt)

XV

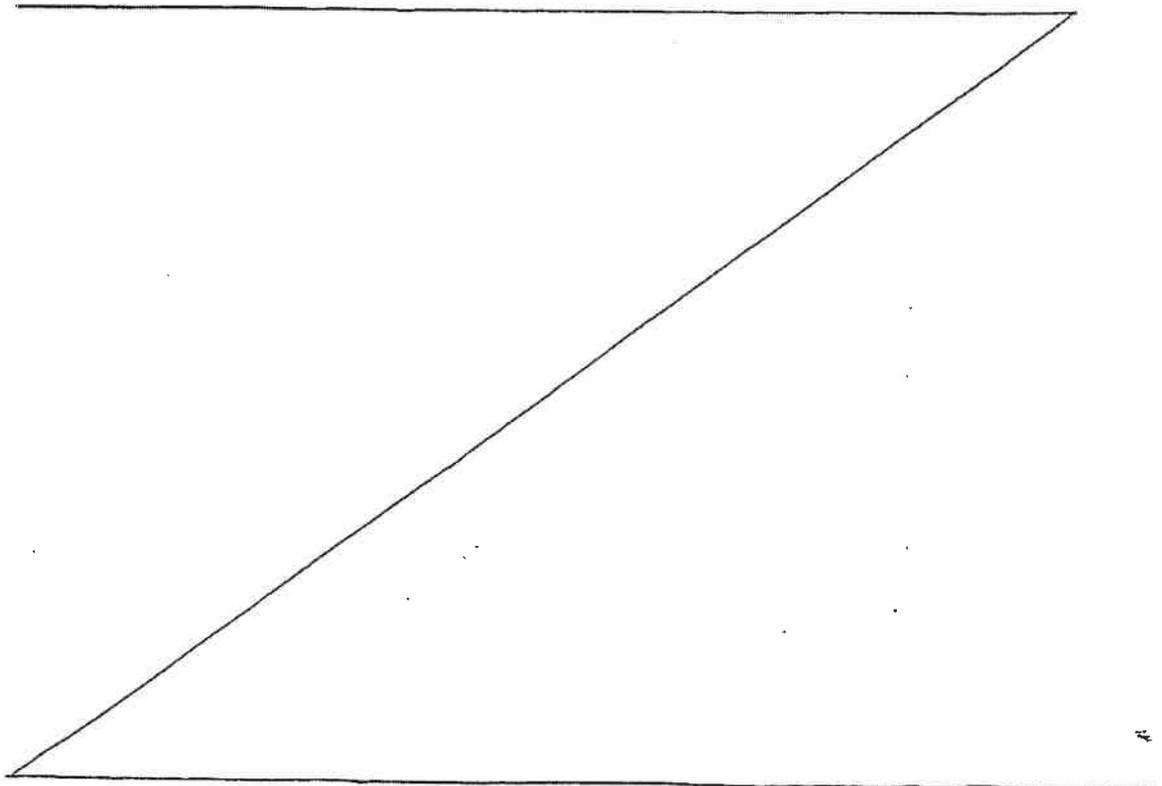
Die Vertragsteile sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig und bewilligen und beantragen, daß in das Grundbuch bzw. Erbbaugrundbuch eingetragen wird:

1. Das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und vertraglichen Inhalt, soweit zulässig, unter Bezugnahme auf die Bestimmungen dieser Urkunde und der Erbbaurechtsverordnung zur ausschließlich ersten Rangstelle,

2. die Reallast (Erbbauzins) gemäß Ziffer IV an erster Rangstelle am Erbbaurecht,
3. das Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück im Range nach dem Erbbaurecht,
4. die Vormerkung auf Eintragung der Reallast gemäß Ziffer VI dieser Urkunde im Gleichrang mit dem Erbbauzins und im Rang vor dem Vorkaufsrecht am Erbbaurecht,
5. das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht im Rang nach der Reallast und der Vormerkung.

Auf die Möglichkeit der Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts wurde hingewiesen.

Die Beteiligten erklärten hierzu: Auf Vormerkung wird verzichtet.



XVI

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen,

1. daß das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht,
2. daß die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die erforderlichen Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes vorliegen, sowie die Messungsanerkennung und Einigung nach erfolgter Vermessung beurkundet worden ist,
3. daß sämtliche Beteiligte für Steuern und Kosten haften und daß das Erbbaugrundstück für öffentliche Abgaben und Lasten, insbesondere auch für einen etwaigen Erschließungsbeitrag, haftet,
4. daß zu dieser Urkunde die Genehmigung der Landeszentralbank nach dem Währungsgesetz und die stiftungsaufsichtliche Genehmigung der Regierung der Oberpfalz notwendig sind.

Die Vertragsteile beauftragen den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen und die zur Lastenfreistellung notwendigen Erklärungen einzuholen.

Der Notar wird auch ermächtigt, alle zum Vollzug der Urkunde erforderlichen oder zweckdienlichen Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen, sowie die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen, auch Erklärungen rechtsgeschäftlicher Art für die Beteiligten abzugeben.

Genehmigungen von Behörden und Beteiligten sollen mit dem Eingang beim Notar als mitgeteilt gelten und damit rechtswirksam sein.

XVII

Zu diesem Vertrag ist die stiftungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich.

Wegen der vereinbarten Wertsicherungsklausel ist die Genehmigung nach dem Währungsgesetz durch die Landeszentralbank erforderlich.

Die Beteiligten beauftragen und ermächtigen den Notar, die erforderlichen Genehmigungen zu erholen und entgegenzunehmen. Bei bedingungslosen und auflagefreien Genehmigungen verzichten die Beteiligten auf Beschlußzustellung und Beschwerdeerhebung.

XVIII

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs einschließlich der Kosten für Vermessung, Vermarkung, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

Auf die Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer wurde hingewiesen.

Ebenso trägt die Kosten für erforderliche Nachtragsbeurkundungen der Erbbauberechtigte.

XIX

(entfällt)

XX

(entfällt)

XXI

Der Erbbeuberechtigte erteilt hiermit der Stiftung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle zum Vollzug der Urkunde etwa noch erforderlichen ergänzenden Erklärungen abzugeben.

XXII

Streitigkeiten aufgrund des Erbbauvertrages werden in den im Schiedsgerichtsvertrag vorgesehenen Fällen unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges durch ein Schiedsgericht entschieden.

Der Schiedsgerichtsvertrag ist zu gesonderter Urkunde abgeschlossen.

XXIII

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen gleichwohl voll wirksam.

XXIV

Von dieser Urkunde erhalten:

1. Die Stiftung sofort eine und nach Vollzug eine weitere beglaubigte Abschrift,
2. der Erbbauberechtigte sofort eine und nach Vollzug eine weitere beglaubigte Abschrift,
3. die Regierung der Oberpfalz - Stiftungsaufsichts-
behörde - eine beglaubigte Abschrift,
4. die Landeszentralbank eine beglaubigte Abschrift,
5. das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift,
6. die Grunderwerbsteuerstelle und der Gutachterausschuß
je eine einfache Abschrift.

A n l a g e

Allgemeine Erbbaurechtsbedingungen der Evangelischen Wohltätigkeitsstiftung in Regensburg für Grundstücke mit Überwiegend gewerblicher Nutzung

§ 1

Das Erbbaurecht beginnt schuldrechtlich am 1.1.1988, ..
.. und dauert 99 Jahre, das ist bis zum 31.12.2086.
Dinglich beginnt das Erbbaurecht mit der Eintragung
im Grundbuch.

§ 2

Dem Erbbauberechtigten wird die Nutzungsänderung des Erbbaurechtsgrundstücks gestattet. Er ist berechtigt, ein Gebäude mit Apparements für Studenten zu errichten.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks, den der Erbbauberechtigte als Garten, Hofraum, Parkplatz, Frei- und Pflanzflächen zu nutzen hat.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten unter Verwendung guter Baustoffe sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen.

Die Bauzeichnungen für die Errichtung des Gebäudes, deren Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung bedürfen, abgesehen von der erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung, der vorherigen schriftlichen Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers.

Je eine Ausfertigung der Baupläne und Bauberechnungen sind dem Grundstückseigentümer für dessen Akten kostenlos zu überlassen.

Geschäfts- und Reklameschilder auf dem Erbbaugelände sind für eigenbetriebliche Zwecke gestattet. Alle anderen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Dem Erbauberechtigten ist es gestattet, die zu errichtenden Gebäude auch anderweitig zu nutzen, wenn dies baurechtlich zulässig ist und nicht zwingende Interessen der Stiftung entgegenstehen.

§ 3

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugelände und die darauf errichteten Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte nach vorheriger Anmeldung besichtigen und prüfen zu lassen.

§ 4

Der Erbauberechtigte übernimmt dem Grundstückseigentümer gegenüber die Verpflichtung, die von ihm errichteten Gebäude nebst Zubehör sowie die dazugehörigen Garten-, Hof-, Parkplat Fre- und Pflanzflächen ordnungsgemäß zu unterhalten.

Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, allen Anforderungen der Baubehörde und der sonstigen zuständigen Organe in bezug auf Ausbesserungen und Erneuerungen unverzüglich zu entsprechen.

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, bei Verzug des Erbbauberechtigten die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des letzteren vornehmen zu lassen.

§ 5

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten sämtliche auf dem Erbaugelände errichteten Baulichkeiten nach ihrem jeweiligen vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern (Neuwertversicherung) und die Versicherung stets aufrechtzuerhalten. Nachweis ist dem Grundstückseigentümer auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

Durch Brand oder sonstwie ganz oder zum Teil zerstörte Baulichkeiten sind wieder herzustellen.

Etwa für Brandschäden zur Auszahlung kommende Versicherungssummen dürfen nur für den Wiederaufbau verwendet werden. Reicht die Versicherungssumme zum Wiederaufbau nicht aus, so ist der Erbbauberechtigte trotzdem verpflichtet, die Bauwerke auf seine Kosten wieder aufbauen zu lassen.

Erfolgt der Wiederaufbau auf Mahnung innerhalb einer vom Grundstückseigentümer zu stellenden angemessenen Frist nicht oder ungenügend, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

§ 6

Die auf das Erbbaurecht und auf das Erbbaugelände entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben aller Art hat der Erbbauberechtigte ab 1.1.1988 zu tragen.

§ 7

1. Das Erbbaurecht darf nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers an einen Dritten veräußert oder sonstwie übertragen werden.

Dem Erbbauberechtigten wird die Aufteilung des Erbbaurechts in Teilerbbaurechte und die Veräußerung dieser Teilerbbaurechte gestattet.

2. Desgleichen bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten sowie zu jeder Änderung des Inhalts einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.
3. Die Erbbauberechtigten dürfen über durch Rückzahlung (Tilgung) oder aus einem sonstigen Grund in Wegfall gekommene geldliche Belastungen des Erbbaurechts anders als durch Löschung nicht verfügen. Eine Neuvaluierung von Hypotheken-, Grund- oder Rentenschulden bedarf daher der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 8

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle zur Errichtung der Bauwerke übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken und sonstige dingliche Belastungen, Straßenherstellungskosten und dergleichen bis Ablauf des 31.12.2077 restlos zu tilgen.

§ 9

1. Das Erbbaurecht endet mit Ablauf des 31.12.2086
2. Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, gehen die auf dem Erbbaugelände errichteten Bauwerke samt Zubehör in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Dieser hat dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung für die Bauwerke und das Zubehör zu bezahlen.
3. Der Grundstückseigentümer kann wahlweise von den Erbbauberechtigten auch verlangen, daß er die Bauwerke samt Zubehör ganz oder teilweise auf eigene Kosten entfernt. Diese Möglichkeit kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Gebäude und das Zubehör in einem so schlechten Zustand sind, daß eine Instandsetzung wirtschaftlich oder billigerweise nicht zumutbar ist, oder wenn die Gebäude und das Zubehör wegen ihrer Eigenart nicht oder nur erschwert wirtschaftlich weitergenutzt werden können.

Dieses Verlangen kann nicht gestellt werden, wenn der Erbbauberechtigte einen dem Grundstückseigentümer genehmen Nutzer nachweist und die weitere Nutzung dem Grundstückseigentümer zuzumuten ist.

4. Bei Bauwerken, die ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers oder im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften (z.B. planungs- oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften) errichtet worden sind, kann der Abbruch ohne Erfüllung irgendeiner Voraussetzung verlangt werden.
5. Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf die Bauwerke wegzunehmen oder sich wesentliche Bestandteile der Bauwerke anzueignen.
6. Soweit vorstehend nichts anderes vereinbart wurde, trägt die Kosten, die bei der Beendigung des Erbbaurechts und bei der Übertragung der Bauwerke auf den Grundstückseigentümer anfallen, der Erbbauberechtigte.
Zu den Kosten gehören auch eventuell anfallende Steuern.

§ 10

1. Der Erbbauberechtigte ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht bei Eintritt folgender Voraussetzungen ohne Entschädigung auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem bestimmten Dritten zu übertragen (Heimfall)

- a) wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug ist; oder
- b) wenn der Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, namentlich wenn über sein Vermögen ein Konkursverfahren oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses eröffnet oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird; oder
- c) wenn der Erbbauberechtigte den sich aus dem Erbbaurechtsvertrag und dieser Anlage ergebenden Verpflichtungen in erheblichem Maße zuwiderhandelt (z.B. die nach § 8 notwendigen Tilgungen unterläßt) und auf schriftliche Abmahnung des Grundstückseigentümers nicht innerhalb von sechs Monaten Abhilfe schafft; ausgenommen ein Verstoß gegen § 7 Ziffer 1 und 2; oder
- d) wenn der Erbbauberechtigte das Grundstück trotz Abmahnung zu anderen, als den vertraglich vereinbarten Zwecken nutzt; oder
- e) wenn der Erbbauberechtigte die Gebäude nicht ordnungsgemäß unterhält; oder
- f) wenn der Erbbauberechtigte die Gebäude, nachdem sie zerstört sind, nicht innerhalb einer angemessenen Frist wieder herstellt; oder
- g) wenn der Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugelände ohne die erforderliche Einwilligung oder wesentlich abweichend von den genehmigten Plänen und Bauzeichnungen baut; oder
- h) wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht unbebaut mit Gewinn weiterveräußert;

2. Der Erbbauberechtigte ist in diesem Falle auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch verpflichtet, das Eigentum an sämtlichen Bauwerken sowie an dem Zubehör zu übertragen, soweit es nicht mit dem Erbbaurecht ohnehin an den Grundstückseigentümer fällt.

Die Übertragung hat entschädigungslos zu erfolgen.

Wenn der Grundstückseigentümer das heimgefallene Erbbaurecht an einen Dritten überträgt, entrichtet er an den bisherigen Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe eines Ablösungsbetrages, den ein neuer Erbbauberechtigter für die Gebäude in einer Summe oder in einer Erhöhung des Erbbauzinses bis zum Ablauf der regelmäßigen Erbbauzeit bezahlt.

Die Kosten des Heimfalls hat der Erbbauberechtigte zu tragen. Zu den Kosten gehören auch eventuell anfallende Steuern.

§ 11

Da das Erbbauerecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht, sind die vorgenannten Anfangstermine nur mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbart.

Die Bestimmungen des § 8 sind nur insoweit Inhalt des Erbbaurechts, als sie sich auf öffentliche und privatrechtliche Lasten im Sinne des § 1047 BGB beziehen, im Übrigen sind sie nur mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbart.

Die Bestimmungen in § 7 Ziffer 3. und 4., § 9 Ziffer 3. und § 10 Ziffer 1. h. sind nicht mit dinglicher Wirkung vereinbart, sondern haben nur schuldrechtliche Bedeutung.

Holl am Wasser von Kulege
vorgelassen, was ... Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

Ulrich Kuchner



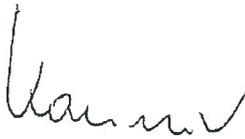
Kanitz

Die Eintragung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende
Ausfertigung wird hiermit der
Evangelischen Wohltätigkeitsstiftung
in Regensburg (EWR) in Regensburg

als Beteiligter auf Ansuchen erteilt.

Regensburg, den dreizehnten August
neunzehnhunderteinundneunzig


(Kammer) Notar