



230220

07.07.2026

Telefon: 31-2426

E-Mail: fiona.petters@wiesbaden.de

Vertragseckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und xxx

1	(Erbbaurechtsgeber/-in)	Landeshauptstadt Wiesbaden
2	(Erbbaurechtsnehmer/-in)	
3	Erbbauegegenstand / Erbbaugrundstück	Flurstücke 17/5, 17/6 und 20/5, Flur 9, Gemarkung Wiesbaden, Am Kloster Klarenthal 13 und 14, 14 a-c
4	EBR-Laufzeit	Nach Vereinbarung
4.1	Erbbauzins	grds. 1,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (1.890.000,00 € zum Stichtag 30.09.2024), mithin 18.900,00 € p.a.
4.2	EBZ-Fälligkeit	Der Erbbauzins ist jährlich im Voraus zum 01.01. eines jeden Jahres fällig, erstmals anteilig zum [Datum Vertragsschluss/Besitzübergang]
4.3	Anpassungsklausel	Anpassung auf Basis der Veränderung Verbraucherpreisindex alle 3 Jahre. Erste Basis: xx.xx.2026 / erste Anpassung zum xx.xx.2029 (drei Jahre nach Basis, d.h. nach Erbbaurechtsbeginn) Übertragung auf Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Erbbaurechtes
5.	Verpflichtungen des EBR-N	<i>Hier sind alle Pflichten/Vorgaben, die sich im Rahmen des Konzeptverfahrens ergeben, detailliert aufzuführen.</i> Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet und berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück laut seines Konzeptes auf seine Kosten die Sanierung der Bestandsgebäude sowie ggfls. Ergänzungsneubauten vorzunehmen. Eine Änderung der Grundnutzungsart und aller

		Konzeptansätze ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich. Umsetzung des Konzeptes über die Dauer des Erbbaurechtsvertrages Einhaltung eines Bauzeitenplans und Fertigstellungsfristen Instandhaltungsverpflichtung, Wiederaufbauverpflichtung, Verkehrssicherungspflicht Versicherungspflicht
6.1	Konzeptansätze	Eindeutige Beschreibung des Konzeptes <i>Die konkreten Konzeptinhalte müssen noch projektspezifisch ergänzt werden.</i> Konzeptveränderung: Jede Veränderung des Konzeptes ist beim Erbbaurechtsgeber anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig.
6.2	Verpflichtungen des EBR-G	Die Erbbaurechtsgeberin stellt das Grundstück lastenfrei (mit Ausnahme der bekanntgegebenen Belastungen, siehe Exposé) zur Verfügung und erteilt die für die vertragsgemäße Nutzung erforderlichen Zustimmungen, insbesondere zu Belastungen gem. Ziff. 23.
7	Nutzungsausschlüsse	Ausgeschlossen ist jede Nutzung, die dem Konzept widerspricht.
8	Veräußerung/ Weitergabeverpflichtung	Eine Veräußerung des Erbbaurechts ist nur mit Zustimmung der Erbbaurechtsnehmerin möglich. Bei Veräußerung des Erbbaurechts sind die Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrags an den neuen Erwerber weiterzugeben, sodass eine direkte vertragliche Beziehung zwischen dem neuen Erwerber und der Erbbaurechtsgeberin zustande kommt, und dieser ist in gleicher Weise zur Weitergabe zu verpflichten.
9	Sicherung der Verpflichtungen/ Vertragsstrafen etc.	Ja
9.1	Heimfallrechte (EBR)	Auf Verlangen des Eigentümers bei <u>Vertragsverletzungen</u>, insb.

		- Nichteinhaltung der Bauverpflichtung/des Bebauungskonzeptes, - Nichteinhaltung des festgelegten Nutzungszwecks/ des vereinbarten Konzeptes, - Weiterveräußerung des unbebauten/unsanierten Erbbaurechts, - Nichtzahlung des Erbbauzinses - Nichteinhaltung der Unterhaltungsverpflichtung / verwahrloster Zustand, - Nichteinhaltung der Versicherungspflicht, Wiederaufbaupflicht, - bei Anordnung der Zwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung des Erbbaurechts, - bei Eröffnung Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten
10	Besitzübergang	Der Besitz geht mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch auf den Erbbaurechtsnehmer über.
10.1	Vorherige Nutzung / Betretungsrechte	Der Erbbaurechtsnehmer ist berechtigt, das Grundstück vor Vertragsschluss und bis Besitzübergang zu Planungs- und Vermessungszwecken zu betreten. Die Nutzung erfolgt auf eigenes Risiko.
11	Gegenwärtige Nutzung / bestehende Verträge	Bestehende Verträge werden bis zur Besitzübergabe durch die LHW beendet.
12	Altlasten, schädliche Bodenveränderung, Kampfmittel	Siehe Exposé
13	Baudenkmal-pflegerische Belange	Siehe Exposé Das Objekt steht unter Denkmalschutz als Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Sämtliche baulichen Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich zur denkmalgerechten Sanierung.
14	Haftungsausschluss	Die Rechte der Erbbaurechtsnehmerin wegen eines Sachmangels des Erbbaugrundstücks sind ausgeschlossen. Das Grundstück ist der Erbbaurechtsnehmerin bekannt. Es geht in derzeitigem Zustand auf die Erbbaurechtsnehmerin über. Eine Haftung für die Verwendbarkeit des Erbbaurechtsgrundstücks für Zwecke der Erbbaurechtsnehmerin oder dessen Eignung zur

		Erreichung steuerlicher Ziele der Erbbaurechtsnehmerin ist ausgeschlossen. Eine bestimmte Bebaubarkeit des Erbbaurechtsgrundstücks wird nicht zugesichert. Art und Umfang einer baulichen Nutzung leiten sich aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ab. Es obliegt der Erbbaurechtsnehmerin die Voraussetzungen für eine Bebauung und für die Nutzung der auf dem Erbbaurechtsgrundstück zu errichtenden baulichen Anlagen herbeizuführen.
15	Rücktrittsrechte (beidseitig)	Beide Parteien können vom Vertrag zurücktreten, solange das Erbbaurecht nicht im Grundbuch eingetragen ist, wenn die aufschiebenden Bedingungen gem. Ziff. 16 nicht bis zum [Datum xxx] eingetreten sind.
16	Aufschiebende Bedingungen	Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung sowie der Erteilung der Baugenehmigung.
17.1	Rückgabe Ablauf EBR Entschädigung	Bei Ablauf des Erbbaurechts hat die Erbbaurechtsnehmerin Anspruch auf Entschädigung für die evtl. neu errichteten Bauwerke in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Erlöschens (§ 27 ErbbauRG). Regel für Bestandsgebäude muss definiert werden.
17.2	Rückgabe Heimfall EBR Entschädigung	Entschädigung in Anlehnung an 2/3-Regelung in § 32 ErbbauRG
18	Erschließungskosten	Sämtliche Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation) trägt die Erbbaurechtsnehmerin.
18.1	Herstellung der Erschließung	Die Erbbaurechtsnehmerin ist verpflichtet, die noch benötigte Erschließung auf eigene Kosten herzustellen bzw. die Herstellungskosten an die zuständigen Versorgungsträger zu entrichten.
19	Kosten des Vertrages	Die Kosten der notariellen Beurkundung und der Grundbucheintragung trägt die Erbbaurechtsnehmerin.
20	Kosten bei Rücktritt	Bei Rücktritt trägt die zurücktretende Partei die Kosten, es sei denn, der Rücktrittsgrund liegt im Verantwortungsbereich der anderen Partei.
21	Sonstige Kosten	Vermessungskosten, Gutachterkosten und Kosten behördlicher Genehmigungen trägt die Erbbaurechtsnehmerin.

22	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung	Der Erbbaurechtsnehmer unterwirft sich wegen der Erbbauzinsforderung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.
23	Belastung des EBR	Mit Zustimmung EBR-G max. 70 % des Wertes der Aufbauten.
24	Genehmigungsvorbehalt	Diese Eckpunkte stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die städtischen Körperschaften. Diese liegt noch nicht vor.