Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **87/2018 vom 14.05.2018** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frau Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	24.05.2018	Zur Vorberatung	☒	☐
Ausschuss für Bürgerdienste	12.06.2018	Zur Vorberatung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	19.06.2018	Zur Empfehlung	☐	☒
Rat	21.06.2018	Zur Beschlussfassung	☒	☐

Tagesordnungspunkt:

Grundstücksveräußerung zum Zwecke der Errichtung einer Kindertagesstätte im Hopfengarten
hier: Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem DRK Kreisverband Helmstedt e.V.

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schöningen schließt mit dem DRK Kreisverband Helmstedt einen Erbbaurechtsvertrag zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks 85/4 der Flur 29 im Baugebiet Hopfengarten ab.

Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages ist Bestandteil dieser Vorlage und wird der Erstschrift der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Sachverhaltsdarstellung:

Der DRK Kreisverband Helmstedt e.V. beabsichtigt, auf der nördlichen Freifläche im Baugebiet Hopfengarten eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Es handelt sich hier um das Flurstück 85/4 der Flur 29 der Gemarkung Schöningen. Dieses Grundstück ist bisher unbebaut und lt. Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Hier sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Das Grundstück ist in dem anliegenden Lageplan rot gekennzeichnet (Anlage 1). Lt. Auskunft des Landkreises Helmstedt ist die Fläche für diese Vorhaben grundsätzlich geeignet.

Die Kindertagesstätte soll auf der westlichen Hälfte des Grundstücks errichtet werden. Eine Entwurfsplanung ist anliegend beigefügt (Anlage 2). Hiernach sollen zwei große Gruppenräume, verschiedene Funktionsräume, eine Terrasse sowie Parkplätze für die An- und Ablieferung der Kinder auf dem Baugrundstück entstehen.

Das Grundstück ist insgesamt 3.072 m² groß. Für die Kindertagesstätte wird eine Fläche in Größe von 1.696 m² benötigt, so dass eine Restfläche in Größe von 1.376 m² übrig bleibt. Diese restliche Fläche steht für den zu versetzenden Kinderspielplatz im Rahmen der Erschließung des östlichen Grundstücks im Baugebiet Hopfengarten durch den Erschließungsträger (s. Vorlage 88/2018) zur Verfügung. Diese beiden Nutzungen würden sich hier gut ergänzen.

Der DRK Kreisverband Helmstedt möchte das Grundstück nicht erwerben, sondern einen Erbbaurechtsvertrag abschließen. Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages ist anliegend beigefügt (Anlage 3). Die Laufzeit sollte mindestens 25 Jahre betragen. Seitens der Verwaltung bestehen gegen den vorliegenden Erbbaurechtsvertrag keine Bedenken. Hinsichtlich der Höhe des Erbbaurechtszinses und der möglichen einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten wird mit dem DRK Kreisverband derzeit noch verhandelt. Ein Ergebnis wird zur Sitzung des Ausschusses für Technik um Umwelt am 24.05.2018 vorliegen. Das Gesamtkonzept einschließlich Betriebsführungsvertrag wird selbstverständlich ausführlicher im zuständigen Ausschuss für Bürgerdienste vorgestellt.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Lageplan Grundstücksfläche
- Anlage 2: Entwurfsplanung DRK
- Anlage 3: Entwurf Erbbaurechtsvertrag

Der Bürgermeister

Bäsecke

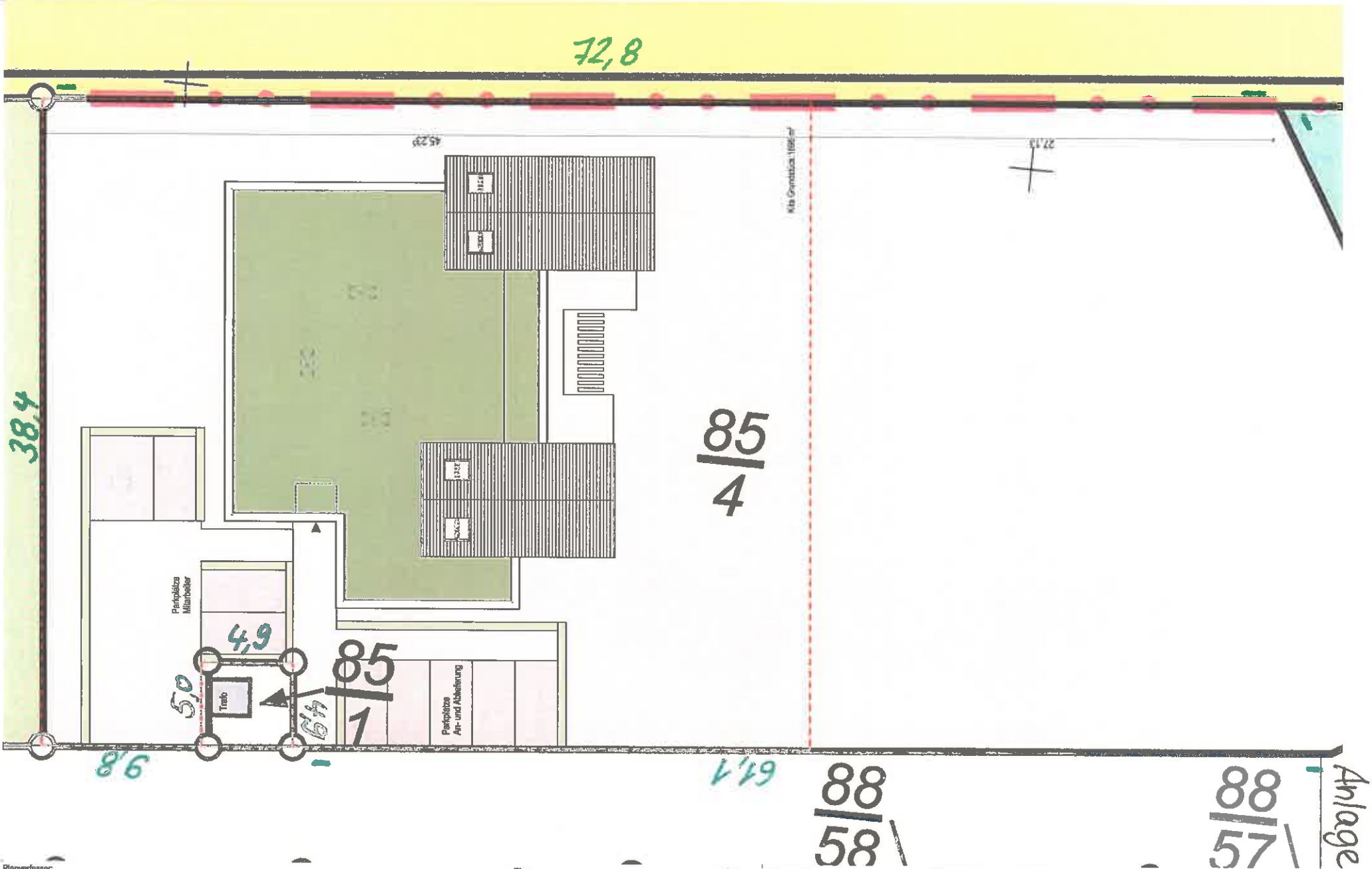
Bäsecke

Anlage 1

E 634633 m
N 5779652 m
N 5779304 m
E 634131 m
Hopfengarten
Wilhelm-Busch-Straße
Ludwig-Uhland-Straße
Memeler Str
1:2.000
Bearbeiter
Frauke Hilal
Datum
18.01.2018
Hinweis
Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfalle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungsund Katasterverwaltung, © 2017

Bauvorhaben:
Neubau Kita Schöningen

Bauherr:
DRK-Kreisverband Helmstedt, Schöniger Str. 10, 38350 Helmstedt



Planverfasser:
WEHMEYER
Heinrich-Büssing-Ring 11
38102 Braunschweig

Architektin Dipl.-Ing. P. Wehmeyer
info@pb-wehmeyer.de
www.pb-wehmeyer.de
T 0531 - 702219-0
F 0531 - 702219-99

Plan:
Übersicht
Stand: 23.02.2018
Datei: 1835 170510 - RW.pln

Index:

Planungsstufe: **Entwurf**
Maßstab: 1:200
Bearbeiter: RW

Plannummer: E1
Blattgröße: 420 mm x 297 mm

Bauherr:

Architekt:
18.01.2017

Vorabzug

Bauvorhaben:
Neubau Kita Schöningen

Bauherr:
DRK-Kreisverband Helmstedt, Schöniger Str. 10, 38350 Helmstedt

Planverfasser:
WEHMEYER
Heinrich-Büssing-Ring 11
38102 Braunschweig

Architektin Dipl.-Ing. P. Wehmeyer
Info@pb-wehmeyer.de
www.pb-wehmeyer.de
T 0531 - 702219-0
F 0531 - 702219-99

Plan:
Erdgeschoss
Stand: 23.02.2018
Datei: 1635 170510 - RW.pln

Index:
Maßstab: 1:200

Planungsstufe: **Entwurf**
Bearbeiter: RW

Plannummer: E1
Blattgröße: 420 mm x 297 mm

Bauherr:

Architekt:
18.01.2017

Vorabzug

Anlage 3

Entwurf

Nummer der Urkundenrolle für 2017

Verhandelt

zu Helmstedt am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. jur. Philipp Sticherling

in Helmstedt

erschienen heute:

1. für die **Stadt Schöningen,**.....

   der Bürgermeister, Herr Henry Besecke
   dienstansässig Markt 1, 38364 Schöningen,

2. für den **Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V.,**
   eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Braunschweig unter VR 130045,
   Schöninger Straße 10, 38350 Helmstedt,

   der Vorsitzende des Vorstandes, Herr Christian Schmidt, geb. am 04. Mai 1954,
   dienstansässig Schöninger Straße 10, 38350 Helmstedt.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Frage nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz wurde nach Erläuterung dieser Vorschrift verneint.

Aufgrund Einsichtnahme in das Vereinsregister des Amtsgerichts Braunschweig VR 130045 am heutigen Tage bescheinige ich hiermit gem. § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO, dass Herr Christian Schmidt einzelvertretungsberechtigter Vorsitzender des Vorstandes des Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V. mit Sitz in Helmstedt ist.

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung des nachfolgenden

Vertrages zur Begründung eines Erbbaurechts
- Schöningen -

und erklärten:

A.
Vorbemerkungen

1.
Die Stadt Schöningen- vertreten durch den Erschienenen zu 1 - und der Verein Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V. - vertreten durch den Erschienenen zu 2 - haben unter dem _____ einen Vertrag zum Betrieb von Kindertagesstätten unterzeichnet, im Folgenden: **Kita-Betreibervertrag.**

Vorsorglich - nicht zuletzt auch wegen des hier beurkundeten Erbbaurechtsvertrages - haben die Vertragsparteien den Vertrag am 02. November 2017 beurkunden lassen und dabei ge-ändert/angepasst (Notar Dr. jur. Philipp Sticherling in Helmstedt, UR-Nr. 1315/2017).

Der beurkundete Kita-Betreibervertrag lag jetzt bei dieser Beurkundung hier vor, soweit hier in dieser Urkunde auf den beurkundeten Kita-Betreibervertrag verwiesen wird, werden die verwiesenen Regelungen des beurkundeten Kita-Betreibervertrages auch Inhalt dieser hier jetzt

beurkundeten Urkunde. Die Vertragsparteien verzichten darauf, dass der beurkundete Kita-Betreibervertrag jetzt anlässlich dieser Beurkundung hier noch einmal vorgelesen wird, sie verzichten ferner darauf, dass der beurkundete Kita-Betreibervertrag dieser Urkunde hier beigefügt wird.

Der Kita-Betreibervertrag regelt, dass die Stadt Schöningen dem Verein Deutsches Rotes Kreuz

Kreisverband Helmstedt e.V. zum Betrieb der Kindertagesstätte ein Grundstück mittels Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung stellt.

Für den Bau der Kindertagesstätte durch den Verein Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V. mit grundbuchlicher Absicherung der Finanzierung des Vereins und für die anschließende Kinderbetreuung durch den Verein aufgrund des Kita-Betreibervertrages wird nun dieser Vertrag geschlossen.

2.
Im Grundbuch des Amtsgerichts Helmstedt von Schöningen Blatt _____ ist als Eigentümer des in der Gemarkung Schöningen gelegenen Grundstücks Flur___ Flurstück ____ zur Größe von ____ qm

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch am _____ eingesehen. Das Grundstück ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II: keine;
Abt. III: keine.

B.
Bestellung des Erbbaurechts

1.
die **Stadt Schöningen**

- nachstehend **"Grundstückseigentümer"** genannt -

bestellt hiermit

dem Verein **Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V.**

- nachstehend **"Erbbauberechtigter"** genannt -

an dem in Teil A bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben.

2.
Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

3.
Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

31. Dezember _____.
- in Worten: einunddreißigsten Dezember _____ -

(Aus Abschreibungsrelevanten Gründen sollte der Vertrag min. 25 Jahre Laufzeit haben)

C.
Vertraglicher (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

Zum vertraglichen (dinglichen) Inhalt des Erbbaurechts werden folgende Vereinbarungen getroffen:

I. Errichtung und Nutzung von Bauwerken

1.
Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück eine Kindertagesstätte mit Nebenanlagen zu errichten und zu belassen.

Die anliegenden Unterlagen (Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitte) stellen den aktuellen Planungsstand dar, **Anlage** (4 Seiten).

Die Anlage wurde den Erschienenen - soweit textlich möglich - vorgelesen; Karten/Zeichnungen wurden zur Durchsicht vorgelegt. Die Anlage wurde von den Erschienenen genehmigt und vorsorglich auf jeder Seite auch unterzeichnet.

2.
Die Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Eine Änderung der Grundnutzungsart Kindertagesstätte ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

II. Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

1.
Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von 21 Monaten nach dem Tag der heutigen Beurkundung dieses Vertrages funktionsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

2.
Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör und Außenanlagen im ordnungs-mäßigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

III. Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

IV. Versicherung und Wiederaufbau

1.
Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

2.
Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

3.
Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

V. Lasten und Abgaben

1.
Der Erbbauberechtigte hat - soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist - alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück.

2.
In Bezug auf Erschließungskosten und Anliegerbeiträge gilt das für alle ab dem _____ ergehenden Bescheide. Alle Beiträge aufgrund von Bescheiden, die bis einschließlich _____ ergangen sind, hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

VI. Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

VII. Heimfall

1.
Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn

- der Erbbauberechtigte den in Teil C Abschnitt I (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), Abschnitt II (Bau-, Unterhaltungsverpflichtung), Abschnitt IV (Versicherung und Wiederaufbau) oder Abschnitt V (Lasten und Abgaben) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung keine hinreichende Haftpflichtversicherung (Teil F Abschnitt II Abs. 1 dieses Vertrages) abschließt,
- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses i.H.v. mindestens zwei Jahresraten in Verzug ist,

- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird,
- der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
- wenn der ggf. geänderte und/oder verlängerte Kita-Betreibervertrag gem. Teil A Vorbemerkungen Ziff. 1 - aus welchen Gründen auch immer - beendet ist.

2.
Der Notar hat darauf hingewiesen, dass ein Erbbaurecht nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden kann (§ 1 Abs. 4 Satz 2 ErbbauRG); auch kann sich der Grundstückseigentümer nicht auf eine Vereinbarung berufen, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, das Erbbaurecht, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen aufzugeben oder seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 ErbbauRG).

Da der (wirtschaftliche) Zusammenhang zwischen der Kindertagesstätte und dem Grundstückseigentümer - der die Kinderbetreuung als öffentliche Aufgabe zu gewährleisten hat - erhalten bleiben soll, gehen die Beteiligten davon aus, dass der Heimfallgrund der Beendigung des Kita-Betreibervertrages zulässig ist (vgl. BGH, Urt. v. 11. Juli 2003, Az. V ZR 56/02).

VIII. Vergütung/Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1.
Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß Abschnitt VII Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Vergütung bzw. Entschädigung zu zahlen.

Der Erbbauberechtigte erhält eine Vergütung bzw. Entschädigung in Höhe des Wiederbe-schaffungszeitwertes. Der Wiederbeschaffungszeitwert wird pauschal wie folgt berechnet:

(Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen x Steigerung des Baukosten-index für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes zwischen dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes und dem Zeitpunkt der

Beendigung des Erb-baurechts) abzüglich aufgelaufener Abschreibungen auf die Wiederbeschaffungskosten.

Die Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen ergeben sich aus den handels-bilanziellen Wertansätzen. Vom Erbbauberechtigten vereinnahmte Investitionszuschüsse, soweit sie nicht bei Beendigung des Erbbaurechts an den Zuschussgeber rückzahlbar sind, sind von
den Herstellungskosten abzusetzen. Die Abschreibungsdauer für die Gebäude beträgt 25 Jahre, die Abschreibungsdauer für die Außenanlagen beträgt 15 Jahre.

2.
Ist der Substanzwert des Gebäudes und der Außenanlagen geringer als der vorstehend (pau-schal) ermittelte Wiederbeschaffungswert, dann bemisst sich die Vergütung/Entschädigung am Substanzwert. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in Abschnitt I genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

3.
Übernimmt der Grundstückseigentümer gem. § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Sind die Lasten höher als die vom Eigentümer zu leistenden Zah-lungen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstücks-eigentümer zu erstatten.

4.
Für die Fälligkeit gilt Folgendes:

- Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsen zu bezahlen.

- Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu bezahlen.

IX. Kein Erneuerungsvorrecht

Ein Vorrecht auf Erneuerung gem § 31 Erbbaurechtsgesetz steht dem Erbbauberechtigten ausdrücklich nicht zu.

X. Verkaufsverpflichtung

(entfällt)

D.
Erbbauzins, keine Anpassungsklausel

1.
Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem _____, frühestens ab dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch _____ €, in Worten _____ Euro. Er ist in einem Betrag jährlich zum 01. Juli zu entrichten, erstmals zum _____.

2.
Eine Wertsicherung bzw. Anpassungsklausel wird - trotz Laufzeit bis zum _____ - ausdrücklich nicht gewünscht.

3.
Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

4.
Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Haupt-anspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast, der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 genannten Ansprüche aus dem Wohnungseigentumsgesetz die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

E.
Vorkaufsrecht

1.
Der Grundstückseigentümer wünscht ausdrücklich kein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht.

2.
Der Erbbauberechtigte wünscht ausdrücklich kein Vorkaufsrecht am Grundstück.

Ea.
Umgekehrter Heimfall

Wenn der ggf. geänderte und/oder verlängerte Kita-Betreibervertrag gem. Teil A Vorbemerkungen Ziff. 1 aus welchen Gründen auch immer - beendet ist, hat der Erbbauberechtigte einen -

schuldrechtlichen - Anspruch auf Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigen-

tümer (umgekehrter Heimfall). Dem Erbbauberechtigten steht dann die Vergütung bzw. Entschädigung zu, die der Grundstückseigentümer beim Heimfall zu leisten hat (aktuell: Teil C Abschn. VIII).

F.
Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschul-deten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten ab dem Tage der Beurkundung über.

II. Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1.
Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit aus-reichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht-zuerhalten.
Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren beste-hen, z.B. bei Heizöllagerung. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen in Teil C Abschnitt IV dieses Vertrages entsprechend.

2.
Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht ab Besitzübergang (Abschnitt I) für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer ge-genüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

III. Rechts- und Sachmängel

1.
Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.

2.
Als Beschaffenheit des Grundstücks wird vereinbart, dass es sich um Bauland handelt, dieses also zur Errichtung des in Teil C Abschnitt I Abs. 1 dieses Vertrages genannten Bauwerkes in rechtlicher wie in tatsächlicher Hinsicht geeignet ist. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen

eines Sachmangels des Grundbesitzes sind im Übrigen ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vor-

sätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A Ziff. 2 der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

3.
Baulasten sind den Beteiligten nicht bekannt. Der Notar hat auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis einzusehen.

4.
Von allen vorstehenden Haftungsbeschränkungen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie wesentlicher Vertragspflichten ausgenommen, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

IV. Zustimmung zur Belastung

1.
Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe bis zu insgesamt _____€, in Worten: _____ 00/100 Euro, zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zuzustimmen, wenn diese

- im Rang nach dem Erbbauzins eingetragen werden und
- zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden und
- zugunsten von inländischen Kreditinstituten bestellt werden.

2.
Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auch zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in Teil C Abschnitt VI des Vertrages aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

V. Gesamtschuldner, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1.
Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

2.
Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen

- wegen der Reallast (Teil D Absatz 3) und der daraus fällig werdenden Einzelleistungen sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des in Teil D Absatz 1 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses.

- wegen der Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung (Teil C Abschnitt II) und Versicherung (Teil C Abschnitt IV Absatz 1 und Teil F Abschnitt II Absatz 1).

Sollte eine der Unterwerfungserklärungen unwirksam sein, bleiben die anderen davon unberührt. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Grundstückseigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

VI. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach Teil C Abschnitt VI des Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

VII. Salvatorische Klausel

1.
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

2.
Sofern Vereinbarungen aus dem Teil C dieses Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Grundbuchantrag zurückzunehmen.

G.
Erstattung der Erschließungskosten

Es muss geprüft werden, ob dieser Punkt zutrifft.

H.
Vollzugserklärungen

I. Vormerkung

(entfällt)

II. Grundbuchvollzug

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte entstehen. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1.
In das Grundstücksgrundbuch

- im ersten Rang das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt gemäß Teil C dieses Vertrages,
- (entfällt).

2.
An dem Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks:

den vollstreckungsfesten Erbbauzins gemäß Abschn. D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages.

III. Bestimmungen über Vollzug

1. Vollzugsauftrag

Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar, den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen. Er ist bevollmächtigt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und

Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie erforderlichenfalls Rechtsmittel einzulegen. Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

2. Genehmigungen

(entfällt)

IV. Kosten

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug etc. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

V. Ausfertigungen und Abschriften

Eine Ausfertigung dieser Urkunde erhält:
das Amtsgericht - Grundbuchamt -.

Abschriften erhalten:
- die Vertragsparteien,
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - ,
- der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung,

VI. Hinweise

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

Der Notar hat den Beteiligten - im Vorwege der Beurkundung - angeraten, den Vertragsentwurf von einem Steuerberater prüfen zu lassen.

Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

- dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann.
- auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Entstehens des Erbbaurechts, insbesondere auf das Erfordernis der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.
- auf § 11 Abs. 2 ErbbauRG, § 311b Abs. 1 BGB, wonach die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig enthalten muss. Unrichtige Angaben im Vertrag (z.B. zur Höhe der Gegenleistungen) führen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages und sind möglicherweise strafbar.
- auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Grunderwerbsteuer, für die

Kosten und für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben.

Den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

.....

.....

(Dr. jur. Philipp Sticherling)

N o t a r