



Stadt Schöningen

Der Bürgermeister

Vorlage
V 21/2022

Erbbaurechtsbestellungsvertrag Kindertagesstätte Hopfengarten

☒ Haushaltsrechtliche / finanzielle Auswirkungen siehe Sachverhaltsdarstellung

<i>Fachbereich: GBL I/ Bürgerdienste, fakultativ</i> <i>BearbeiterIn: AV K. Bock</i>	<i>Datum</i> <i>04.03.2022</i>
---	-----------------------------------

Beratungsfolge

<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>öffentlich</i>	<i>nicht öffentlich</i>
AfBSI	Kenntnisnahme	15.03.2022	☒	☐
Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme	22.03.2022	☐	☒
Rat	Kenntnisnahme	24.03.2022	☒	☐

Beschlussvorschlag:

Die Neufassung des am 21. Juni 2018 vom Rat beschlossenen Entwurfs des Erbbaurechtsvertrages mit dem Deutschen Roten Kreuz, Kreisverband Helmstedt, zur Errichtung und zum Betrieb einer Kindertagesstätte auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks 85/4 der Flur 29 im Baugebiet Hopfengarten in der Fassung des Erbbaurechtsbestellungsvertrages des Notars Jens Jenrich vom xx. März 2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Erbbaurechtsbestellungsvertrages vom xx.03.2022 ist Bestandteil dieser Vorlage und wird der Erstschrift der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Sachverhaltsdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen:

Der DRK Kreisverband Helmstedt e.V. hat auf der nördlichen Freifläche im Baugebiet Hopfengarten auf städtischem Grund eine Kindertagesstätte errichtet und betreibt sie seit 01. März 2022.

Der Rat der Stadt Schöningen hatte bereits am 21.06.2018 auf der Grundlage der Vorlage 87/2018 des zuständigen Fachbereichs Bauwesen den Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages geschlossen, der aus diversen Gründen durch das seinerzeit vom DRK hinzugezogenen Notariat nicht zur Beurkundung gebracht werden konnte.

Nachdem das DRK nach Ablauf von drei Jahren einen anderen Notar beauftragt hatte, legt dieser nunmehr einen neuen Entwurf eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages vor, der dem Rat hier noch einmal zur Kenntnis gegeben wird.

Der aktualisierte Entwurf des Erbbaurechtsbestellungsvertrages wird ggfs. nach Erstellung durch den Notar beigelegt.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen ergeben sich aus dem Betriebsführungsvertrag und den Veranschlagungen im Produkt 3651 mit den dazu ausgeführten Kennzahlen/Leistungen. (Nr. 180 Transferaufwendungen).

In Vertretung

gez. K. Bock
Städt. Direktor

Mitzeichnung

BGM	AV	FB 10	FB 13	FB 20	FB 21	80	GB
☒ ✓	☒ u ✓	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Anlagen

Entwurf Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom xx.03.2022, Notar Jens Jenrich (wird ggfs. nachträglich beigelegt)

Verhandelt

zu Helmstedt am

Vor mir, dem Notar

JENS JENRICH

in Helmstedt



erschieden:

1) für die Stadt Schöningen,

Markt 1, 38364 Schöningen,

der Bürgermeister, Herr Malte **Schneider**,
dienstansässig Markt 1, 38364 Schöningen,

2) für den Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e. V.

Schöninger Straße 10, 38350 Helmstedt,

der Vorstand, Herr Mark-Henry **Spindler**, geb. am 22.04.1974,
dienstansässig Schöninger Straße 10, 38350 Helmstedt.

Hiermit bescheinige ich, dass Herr Mark-Henry Spindler zur Vertretung des Deutschen Roten Kreuzes Kreisverband Helmstedt e. V. berechtigt ist. Dies ergibt sich aus dem elektronischen Vereinsregister des Amtsgerichts Braunschweig – VR 130045 –, welches ich am XX.XX.XXXX eingesehen habe.

Die Erschienenen weisen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Lichtbildpersonalausweise und erklären sich damit einverstanden, dass der Notar Ablichtungen der Ausweise zu seinen Nebenakten nimmt.

Der Erschienene zu 1. wird im Folgenden „der Erbbaurechtsausgeber“, der Erschienene zu 2. „der Erbbaurechtsberechtigter“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt.

Der Erschienenen handeln als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB.

Sie bestätigen weiter, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass jeder Beteiligte weder eine politisch exponierte Person (peP) im Sinne von § 1 Absatz 12 Geldwäschegesetz (GW) ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch dessen Familienmitglied, noch einer solchen Person „bekanntermaßen nahesteht“ im Sinne des § 1 Absatz 13 und 14 GWG

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Sie baten um die Beurkundung des nachfolgenden

ERBBAURECHTSBESTELLUNGSVERTRAGES

und erklärten:

I. Vorbemerkungen, Grundbuchstand

1) Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Helmstedt für **Schöningen Blatt 5683** ist folgender Grundbesitz vermerkt:

Ifd. Nr. 1 **Gemarkung Schöningen Flur 29 Flurstück 85/6 Gebäude- und Freifläche, Hopfengarten in Größe von 2.079 qm**

Gemarkung Schöningen Flur 29 Flurstück 88/78 Gebäude- und Freifläche, Hopfengarten in Größe von 127 qm

Abt. I

Ifd. Nr. 1 **Stadt Schöningen**

Abt. II keine Eintragungen

Abt. III keine Eintragungen

Der Notar hat das elektronische Grundbuch des Amtsgerichts Helmstedt für Schöningen Blatt 5683 am 20.12.2021 eingesehen.

2) Betrieb einer Kindertagesstätte

Bereits unter dem 21. Juli 2006 nebst Änderungen vom 7./11. Mai 2007 und 30. Mai 2008 haben Verkäufer und Käufer einen Vertrag zum Betrieb von Kindertagesstätten unterzeichnet.

Auf der Grundlage dieser Vereinbarungen soll neben dem Betrieb der bereits vorhandenen Kindertagesstätten nunmehr eine weitere Kindertagesstätte in einem durch den Käufer errichteten Neubau auf dem Vertragsgegenstand betrieben werden.

Zur Ermöglichung dieses Vorhabens wird dieser Erbbaurechtsbestellungsvertrag geschlossen.

II. Erbbaurecht

1) Bestellung

Der Erbbaurechtsausgeber bestellt hiermit an dem unter I. 1) aufgeführten Grundbesitz zugunsten des Erbbauberechtigten ein

ERBBAURECHT

mit dem in dieser Urkunde niedergelegten Inhalt und im Übrigen nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes.

2) Erbbaurechtsinhalt

Als Inhalt des Erbbaurechts werden die folgenden, besonderen Vereinbarungen getroffen:

a) Verwendung

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

Diese Kindertagesstätte ist bereits von dem Erbbaurechtsnehmer auf der Grundlage der Beschlüsse des Rates der Stadt Schöningen vom 21. Juni 2018 errichtet und zum 01.03.2022 in Betrieb genommen worden.

Der Erbbauberechtigte hat keine bestehenden Gebäude übernommen.

Die Gebäude sind ausschließlich zum Betrieb einer Kindertagesstätte zu verwenden. Jede andere Verwendungsart, gleich welcher Art, ist unzulässig. Ausnahmen hiervor bedürfen im Einzelfall der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstückes (§ 1 Abs. 2 ErbbaurechtsG). Dieser steht als Hof- und Freifläche zur Verfügung. Auch diese Fläche ist sachgemäß anzulegen.

b) Dauer

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung und endet am 28. Februar 2047.

c) Instandhaltung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaugebäude und (mit schuldrechtlicher Wirkung) das gesamte Erbbaugrundstück stets in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Er hat Ausbesserungen und Erneuerungen, die hierfür erforderlich werden, jeweils unverzüglich vorzunehmen.

Der Erbbaurechtsausgeber ist berechtigt, zu angemessener Tageszeit das Gebäude und Gelände zu besichtigen und durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

Kommt der Erbbauberechtigte einer Aufforderung des Erbbaurechtsausgebers auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht binnen angemessener Frist nach, so ist der Erbbaurechtsausgeber berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen zu lassen.

d) Versicherungen, Wiederherstellungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Erbbaugebäude während der Vertragsdauer zum höchstmöglichen Wert, sowie soweit zulässig, in der Neuwertversicherung gegen Brandschäden zu versichern und die Prämien pünktlich zu zahlen.

Außerdem ist der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet, eine geeignete Betriebshaftpflichtversicherung für den Betrieb einer Kindertagesstätte zu unterhalten.

Auf Verlangen des Erbbaurechtsausgebers hat er Nachweise hierüber vorzulegen.

Verletzt der Erbbauberechtigte die vorstehenden Verpflichtungen, so kann der Erbbaurechtsausgeber für die Versicherung auf Kosten des Erbbauberechtigten sorgen.

Werden Gebäude – gleich aus welchem Grund – ganz oder teilweise zerstört, so sind sie unverzüglich vom Erbbauberechtigten auf dessen Kosten wieder herzustellen.

e) Lasten

Der Erbbauberechtigte hat die öffentlichen und privaten, mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art zu tragen.

Die Lastenübertragung beginnt mit dem Tage des in Abschnitt II. 2) m) dieser Urkunde vereinbarten Besitzübergangs und gilt für die gesamte Dauer des Erbbaurechts.

f) Zustimmung

In folgenden Fällen bedarf der Erbbauberechtigten der schriftlichen Zustimmung des Erbbaurechtsausgebers:

- (1) Bei einer Veräußerung des Erbbaurechts außer in Fällen der Zwangsversteigerung aus einem Grundpfandrecht, dessen Eintragung der Erbbaurechtsausgeber zugestimmt hat.
- (2) Bei jeder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder mit einem Dauerwohnrecht.
- (3) Zur Änderung der Nutzungsart sowie zum ganzen oder teilweisen Abbruch des Bauwerks.
- (4) Zur Bildung von Wohnungserbbaurechten.

g) Heimfall

In folgenden Fällen ist der Erbbaurechtsausgeber berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm bezeichneten Dritten zu verlangen:

- (1) Wenn der Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen der a) – e) und f) (3) und (4) dieser Urkunde verstößt und nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruchs hinweisenden Mahnung nicht binnen spätestens 3 Monaten die beanstandeten Vertragsbestimmungen ordnungsgemäß erfüllt.
- (2) Wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens 1 Jahresbetrag im Rückstand ist.
- (3) Wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.
- (4) Wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird.

- (5) Wenn der KiTa-Betreibervertrag gleich zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Rechtsgrund beendet wird -wg. der Übernahme der öffentlichen Aufgabe der Kinderbetreuung des Erbbaurechtsausgebers durch den Erbbaurechtsnehmer-.

h) Umgekehrter Heimfall

Bei Ende des KiTa-Betreibervertrages, gleich zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Rechtsgrund, hat auch der Erbbaurechtsnehmer einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Erbbaurechtes auf den Erbbaurechtsausgeber und Entschädigung gem. der nachfolgenden Regelung.

i) Entschädigung

Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht der Erbbaurechtsausgeber von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so ist dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen.

Der Erbbauberechtigte erhält eine Vergütung in Höhe des Wiederbeschaffungszeitwertes. Der Wiederbeschaffungszeitwert wird pauschal wie folgt berechnet:

Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlage x Steigerung des Baukostenindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes zwischen dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes und dem Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechtes abzüglich aufgelaufener Abschreibungen auf die Herstellungskosten (dies sind die an den Erbbaurechtsnehmer im Rahmen der jährlichen Abrechnung gezahlten Abschreibungen auf die Herstellungskosten von 4%).

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

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

Übernimmt der Erbbaurechtsausgeber gem. § 33 ErbbaurechtsG Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Sind die Lasten höher als die vom Erbbaurechtsausgeber zu leistenden Zahlungen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Erbbaurechtsausgeber zu erstatten.

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 zahlen.

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

j) Vorrecht

Der Erbbauberechtigte hat das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts (vgl. § 31 ErbbaurechtsG) nach dessen Ablauf. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen des Vertrages grob verstoßen hat, wenn er insbesondere seinen Instandhaltungs- und Erneuerungspflichten nicht oder nicht genügend nachgekommen ist.

k) Erbbauzins

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, an den Erbbaurechtsausgeber als laufendes Entgelt auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu zahlen.

Der Erbbauzins beträgt jährlich

1.150,00 €

(in Worten: eintausendeinhundertfünfzig 00/100 Euro).

Dieser wird als Belastung des Erbbaurechts (Reallast) im Grundbuch zugunsten des jeweiligen Erbbaurechtsausgebers eingetragen.

Der Erbbauzins ist jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres, erstmalig zum **1. Juli 2022**, fällig.

l) Wertsicherung

Eine Wertsicherungs- bzw. Anpassungsklausel wird trotz der Laufzeit von 25 Jahren ausdrücklich nicht gewünscht.

m) Bestehenbleiben der Erbbauzinsreallast

Als Inhalt des Erbbauzinses wird ferner gem. § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbaurechtsG vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Erbbaurechtsausgeber aus der Reallast und der Inhaber eines im Range vorgehenden bzw. gleichstehenden dinglichen Rechtes oder die Wohnungseigentümergeinschaft aus rückständigen Gemeinschaftsbeiträgen gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Rangrücktritte mit dem Erbbauzins sind damit wirtschaftlich vertretbar; eine Kapitalisierung künftig fällig werdender Erbbauzinsen ist ausgeschlossen.

n) Besitzübergang, Rechts- und Sachmängel, Erschließungskosten

Die Besitzübergabe des Erbbaugeländes an den Erbbauberechtigten erfolgt mit Wirkung vom **01.03.2022**. Vom gleichen Tage gehen Lasten, Abgaben und Steuern, Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr – und zwar sowohl bezüglich des Grundstücks als auch bezüglich des Erbbaurechts – auf den Erbbauberechtigten über.

Der Erbbaurechtsausgeber schuldet die ungehinderte Erbbaurechtsentstehung und Freiheit von Rechten Dritter, soweit solche Rechte nicht ausdrücklich in dieser Urkunde begründet und übernommen werden.

Ansprüche des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sind ausgeschlossen; Ansprüche auf Schadenersatz jedoch nur, wenn der Grundstückseigentümer nicht vorsätzlich gehandelt hat.

Hinsichtlich der Schadenersatzansprüche bleibt die Haftung auf vorsätzliche und grob fahrlässige Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Erbbaurechtsausgebers beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Bestellers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Nach Hinweis auf § 444 BGB wird erklärt:

Der Eigentümer versichert, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Erbbauberechtigte angesichts der Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte. Alle Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen sind in dieser Urkunde aufgeführt.

Alle künftig anfallenden oder zur Festsetzung gelangenden Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen für den Vertragsbesitz auch soweit sie bereits ausgeführte bzw. abgerechnete Arbeiten betreffen, hat ausschließlich der Erbbauberechtigte zu tragen.

o) Vollstreckungsunterwerfung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der bestellten Reallast jeweils (in ihrer wertgesicherten Form) der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne weiteren Nachweis erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

p) Zustimmung zur Belastung

Der Erbbaurechtsausgeber verpflichtet sich, der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe von bis zu insgesamt 4.500.000,00 € (in Worten: viermillionenfünfhunderttausend 00/100 Euro) zzgl. beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zuzustimmen, wenn diese

- im Range nach dem Erbbauzins eingetragen werden,
- zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten bewilligt und
- zugunsten von in Deutschland zugelassen Kreditinstituten bestellt werden.

q) Kommunalaufsicht

Im Hinblick auf die Regelungen des NKomVG im Zusammenhang mit der Haushaltswirtschaft und hier insbesondere im Zusammenhang mit § 125 NKomVG erklärt der Erbbaurechtsausgeber, dass die Ausgabe des Erbbaurechtes zur Erfüllung einer kommunalen Verpflichtung (Betrieb von Kindertagesstätten) erfolgt und dass eine Überlassung unter Wert nicht vorliegt, weshalb er davon ausgeht, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Soweit für diese Erbbaurechtsbestellung eine aufsichtsrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wird diese der Erbbaurechtsausgeber selbst einholen und dem Notar für den grundbuchlichen Vollzug zur Verfügung stellen. Sollte diese Genehmigung wider Erwarten versagt werden, ist dieser Erbbaurechtsvertrag entsprechend den Regelungen von III Ziffer 5) entweder so anzupassen, dass die Genehmigungsfähigkeit herbeigeführt wird oder der Vertrag ist einvernehmlich aufzuheben und etwaige, an den Erbbaurechtsausgeber geleistete Zahlungen sind zu erstatten.

Verpflichtungen aus getätigten Investitionen übernimmt der Erbbaurechtsausgeber und erstattet gegebenenfalls in diesem Zusammenhang vom Erbbaurechtsnehmer bereits geleistete Zahlungen.

r) Kosten

Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche, mit dieser Urkunde zusammenhängen Kosten und die des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer.

Er trägt auch alle weiteren, in der Folgezeit mit der Durchführung des Vertrages zusammenhängen Kosten.

Der Erbbauberechtigte hat auch die gegebenenfalls mit der grundbuchlichen Bildung des erbbaubelasteten Grundstücks und den Baumaßnahmen auf diesen zusammenhängenden Vermessungs- und Abmarkungskosten sowie alle sonstigen, mit der Errichtung des Erbbaugebäudes zusammenhängenden Kosten zu tragen.

Soweit der Erbbaurechtsausgeber insoweit bereits in Vorlage getreten ist, sind diesem entstandene Kosten unverzüglich gegen Nachweis zu erstatten.

III. Vollzugstätigkeiten, Vollmachten

1) Eintragung des Erbbaurechts

a) Erbbaurecht

Die Erschienenen bewilligen und beantragen an dem Vertragsbesitz gem. I. 2) dieser Urkunde das Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten mit dem in Ziffer II. a) – j) niedergelegten dinglichen Inhalt an ausschließlich erster Rangstelle.

b) Erbbauzins

Die Erschienenen bewilligen und beantragen nach Anlegung des Erbbaugrundbuches an dem Erbbaurecht den Erbbauzinsen für den jeweiligen Grundstückseigentümer gem. II. 2) j) mit dem (wertgesicherten) Inhalt und der Inhaltsbestimmung gem. § 9 Abs. 1 ErbbaurechtsG in Verbindung mit § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB und § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ErbbaurechtsG zur ersten Rangstelle (Reallast).

2) Vollzugsauftrag Notar

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,

- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

3) Vollmacht Angestellte

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an dieser Notarstelle, und zwar

- a) Frau Anja Petermann,
 - b) Frau Karoline Hamel,
 - c) Frau Karen Hamel,
- alle dienstansässig Bruchweg 5, 38350 Helmstedt,

je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

4) Hinweise des Notars

Der Notar bzw. sein amtlicher Vertreter hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf folgendes hingewiesen:

- Das Erbbaurecht entsteht erst mit Eintragung im Grundbuch.
- Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) und ggf. erforderliche Genehmigungen notwendig.
- Eine währungsrechtliche Genehmigung der Wertsicherungsklausel ist nicht mehr erforderlich
- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige, öffentliche Lasten (z. B. Erschließungskosten, Grundsteuern, Ausgleichsbetrag nach dem Bundesbodenschutzgesetz).
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden,

sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.

- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von 10 Jahren („Spekulationsgeschäft“) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

5) Schlussbestimmungen

Soweit die Bestimmungen dieses Vertrages nur schuldrechtlich wirken, also nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, verpflichten sich die Vertragsteile alle Vereinbarungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum in gleicher Weise zu binden.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch der übrige Inhalt dieser Urkunde nicht berührt. Die Vertragsteile sind aber verpflichtet, eine etwa unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich angestrebten Erfolg möglichst nahekommt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

(Malte Schneider)

(Mark-Henry Spindler)

Notar