

Erbbaurechtsvertrag

Verhandelt am 2020 in Littenstr. 108, 10179 Berlin.

Vor dem

Notar Thomas Knöfel

mit Amtssitz in Berlin

erschienen:

1. Frau....., geb. am....., dienstansässig Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten,

ausgewiesen durch gültigen Personalausweis, hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern aufgrund der ihr erteilten Vollmacht, die den Anforderungen des § 57 Kommunalverfassung Brandenburg entspricht, vom, die bei der heutigen Verhandlung in Urschrift vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift beigelegt wird,

für die Gemeinde Hoppegarten, postalische Anschrift: Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten,

- nachstehend auch Eigentümer oder Erbbaurechtsgeber genannt -

2. Herr Elmar Süß, geb. am ,
geschäftsansässig Lessingstraße 2, 09456 Annaberg-Buchholz

ausgewiesen durch deutschen Personalausweis mit Lichtbild.

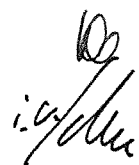
Der Erschienene zu 2 handelt hier nicht für sich selbst sondern als

alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer

für die Anerkannte Schulgesellschaft mit beschränkter Haftung (ASG mbH).

- nachstehend der Erbbauberechtigte oder Erbbaurechtsnehmer genannt -

Der Notar bescheinigt nach der am erfolgten Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz, Registernummer: HRB 19091, dass der Erschienene zu 2 als alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Anerkannten Schulgesellschaft mbH eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter Registernummer HRB 19091 registriert ist.



Nach Belehrung wurde der Fall einer Vorbefassung gem. § 3 Absatz 1 Ziffer 7 BeurkG verneint.

Der Entwurf dieses Vertrages lag den Beteiligten mehr als zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung vor.

I. Vorbemerkungen

Der Erbbaurechtsgeber ist eingetragener Eigentümer des unter § 1 dieses Vertrages genannten Grundstücks, welches derzeit teilweise als Schule und Hortgebäude genutzt wird. Zukünftig soll die Liegenschaft zumindest für eine Übergangsphase – bis zur Entwicklung des ehemaligen KWO-Geländes am S-Bahnhof Hoppegarten – für zwei weiterführende Schulen des Erbbaurechtsnehmers Verwendung finden. Hierfür wurde zwischen dem Erbbaurechtsgeber und dem Erbbaurechtsnehmer ein Vertrag zur Überlassung einer kommunalen Liegenschaft geschlossen.

§ 1 Grundbuchstand

Der Erbbaurechtsgeber ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Strausberg von Hönow, Blatt 1299 verzeichneten Grundstücks Kaulsdorfer Straße 15- 21 in 15366 Hoppegarten mit folgender Katasterbezeichnung:

Gemarkung Hönow, lfd.-Nr. im BV 35, Flur 2, Flurstück 768, in einer Größe von 25.039 m².

Das Grundbuch weist zurzeit folgendes aus:

in Abt. II: keine Belastungen

in Abt. III: keine Belastungen.

Das vorgenannte Flurstück wird nachfolgend als Schulstandort Kaulsdorfer Straße benannt. Die genaue Lage des ergibt sich aus der Anlage 1, wobei rot umrandet die vertragsgegenständliche Fläche näher ersichtlich ist.

§ 2 Wirksamwerden des Vertrages, Gegenstand des Vertrages

1. Der vorliegende Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts seitens des Eigentümers zugunsten des Erbbauberechtigten betreffend eine noch zu vermessende Teilfläche des in § 1 benannten Grundstücks mit einer Größe von ca. 19.945 m² zur Errichtung und zum Betrieb weiterführender Schulen, aufgrund dessen der Erbbauberechtigte berechtigt ist, auf der vorgenannten Teilfläche (belegen in 15366 Hoppegarten, Kaulsdorfer Straße 15- 21) weiterführende Schulen (Schulform Gymnasium, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) nebst den dazu erforderlichen Nebenanlagen, Frei- und Außenflächen zu haben, zu errichten, zu betreiben und zu belassen, steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Erbbauberechtigte die ihm hiermit eingeräumte Option zum Abschluss eines

Erbbaurechtsvertrages an der vorbenannten Teilfläche des in § 1 benannten Grundstücks gemäß der nachfolgenden Bestimmungen bis spätestens zum Ablauf des 31.12.2024 gegenüber dem Eigentümer ausübt.

2. Die Option gilt als fristgerecht ausgeübt, soweit die Erklärung entsprechend bei dem Erbbaurechtsgeber eingeht.

3. Mit Beschluss der Gemeindevertretung Hoppegarten vom 09.12.2019, DS 048/2019/19-24 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten die Vergabe eines Erbbaurechts zur Errichtung und zum Betrieb zweier weiterführender Schulen ab Jahrgangsstufe 7 (Sekundarstufe I) bis zur gymnasialen Oberstufe (Sekundarstufe II) als staatlich anerkannte Ersatzschulen den Erbbaurechtsnehmer beschlossen. Die finanzielle und schulrechtliche Umsetzung erfolgt auf der Grundlage des Schulgesetzes des Landes Brandenburg.

4. Das Grundstück ist bebaut mit Schul- Hortgebäude und einer Turnhalle (Planzeichnung siehe Anlage 2).

II. Erbbaurechtsbestellung, dinglicher Inhalt des Erbbaurechts

1. Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten an einer amtlich erst noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Gestalt und Größe in der Natur genau bekannte Teilfläche von ungefähr 19.459,00 m² des in Ziffer I, § 1 bezeichneten Grundstückes (im folgenden Erbbaugrundstück genannt), ein Erbbaurecht nach dem Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der jeweils gültigen Fassung. Das Erbbaugrundstück in der beigelegten Anlage 1 „rot umrandet“ angelegt.

Die Vertragsteile verpflichten sich, die Teilfläche sofort amtlich vermessen zu lassen und der Vorliegen der das amtlichen Messungsergebnisses die Messung anzuerkennen, die Einigung gemäß Ziffer VII. dieser Urkunde zu wiederholen und die dort genannten Rechte zur Eintragung in das Grundbuch zu bringen.

Die Kosten der Nachtragsurkunde über die Messungsanerkennung, der Vermessung und Vermarkung werden vom Erbbauberechtigten getragen.

Das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt das endgültige Ausmaß der Vertragsfläche; eine bestimmte Fläche des Erbbaugrundstücks ist nicht zugesichert.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts bewilligt der Grundstückseigentümer die Eintragung einer

Vormerkung gemäß § 883 BGB

in das Grundbuch zu Gunsten des Erbbauberechtigten.

Der Erbbauberechtigte beantragt ihre Eintragung.

Wird sie eingetragen gilt: Sie erhält die erste Rangstelle, notfalls vorerst nächstfolgenden Rang. Sie ist mit Eintragung des Erbbaurechts wieder zu löschen, was hiermit bereits beantragt wird. Der Erbbauberechtigte gibt die von seinem Recht nicht betroffenen Teile des in Ziffer I beschriebenen Grundbesitzes mit Vollzug des Fortführungsnachweises von seiner Vormerkung frei und bewilligt hiermit die pfandfreie Abschreibung im Grundbuch. Der Notar wird ermächtigt, das Erbbaugrundstück hierzu nach Flurnummer, Beschrieb und Fläche zu bezeichnen.

Für das Erbbaurecht gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht die Bestimmungen aus der nachfolgenden Ziffer 2:

2. Die Vertragsteile sind über die Bestellung des Erbbaurechts wie folgt einig:

§ 1 Inhalt, Zweck und Umfang des Erbbaurechts

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück (belegen in 15366 Hoppegarten, Kaulsdorfer Straße 15- 21) weiterführende Schulen (Schulform Gymnasium, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) nebst den dazu erforderlichen Nebenanlagen, Frei- und Außenflächen zu haben, zu errichten, zu betreiben und zu belassen.

Der Erbbauberechtigte ist weiter berechtigt, die derzeit auf dem Erbbaugrundstück stehenden Gebäude (Schul- und Hortgebäude) zum Betreiben weiterführender Schulen (Schulform Gymnasium, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) zu sanieren, lediglich umzubauen oder – soweit es das ehemalige Schulgebäude betrifft – abzureißen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Die Möglichkeit zum Abriss bezieht sich lediglich auf das alte Schulgebäude und umfasst nicht das Hortgebäude.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf alle für das Bauwerk nicht erforderlichen Grundstücksteile (Ausübungsbereich), soweit sie mit der Anlage 1 (Teilfläche des Gesamtgrundstücks übereinstimmen).

§ 2 Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung im Grundbuch und endet nach Ablauf von 50 Jahren ab Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch.

§ 3 Bauverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück unverzüglich entweder das alte Schulgebäude abzureißen und einen Neubau zu vorgenanntem Zweck zu errichten oder das alte Schulgebäude entsprechend der gesetzlichen Vorgaben insbesondere in brandschutztechnischer Hinsicht zu sanieren.

Das zu errichtende Schulgebäude soll die Betriebsaufnahme eines perspektivisch maximal vierzügigen Gymnasiums und einer perspektivisch maximal vierzügigen Gesamtschule ermöglichen, wobei die Räumlichkeiten des alten Hortgebäudes als Ergänzung herangezogen werden können, soweit dies der Erbbaurechtsnehmer wünscht, da dieses Gebäude ebenso vom Erbbaurecht umfasst ist. Das Gebäude und die Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Ausstattung müssen den Aufgaben des Schulgesetzes genügen. Die Betreibung erfolgt auf der Grundlage geltender gesetzlicher Regelungen des Landes Brandenburg.

Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, nachdem dem Erbbaurechtsgeber die genehmigten Baupläne vorgelegt und von diesem gebilligt worden sind. Zur

besseren Umsetzung ist der rechtzeitige Kontakt (auch schon vor Einreichung der Baugenehmigung) mit dem Erbbaurechtsgeber empfohlen.

Der Erbbaurechtsgeber darf seine Billigung nur verweigern, wenn das Bauwerk dem Inhalt des Erbbaurechts, dem zu seiner Begründung geschlossenen Vertrag, den Vorschriften des Nachbarrechts oder den Vorschriften des öffentlichen Rechts widerspricht.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden baulichen Anlagen ausschließlich im Rahmen ihrer Zweckbestimmung nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten (instand zu halten und instand zu setzen).

Der Erbbauberechtigte darf die vereinbarte Nutzung nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise ändern.

Auch spätere Anbauten, Umbauten sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen bedürfen der Einwilligung des Erbbaurechtsgebers.

§ 3 a Kostenerstattung

Die Refinanzierung der Ausgaben des Erbbauberechtigten für die Errichtung (Bau) bzw. die Sanierung und die Ausstattung der Schule sowie aller Nebenanlagen, wie auch der Kosten für den laufenden Betrieb der Schule erfolgt durch die Einnahme von Schulgeldern durch den Erbbauberechtigten, erstmalig nach Erteilung der Betriebserlaubnis und Aufnahme des Betriebes.

§ 4 Instandhaltung und Instandsetzung, Bodenschutz, Emissionen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu halten und sie zu diesem Zweck ordnungsgemäß zu unterhalten und erforderlichenfalls instand zu setzen. Er ist weiter verpflichtet, auch das Erbbaugrundstück in gutem Zustand zu halten und insbesondere alles Gebotene zu unternehmen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und wenn sie doch eintreten unverzüglich zu beseitigen.

Der Erbbauberechtigte hat dafür einzustehen, dass vom Erbbaugrundstück keine unzulässigen Störungen, insbesondere keine Emissionen, ausgehen; er hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen wegen solcher Störungen zu befreien.

Der Erbbaurechtsgeber ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, auf vertragsgemäße Verwendung und Einhaltung der § 3 und § 4 zu prüfen und derartige Tätigkeiten auf seine Kosten durch Beauftragte ausführen zu lassen.

§ 5 Versicherung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke zu versichern und versichert zu halten, dem Erbbaurechtsgeber auf Verlangen beglaubigte Abschriften der Versicherungsscheine auszuhändigen und ihm den Nachweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so kann der Erbbaurechtsgeber auf Kosten des

Erbbauberechtigten selbst für die Versicherung sorgen. Im Einzelnen sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Brandversicherung zum gleitenden Neuwert
- b) Versicherung gegen Sturmschäden
- c) Versicherung gegen Leitungswasserschäden

§ 6 Wiederaufbau

Werden Bauwerke ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie unverzüglich wieder herzustellen. Auch bei vollständiger Zerstörung besteht kein Anspruch auf Minderung des Erbbauzinses.

§ 7 Lasten und Abgaben

Mit Ausnahme der auf das Grundstück entfallenden Grundsteuer hat der Erbbauberechtigte alle auf das Erbbaurecht wie auch auf das Erbbaugrundstück gelegten öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen. Er hat auch alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten, z.B. zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen, auf seine Kosten zu erfüllen und den Eigentümer von entsprechenden Verpflichtungen zu befreien. Hierzu zählt auch die Verkehrssicherungspflicht (insbesondere Winterdienst).

§ 8 Veräußerung und Belastung

Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Erbbaurechtsgebers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts oder von Teilen des Erbbaurechts,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast,
- c) zur Inhaltsänderung von Rechten gem. lit. b), wenn damit eine weitere Belastung des Erbbaurechts verbunden ist.

Der Erbbauberechtigte hat einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts, wenn dadurch der mit der Erbbaurechtsbestellung verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Verpflichtung bietet.

Der Erbbauberechtigte hat einen Anspruch auf Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts wenn diese mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Erbbaurechtsbestellung verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Die Zustimmung zur Veräußerung kann insbesondere versagt werden, solange die Erfüllung der Pflichten aus Abschnitt III Ziffer 3. nicht sichergestellt ist.

§ 9 Heimfall

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen des Erbbaurechtsgebers auf diesen oder auf einen vom Erbbaurechtsgeber benannten Dritten zu übertragen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen eintritt, wobei es auf ein Verschulden des Erbbauberechtigten grundsätzlich nicht ankommt:

- a) der Erbbauberechtigte hat – gleich aus welchem Grund – 2 Jahre nach Vorliegen der Baugenehmigung mit der Errichtung bzw. Sanierung des Bauwerks noch nicht begonnen, andere Bauwerke als die nach dem Inhalt des Erbbaurechts zulässige errichtet oder er hat Bauwerke abgebrochen, die für das Erbbaurecht bestimmend sind;
- b) der Erbbauberechtigte hat ihm obliegende öffentliche Lasten dergestalt nicht beglichen, dass es zu einer förmlichen Inanspruchnahme des Erbbaurechtsgebers kommt;
- c) der Erbbauberechtigte ist mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Verzug;
- d) der Erbbauberechtigte stellt Insolvenzantrag über sein Vermögen, über sein Vermögen ist ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt;
- e) aufgrund eines Titels, der zur Verwertung des Pfandgegenstands ermächtigt, wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und nicht innerhalb von 6 Monaten wieder aufgehoben;
- f) der Erbbauberechtigte hat eine seiner Verpflichtungen nach § 4 bis § 6 trotz wiederholter schriftlicher Mahnung des Erbbaurechtsgebers nicht erfüllt oder ist mit der Zahlung von Versicherungsprämien länger als drei Monate in Verzug;
- g) der Erbbauberechtigte hat trotz wiederholter schriftlicher Mahnung eine seiner Verpflichtungen nach Abschnitt II Ziffer 1. nicht erfüllt oder
- h) der Erbbauberechtigte hat eine seiner Pflichten nach Abschnitt II Ziffer 2. und 3. verletzt.

Macht der Erbbaurechtsgeber aus einem der vorgenannten Gründe von seinem Heimfallrecht Gebrauch, kann der Erbbauberechtigte keine Entschädigung verlangen. Weitergehende Ansprüche auf Vergütung des Erbbaurechts sind ausgeschlossen.

Ruhen bei Ausübung des Heimfallrechts auf dem Erbbaurecht Belastungen, die vom Erbbaurechtsgeber zu übernehmen sind, hat der Erbbauberechtigte die hierdurch hervorgerufene Wertminderung des Erbbaurechts bzw. die Aufwendungen des

Erbbaurechtsgebers zur Herbeiführung der Lastenfreiheit des Erbbaurechts zu erstatten.

Die Verjährung des Heimfallanspruchs tritt sechs Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Erbbaurechtsgeber vom Vorhandensein einer Voraussetzung für seine Geltendmachung Kenntnis erlangt hat, spätestens aber mit Ablauf von zwei Jahren nach Eintritt der Voraussetzung.

§ 10 Entschädigung, Zustimmung zu Baumaßnahmen

1. Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte gegen den Erbbaurechtsgeber keinen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung.
2. Alle baulichen Maßnahmen, soweit sie nicht die Innengestaltung betreffen und über den Rahmen der Instandsetzung hinausgehen, unbeschadet der sonstigen hierfür erforderlichen Genehmigungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Erbbaurechtsgebers. Die Versagung der Zustimmung verpflichtet den Erbbaurechtsgeber nicht zum Schadenersatz.

§ 11 Vorrecht

Dem Erbbauberechtigten wird nach Maßgabe des § 31 Erbbaurechtsgesetz ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt. Die Ausübung des Rechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbaurechtsgeber wegen innerhalb von fünf Jahren bis zur Beendigung des Erbbaurechts erfolgter Pflichtverletzungen des Berechtigten den Heimfall verlangen konnte, auch wenn er den Anspruch nicht geltend gemacht hat.

§ 12 Ankaufsrecht

Eine Verpflichtung des Erbbaurechtsgebers das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, wird nicht begründet.

III. Weitere schuldrechtliche Pflichten des Erbbauberechtigten

1. Ergänzend zum Inhalt des Erbbaurechts vereinbaren die Beteiligten, dass sich die Versicherungspflicht des Erbbauberechtigten auch auf eine Haftpflichtversicherung bezieht, welche die allgemeine Haftpflicht von Bauwerken und Grundstück im Ausübungsbereich des Erbbaurechts abdeckt, insbesondere die Verkehrssicherungspflichten. Sofern Öl oder andere boden- und gewässergefährdende Stoffe im Ausübungsbereich gelagert werden, sind Boden- und Gewässerschäden zu versichern.
2. Die Teilung des Erbbaurechts in Teilerbbaurechte, die Bestellung eines Untererbbaurechts und die Bestellung von Dienstbarkeiten sind dem Erbbauberechtigten nur mit schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers erlaubt.
3. Der Erbbauberechtigte hat einem Rechtsnachfolger seine sämtlichen zum Zeitpunkt einer Veräußerung nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, soweit sie nicht kraft Gesetzes übergehen.

IV. Weitere schuldrechtliche Erbbaurechtsgeber

1. Der Erbbaurechtsgeber hat alles in seiner Verantwortung stehende zu tun, damit das bestellte Erbbaurecht entsteht, indem es in das Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen wird.
2. Der Erbbaurechtsgeber ist im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung dafür verantwortlich, dass das Vertragsgrundstück nach Maßgabe der Verpflichtung des Erbbauberechtigten für die Zwecke des Erbbaurechts nutzbar ist. Die Einholung etwa erforderlicher baurechtlicher Genehmigungen ist Sache des Erbbauberechtigten.
3. Der Erbbaurechtsgeber hat dem Erbbauberechtigten den Besitz am Erbbaugrundstück frei von Miet- und Pachtverhältnissen oder sonstigen gegen den Erbbauberechtigten wirksamen Besitzrechten zu verschaffen. Er haftet nicht für die Freiheit von Baulasten, versichert aber, dass ihm solche nicht bekannt sind.
4. Im Übrigen hat der Erbbaurechtsgeber dem Erbbauberechtigten den Vertragsgegenstand sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht nur in der Gestalt zu verschaffen, die er derzeit – gleich ob bekannt oder nicht – hat; dies ist die hiermit vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, die der Erbbaurechtsgeber auch dann nicht zu verändern oder gar zu verbessern verpflichtet ist, wenn sie den Erwartungen des Erbbauberechtigten nicht entsprechen sollte.
5. Unberührt bleibt die Haftung des Erbbaurechtsgebers für Schäden aus vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung, sowie für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Erbbaurechtsgeber die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Pflichtverletzungen seiner Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreter muss sich der Erbbaurechtsgeber zurechnen lassen.

V. Erbbauzins

1. Der Erbbauzins bemisst sich nach dem Verkehrswert des Erbbaugrundstücks zum Zeitpunkt der Ausübung der Option. Hierzu ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, unverzüglich nach Ausübung der Option die Teilungsvermessung zu beauftragen und auf der Grundlage des Ergebnisses der Teilungsvermessung ein Verkehrswertgutachten von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu beauftragen. Der Erbbauberechtigte trägt sowohl die Kosten der Teilungsvermessung, als auch die Kosten des Verkehrswertgutachtens.

Der Erbbauzins beträgt in Anbetracht der erheblichen Eigenaufwendungen des Erbbauberechtigten und der fehlenden gesetzlichen Möglichkeiten zur Kompensation dieser Aufwendungen durch die öffentliche Hand 1 v.H. des vom Sachverständigen festgestellten Verkehrswertes jährlich. Der jährliche Erbbauzins wird jeweils am ersten Februar des Kalenderjahres im Voraus fällig.

Es ist Inhalt des Erbbauzinses, dass die Reallast mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Erbbaurechtsgeber aus der Reallast oder der Inhaber eines im

Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

2. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) auf der Basis 2015=100 gegenüber dem Stande vom Januar des gerade laufenden Jahres, so verändert sich der Erbbauzins grundsätzlich im gleichen Verhältnis.

Ändert das Statistische Bundesamt das Basisjahr für die Berechnung des Index, so ist auch die Berechnung des Erbbauzinses auf das neue Basisjahr umzustellen. Eine Erhöhung des Erbbauzinses erfolgt frühestens fünf Jahre ab Besitzübergang im Rahmen dieses Vertrages, danach frühestens nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses.

3. Für das Jahr der erstmaligen Fälligkeit wird der Erbbauzins pro rata temporis nach Monaten und Tagen bemessen. Berechnungsgrundlage sind 30 Tage je Monat.

Für die folgenden Jahre ist der Erbbauzins jährlich am ersten Februar jedes Kalenderjahres auf das

Konto der Gemeinde Hoppegarten

bei der: Deutsche Kreditbank AG

IBAN: DE18 1203 0000 1020 0763 50

BIC: BYLADEM1001

zu überweisen.

Die Verpflichtung zur Zahlung von Erbbauzinsen beginnt am Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch. Ab dem Tage der Ausübung der Option bis zur Eintragung des Erbbaurechts ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des Erbbauzinses zu entrichten. Da die Höhe des Erbbauzinses erst nach der Erstellung des Verkehrswertgutachtens bekannt ist, vereinbaren die Parteien, dass das Nutzungsentgelt rückwirkend und vorauszahlend für das laufende Jahr binnen 2 Monate ab Feststellung des Erbbauzinses zur Zahlung fällig ist.

4. Der Besitzübergang erfolgt am Ersten des Monats nach Beurkundung des Vertrages.

VI. Vorkaufsrechte

1. Der Erbbaurechtsgeber räumt dem Inhaber des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

2. Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Erbbaurechtsgeber des Erbbaugrundstücks an dem Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

3. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

VII. Grundbucheintragungen

Die Vertragschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte bestellt werden. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

1. Für das in Abschnitt I bezeichnete Grundstück ein besonderes Grundbuch anzulegen und dort einzutragen:

a) das in Abschnitt I genannte Grundstück,

b) in Abt. II an erster Rangstelle das Erbbaurecht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages,

c) das Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt VI. Ziffer 1 für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

2. Für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

a) das Erbbaurecht,

b) in Abt. II unter Nr. 1 die Reallast für den Erbbauzins gemäß Abschnitt V. für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem wertgesicherten Inhalt und der Inhaltsbestimmung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG,

c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt VI. Ziffer 2 für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach dem Erbbauzins.

3. Die Anfertigung und Zusendung je eines Erbbaugrundbuchauszuges an den Grundstückseigentümer und an den Erbbauberechtigten auf Kosten des Erbbauberechtigten.

4. Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben, soweit diese in Frage kommt.

VIII. Vereinbarung von Stichtagen

1. Ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch werden sich die Vertragsteile vom Tag des Besitzwechsels an so verhalten, als wenn das Erbbaurecht entstanden wäre. An diesem Tag ist dem Erbbauberechtigten der Besitz zu übergeben. Dem Erbbauberechtigten gebühren die Nutzungen und er trägt die Lasten nach Maßgabe des Erbbaurechts von diesem Zeitpunkt an.

2. Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuchs und Beiträge für Investitionsaufwand im Sinne des Kommunalabgabengesetzes trägt unabhängig vom Inhalt des Erbbaurechts und vom gegenwärtigen Herstellungszustand der Eigentümer, soweit bis heute Bescheide ergangen sind, ab morgen trägt sie der Erbbauberechtigte. Der Eigentümer versichert, dass alle bis heute zugegangenen Bescheide bezahlt sind. Bei Vorausleistungen, die der Eigentümer erbracht haben sollte, hat es aber sein Bewenden.

IX. Mitwirkung des Erbbaurechtsgebers im Rahmen der Finanzierung

1. Der Erbbaurechtsgeber verpflichtet sich gegenüber dem Erbbauberechtigten, der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten zuzustimmen und mit seinem Vorkaufsrecht auf Kosten des Erbbauberechtigten im Rang hinter diese Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn

a) das Grundpfandrecht zugunsten eines Kreditinstitutes, das gemäß dem Gesetz über das Kreditwesen in der jeweils geltenden Fassung in Deutschland

Bankgeschäfte betreiben oder Finanzdienstleistungen erbringen darf bestellt wird,

- b) der Grundpfandrechtsgläubiger sich schriftlich verpflichtet, das Grundpfandrecht ausschließlich zweckbestimmt zur Errichtung der im Erbbaurecht vorgesehenen Bauwerke zu valutieren und die zweckentsprechende Verwendung der Gelder in banküblicher Weise zu überwachen,
- c) der Grundpfandrechtsgläubiger des Weiteren dem Erbbaurechtsgeber schriftlich bestätigt, dass das Darlehen fortlaufend so zu tilgen ist, dass es in längstens 40 Jahren, spätestens aber mit Ablauf des Erbbaurechts vollständig zurückgezahlt ist, und dass der Grundpfandrechtsgläubiger diese Tilgungsvereinbarung auch in banküblicher Weise durchsetzen wird.

2. Weitere Voraussetzung für die Verpflichtung des Erbbaurechtsgebers zur Zustimmung und zum Rangrücktritt ist es, dass der Erbbauberechtigte dem Erbbaurechtsgeber als dem Inhaber des Heimfallanspruchs eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB unter Eingehung der entsprechenden Verpflichtungen bestellt und ihm bei Grundschulden aufschiebend bedingt auf den Heimfall seine gegen den Grundpfandrechtsgläubiger gerichteten Ansprüche auf Rückgewähr im weitesten Sinne einschließlich des Anspruchs auf Herausgabe des sich bei der Zwangsversteigerung ergebenden Erlöses abtritt.

3. BELASTUNGSVOLLMACHT

(1) Um dem Erbbaurechtsnehmer die Finanzierung des Bauvorhabens zu erleichtern, verpflichtet sich der Erbbaurechtsgeber, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten, die gemäß dem Gesetz über das Kreditwesen in der jeweils geltenden Fassung in Deutschland Bankgeschäfte betreiben oder Finanzdienstleistungen erbringen dürfen, was dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist, als Erbbaurechtsgeber mitzuwirken.

Dabei muss die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde den Erfordernissen des § 4, Abs. 1 Ziffer 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung entsprechen.

Die Vollmacht wird insoweit eingeschränkt, als der Erbbaurechtsgeber keine persönliche Haftung gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern übernimmt.

Von der Belastungsvollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

Der Notar wird Ausfertigungen, einschließlich vollstreckbare Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der Bestellungsurkunde erst dann erteilen oder dem Grundbuchamt einreichen, wenn die Kredit gebende Bank oder Sparkasse vorab schriftlich dem Notar zugesichert hat, ohne weitere Bedingungen die Löschungsbewilligung für die bewilligte Grundschuld an dem Erbbaugrundstück zu erteilen, wenn die Erstreckung der Grundschuld auf das Erbbaurecht oder die Neubestellung der Grundschuld an dem Erbbaurecht an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch sichergestellt ist.

Der Notar wird daher beauftragt, von der Gläubigerin die Löschungsbewilligung mit vorstehenden Treuhandauftrag bei der Grundschuldgläubigerin unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbbaurechtsvertrages einzuholen.

Die Grundschuldbestellung aufgrund dieser Vollmacht kann mit dem Rangvorbehalt für die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Pfandgrundstück bewilligt werden.

Die Beachtung von Einschränkungen und der Eintritt von Bedingungen ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

Der Erbbauberechtigte ist bevollmächtigt, gemäß den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen Rangänderungen im Grundbuch des Erbbaugrundstücks zu bewilligen und zu beantragen.

Für den Fall, dass der Vertrag nicht zur Durchführung gelangt, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, auf seine Kosten für die Löschung der Grundpfandrechte Sorge zu tragen.

X. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde

1. in das Erbbaurecht wegen der wertgesicherten Erbbauzinsreallast und der für die Dauer seiner Berechtigung fällig werdenden Einzelleistungen daraus gemäß Abschn. V.;

2. in sein ganzes Vermögen

- a) wegen eines jährlich zu zahlenden Betrags in einer dem Erbbauzins gem. Abschn. V entsprechenden Höhe von dem in Abschnitt VIII. Ziffer 2. genannten Zeitpunkt an bis zur Eintragung des Erbbaurechts;
- b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten gerichteten persönlichen Anspruchs auf Zahlung der während seiner Berechtigung fällig werdenden wertgesicherten Erbbauzinsleistungen gem. Abschnitt V;
- c) wegen seiner Verpflichtung, das Erbbaugrundstück nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf an den Erbbaurechtsgeber herauszugeben. Die Zwangsvollstreckung darf ohne den Nachweis erfolgen.

Der Erbbaurechtsgeber erhält auf sein schriftliches Anfordern eine vollstreckbare Ausfertigung, wobei auf den Nachweis der Billigkeit einer Erbbauzinsanpassung (§ 9a ErbbauRG) verzichtet wird. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

XI. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so sind der übrige Vertrag und das Erbbaurecht dennoch gültig. Sofern Vereinbarungen zum Inhalt des Erbbaurechts als solche nicht möglich sind, gelten sie schuldrechtlich zwischen den Beteiligten als vereinbart. Im Übrigen verpflichten sie sich zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit einer unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt.

XII. Kosten, Abschriften und Vollzug

1. Die Kosten der Errichtung, der Abschriften und des Vollzugs dieser Urkunde sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte. Er trägt auch die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs. Soweit der Erbbaurechtsgeber zur Lastenfreistellung oder Rangverschaffung verpflichtet ist, trägt dieser hierdurch die zusätzlich anfallenden Kosten.

2. Ausfertigungen dieser Urkunde sollen erhalten

jeder Vertragsteil,

das Amtsgericht – Grundbuchamt –,

das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –. (beglaubigte Kopie)

3.

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Genehmigungen und sämtliche zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Er wird bevollmächtigt, Genehmigungen, die ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, für die Vertragsteile entgegenzunehmen, gegenseitig mitzuteilen und diese Mitteilung jeweils in Empfang zu nehmen, die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen sowie Anträge ganz oder teilweise zurückzunehmen, überhaupt die Beteiligten gegenüber dem Grundbuchamt zu vertreten. Alle zu diesem Vertrag erforderlichen, uneingeschränkten Zustimmungserklärungen und Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar den Vertragsteilen als zugegangen gelten und wirksam sein.

XIII. Vollzugsvollmacht

Die Erschienenen erteilen den Notariatsangestellten,

Frau Karina Kaczmarczyk und Herrn Andreas Persike

je einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht zur Abgabe sämtlicher zur Vertragsdurchführung noch erforderlicher und/oder zweckmäßiger Erklärungen. Sie sind berechtigt, Bewilligungen und Anträge an das Grundbuch zu stellen und zurückzunehmen und verfahrensrechtliche und materiellrechtliche Erklärungen abzugeben.

Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten wird ausgeschlossen.

Die Vollmacht umfasst auch die Erklärung oder eine etwaige Wiederholung der dinglichen Einigung sowie die Vornahme von Rangänderungen.

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur wirksam vor dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch machen.

Die Vollmacht ist jederzeit widerrufbar.

XIV. Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar u.a. darüber belehrt, dass

- das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und dass dazu die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist;
- das Erbbaurecht ausschließlich an erster Rangstelle bestellt werden kann;
- nicht oder unvollständig beurkundete Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.

Eine steuerliche Beratung wurde vom Notar nicht erteilt, dazu auf Beratung bei einem Steuerberater verwiesen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und unterschrieben: