

Abgesandt am
12.05.17

Samtgemeinde Nord-Elm
- Der Samtgemeindebürgermeister -

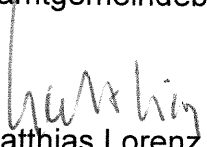
Fachbereich EDV, Kindertagesstätten und Schulen	DRUCKSACHE 25/2017 26/2017 27/2017
Teilbereich Kindertagesstätten	
Datum 12.05.2017	

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Samtgemeindeausschuss	08.05.2017			
Samtgemeinderat	15.05.2017			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:  Klisch	Beteiligt	Samtgemeindebürgermeister  Matthias Lorenz	Org.-Ziff zur Beschlussausführung (Handzeichen)
Beschlussausführung am			

Tagesordnungspunkt:

025/2017 Bau der Kindertagesstätten in den Gemeinden Rábke und Wolsdorf

026/2017 Ankauf von Flächen für die KiTa's Wolsdorf und Rábke

027/2017 Erbaurechtsverträge

Beschlussvorschlag:

25: Der SGR beschließt den Neubau der Kindertagesstätten in den Gemeinden Rábke und Wolsdorf in der kostengünstigeren Variante ohne Hochebenen.

26: Der SGR beschließt für den Neubau der Kindertagesstätten in der Gemeinde Rábke das erforderliche Grundstück zum Preis von 8,00 € je qm und in der Gemeinde Wolsdorf zum Preis von 5,00 € je qm zu erwerben. Hinzu kommen jeweils die anfallenden Erschließungs- und Anschlusskosten (vgl. V Ziffer 2 der jeweiligen Erbaurechtsverträge). Darüber hinaus beschließt der SGR vorbehaltlich der entsprechenden Beschlüsse der Gemeinderäte Süpplingenburg und Warberg die gleiche Vorgehensweise.

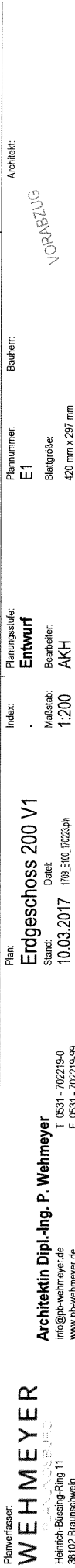
27: Der SGR beschließt die Erbaurechtsverträge mit DRK – KV Helmstedt in den vorgelegten Fassungen

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

25: Für den Neubau der Kindertagesstätten in Rábke und Wolsdorf sind vom DRK zwei Ausbauvarianten vorgelegt worden. Variante 1 beinhaltet im Innenbereich sowohl für die Krippe als auch für den Kindergarten eine Hochebene. In der Variante 2 entfällt die Hochebene. Ansonsten sind die Varianten baugleich. Die Architektin Frau Wehmeyer schätzt die Einsparung je Kindertagesstätte bei der Variante 2 mit 140.000 € netto.

26: In den Besprechungen mit den Notaren Dr. Sticherling (für die SG) und Angermann (für das DRK) wurde dargestellt, dass die dingliche Sicherung für den Bau der KiTa's durch das DRK am besten mit Erbbaurechtsverträgen erfolgen kann (vgl. DsNr. 027/2017). Die Gemeinderäte Rábke und Wolsdorf haben daraufhin beschlossen, die für den Bau der KiTa's erforderlichen Flächen an die SG zu verkaufen. Der Beschluss in Süpplingenburg, ob das Grundstück verkauft werden soll, erfolgt in Kürze (Besprechung mit dem Notar Dr. Sticherling, der SG und dem Gemeinderat Süpplingenburg findet am 16.05.2017 statt). Der Beschluss in Warberg wurde bereits am 04.05.2017 gefasst, allerdings hat hier das DRK noch nicht zugestimmt, da die mittelfristige Finanzplanung des DRK bereits abgeschlossen war.

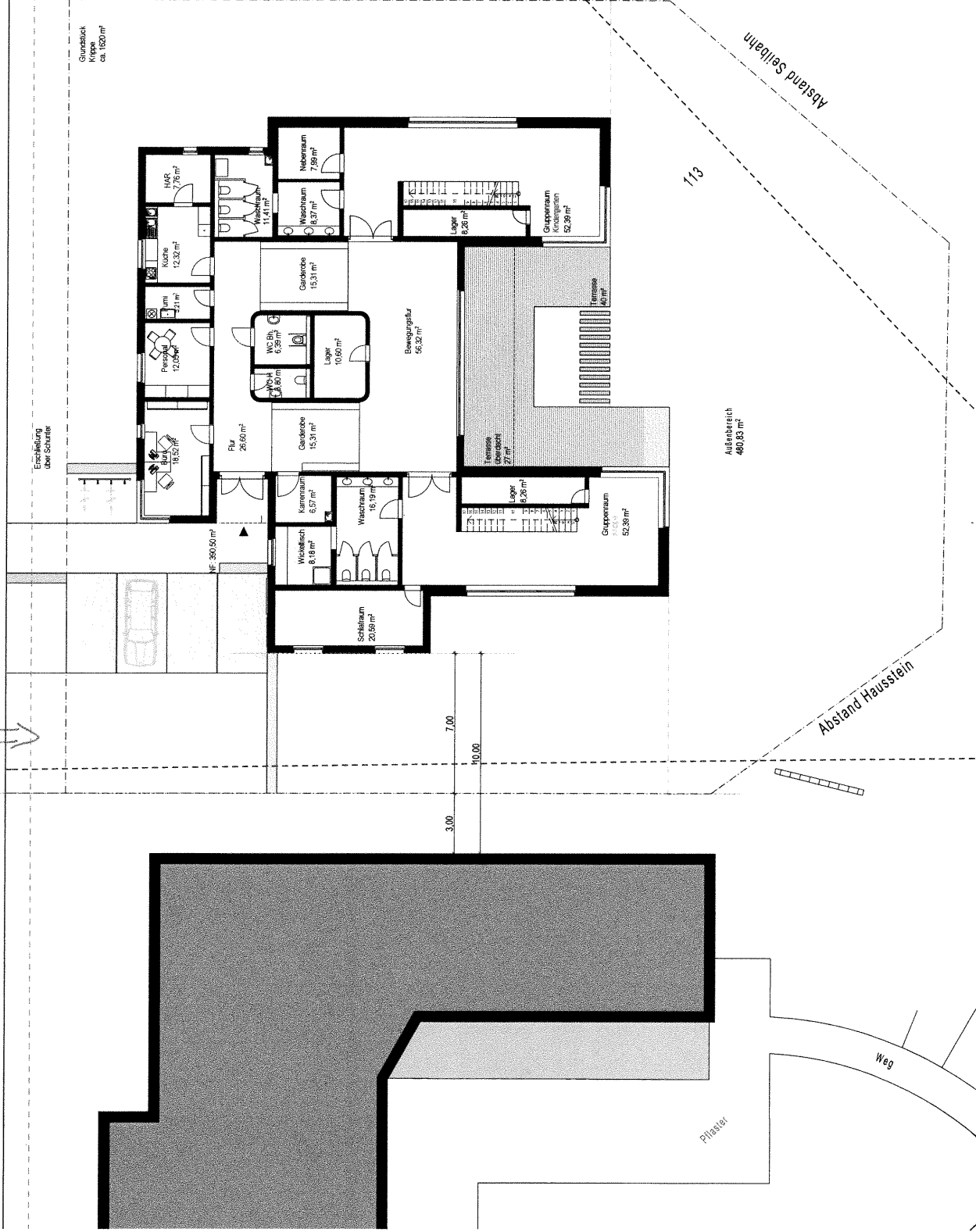
27: auf die DsNr. 26/2017 wird Bezug genommen.



Schätzung:

Streuobstwiese= ca. 2500 m²

Versegelte Fläche= ca. 735,5 m²



Planverfasser:	Architektin Dipl.-Ing. P. Wehmeyer	Architekt:	Vorabzug
Stand:	01.03.2017	Plannummer:	E1
Datum:	15.01.2017	Blattgröße:	420 mm x 297 mm
Index:	Entwurf	Bauherr:	
Maßstab:	1:200	Beauftragter:	RW

Nummer _____ der Urkundenrolle für 2017 (PS)



Verhandelt

zu Helmstedt am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. jur. Philipp Sticherling

in Helmstedt

erschieden heute:

1. für die **Samtgemeinde Nord-Elm,**

der Samtgemeinde Bürgermeister, Herr Matthias Lorenz,
dienstansässig Steinweg 15, 38373 Süplingen.

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 wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen
Personalausweise/Reisepässe.

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

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung des nachfolgenden

Vertrages zur Begründung eines Erbbaurechts

zwischen Samtgemeinde Nord-Elm und dem Verein Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V.

und erklärten:

A.

Vorbemerkungen

1.

Die Samtgemeinde Nord-Elm hat mit dem Verein Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V. einen Vertrag zum Betrieb von Kindertagesstätten in der Samtgemeinde geschlossen. Der Betrieb der Kindertagesstätte in der Gemeinde Rábke durch den Verein ist Geschäftsgrundlage dieser Urkunde. Für den Fall, dass die Geschäftsgrundlage entfällt, sollen in dieser Urkunde ausdrücklich keine besonderen Regelungen getroffen werden; es gilt dann das Gesetz, insbesondere § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage).

2.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Helmstedt von Rábke Blatt 584 ist als Eigentümer des in der Gemarkung Rábke gelegenen Grundstücks Flur 1 Flurstück 113/1 zur Größe von 1622 qm eingetragen die Gemeinde Rábke.

Anmerkung PS 12.05.2017: Das vorgenannte Grundstück wird vor
Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages an die Samtgemeinde verkauft.

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II: keine

Abt. III: keine

**B.
Bestellung des Erbbaurechts**

1.

die **Samtgemeinde Nord-Elm**

- 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 2026.

- (in Worten: einunddreißigsten Dezember zweitausendsechszwanzig -

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 gemäß **Anlage** zu errichten und zu belassen.

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.

Anmerkung PS 12.05.2017: Wir sind in der Besprechung am 11. Mai 2017 so verblieben, dass ich (grobe) Planungsunterlagen erhalte.

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 _____ ?? 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 ordnungsmäßigen 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.

Erschließungskosten!! und Anliegerbeiträge?? trägt - vom Vorstehenden abweichend - nicht der Erbbauberechtigte, sondern der Grundstückseigentümer.!!

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

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.

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.

a)

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

(Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen 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 Erbbaurechts) abzüglich aufgelaufener Abschreibungen auf die Wiederbeschaffungskosten.

Die Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen ergeben sich aus den handelsbilanziellen 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 __ ?? Jahre, die Abschreibungsdauer für die Außenanlagen beträgt __ ?? Jahre.

1.2.

Ist der Verkehrswert des Gebäudes und der Außenanlagen geringer als der vorstehend (pauschal) ermittelte Wiederbeschaffungswert, dann bemisst sich die Vergütung/Entschädigung am Verkehrswert. Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Wert, um den sich der Verkehrswert des als unbebaut und unbelastet angenommenen Grundstücks durch den Bestand der Gebäude und einer etwaigen vom Erbbauberechtigten bezahlten Erschließung des Grundstücks bei Ausübung des Heimfallrechts bzw. bei Zeitablauf des Erbbaurechts erhöht. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in Abschnitt I genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

2.

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

3.

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 und Anpassungsklauseln

1.

Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch __. __ __ __, __ __ €??, in Worten _____ Euro. Er ist in einem Betrag jährlich zum __ __. _____ ?? zu entrichten, erstmals zum __ __. _____ 2017.??

Eine Wertsicherung bzw. Anpassungsklausel wird ausdrücklich nicht gewünscht.

2.

Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

3.

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch 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.

4.

Ab Besitzübergang (Teil F Abschnitt I dieses Vertrages) bis zur Eintragung des Erbbauzinses im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in Teil D Absatz 1 vereinbarten Erbbauzinses nach Maßgabe der dort geregelten Fälligkeit zu leisten.

E.
Kein gegenseitiges Vorkaufsrecht

Ein Gegenseitiges Vorkaufsrecht wird ausdrücklich nicht vereinbart.

F.
Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten am ____ . _____ 2017 über.

II. Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1.

Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, 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 gegenüber 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 Absatz 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 vorsätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

3.

Baulasten sind dem Grundstückseigentümer 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 __ _ . __ _ , __ _ €?? 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 und 2 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses und der in Teil D Absatz 5 vereinbarten Nutzungsschädigung.
- 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. Vollzugserklärungen

I. Vormerkung

??Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts bewilligt der Grundstückseigentümer und beantragt der Erbbauberechtigte die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung in das Grundbuch. Die Eintragung kann zunächst rangbereit erfolgen, wenn der Notar dieses ausdrücklich beantragt.

Anmerkung PS 15.02.2017: Sicherlich nicht gewünscht, es sei denn Bank besteht darauf. DRK mit Bank klären.

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

- 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 Teil D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages,
- (entfällt).

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

Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung ...??, welche hiermit von den Beteiligten beantragt wird.

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,
- die Genehmigungsbehörden, soweit Genehmigungen nötig sind,
- der Steuerberater des Erbbauberechtigten: PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbB, Braunschweig, z.H. WP/StB Rainer Cech.

VI. Hinweise

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 schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen.
- 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

Nummer _____ der Urkundenrolle für 2017 (PS)



Verhandelt

zu Helmstedt am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. jur. Philipp Sticherling

in Helmstedt

erschienen heute:

1. für die **Samtgemeinde Nord-Elm,**

der Samtgemeinde Bürgermeister, Herr Matthias Lorenz,
dienstansässig Steinweg 15, 38373 Süplingen.

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 wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen
Personalausweise/Reisepässe.

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

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung des nachfolgenden

Vertrages zur Begründung eines Erbbaurechts

zwischen Samtgemeinde Nord-Elm und dem Verein Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V.

und erklärten:

A.

Vorbemerkungen

1.

Die Samtgemeinde Nord-Elm hat mit dem Verein Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Helmstedt e.V. einen Vertrag zum Betrieb von Kindertagesstätten in der Samtgemeinde geschlossen. Der Betrieb der Kindertagesstätte in der Gemeinde Wolsdorf durch den Verein ist Geschäftsgrundlage dieser Urkunde. Für den Fall, dass die Geschäftsgrundlage entfällt, sollen in dieser Urkunde ausdrücklich keine besonderen Regelungen getroffen werden; es gilt dann das Gesetz, insbesondere § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage).

2.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Helmstedt von Wolsdorf Blatt 719 ist als Eigentümer des in der Gemarkung Wolsdorf gelegenen Grundstücks Flur 7 Flurstück 34/10 zur Größe von 5634 qm eingetragen die Gemeinde Wolsdorf. ...

Anmerkung PS 12.05.2017: Eine Teilfläche aus dem vorgenannten Grundstück wird vor Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages an die Samtgemeinde verkauft.

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II: keine

Abt. III: keine

Anmerkung PS 12.05.2017: Wir erhalten Unterlagen zur Teilung des Grundstücks inkl. amtlichen Lageplan sowie Lageplan für für die Baulichkeiten, Besprechung vom 11. Mai 2017

B.

Bestellung des Erbbaurechts

1.

die **Samtgemeinde Nord-Elm**

- 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 2026.

- (in Worten: einunddreißigsten Dezember zweitausendsechszwanzig -

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 gemäß **Anlage** zu errichten und zu belassen.

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.

Anmerkung PS 12.05.2017: Wir sind in der Besprechung am 11. Mai 2017 so verblieben, dass ich (grobe) Planungsunterlagen erhalte.

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 _____ ?? 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 ordnungsmäßigen 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.

Erschließungskosten!! und Anliegerbeiträge?? trägt - vom Vorstehenden abweichend - nicht der Erbbauberechtigte, sondern der Grundstückseigentümer.!!

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

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.

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.

a)

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

(Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen 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 Erbbaurechts) abzüglich aufgelaufener Abschreibungen auf die Wiederbeschaffungskosten.

Die Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen ergeben sich aus den handelsbilanziellen 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 __ ?? Jahre, die Abschreibungsdauer für die Außenanlagen beträgt __ ?? Jahre.

1.2.

Ist der Verkehrswert des Gebäudes und der Außenanlagen geringer als der vorstehend (pauschal) ermittelte Wiederbeschaffungswert, dann bemisst sich die Vergütung/Entschädigung am Verkehrswert. Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Wert, um den sich der Verkehrswert des als unbebaut und unbelastet angenommenen Grundstücks durch den Bestand der Gebäude und einer etwaigen vom Erbbauberechtigten bezahlten Erschließung des Grundstücks bei Ausübung des Heimfallrechts bzw. bei Zeitablauf des Erbbaurechts erhöht. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in Abschnitt I genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

2.

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

3.

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 und Anpassungsklauseln

1.

Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch . , €??, in Worten Euro. Er ist in einem Betrag jährlich zum . . ?? zu entrichten, erstmals zum . . 2017.??

Eine Wertsicherung bzw. Anpassungsklausel wird ausdrücklich nicht gewünscht.

2.

Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

3.

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch 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.

4.

Ab Besitzübergang (Teil F Abschnitt I dieses Vertrages) bis zur Eintragung des Erbbauzinses im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in Teil D Absatz 1 vereinbarten Erbbauzinses nach Maßgabe der dort geregelten Fälligkeit zu leisten.

E.
Kein gegenseitiges Vorkaufsrecht

Ein Gegenseitiges Vorkaufsrecht wird ausdrücklich nicht vereinbart.

F.
Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten am ____ . _____ 2017 über.

II. Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1.

Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, 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 gegenüber 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 Absatz 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 vorsätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

3.

Baulasten sind dem Grundstückseigentümer 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 _ _ _ . _ _ _ , _ _ €?? 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 und 2 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses und der in Teil D Absatz 5 vereinbarten Nutzungsschädigung.
- 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. Vollzugserklärungen

I. Vormerkung

??Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts bewilligt der Grundstückseigentümer und beantragt der Erbbauberechtigte die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung in das Grundbuch. Die Eintragung kann zunächst rangbereit erfolgen, wenn der Notar dieses ausdrücklich beantragt.

Anmerkung PS 15.02.2017: Sicherlich nicht gewünscht, es sei denn Bank besteht darauf. DRK mit Bank klären.

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

- 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 Teil D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages,
- (entfällt).

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

Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung ...??, welche hiermit von den Beteiligten beantragt wird.

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,
- die Genehmigungsbehörden, soweit Genehmigungen nötig sind,
- der Steuerberater des Erbbauberechtigten: PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbB, Braunschweig, z.H. WP/StB Rainer Cech.

VI. Hinweise

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 schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen.
- 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