

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt
des Ausschusses für Bildung, Jugend und Sport
des Hauptausschusses der Stadt Eberswalde
„FV Preussen Eberswalde e.V. – Erbbaurechtsvertrag“

am 07.02.2012
am 08.02.2012
am 16.02.2012:

Entwurf 2012: Stadt Eberswalde – FV Preussen Erbbaurechtsvertrag2
Urkundenrolle Nummer / 2012

V e r h a n d e l t

zu Eberswalde, Danckelmannstraße 3,

am

Vor mir,

Dirk Zieger

Notar in Eberswalde,

erschieden:

1. Herr / Frau

hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigter Vertreter handelnd für die

Stadt Eberswalde

die Vollmacht in Urschrift vorlegend, welche in Urschrift als Anlage dieser Niederschrift beigelegt wird,

- nachstehend "Grundstückseigentümer" genannt -

2.

3.

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für den eingetragenen Verein

Fußballverein Preussen e. V.
mit Sitz in Eberswalde

- nachstehend "Erbbauberechtigter" genannt -.

Die Beteiligten erklärten vorab:

Zweck des Vertrages ist die langfristige Nutzung des nachfolgenden Grundbesitzes zwecks Errichtung eines Vereinshauses durch den Erbbauberechtigten.

Nunmehr erklären die Beteiligten:

Wir schließen folgenden

Erbbaurechtsvertrag.

§ 1 Gegenstand / Bestellung des Erbbaurechtes

(1) Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des im Grundbuch des Grundbuchamtes Eberswalde von **Eberswalde Blatt 6114** verzeichneten Grundbesitzes:

lfd. Nr. 19, Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstück 2032,

Gebäude und Freifläche, Heegermühler Str., Größe 31.100 qm.

Das Grundbuch weist folgende Belastungen oder Beschränkungen aus:

Abt. II Nr. 15

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Eberswalde, Flur 2, Flurstück 395/1,

Abt. II Nr. 16

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadt Eberswalde.

Abt. II Nr. 17

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Eberswalde, Flur 2, Flurstück 395/1,

Abt. II Nr. 18

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt Eberswalde

Abt. II Nr. 19

Grunddienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Eberswalde, Flur 2, Flurstück 395/1,

Abt. II Nr. 20

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) für die Stadt Eberswalde

Weitere Belastungen oder Beschränkungen weist das Grundbuch nicht aus.

Gegenstand der heutigen Verhandlung ist die unvermessene Teilfläche, die in der als Anlage beigefügten Lageskizze rot eingezeichnet ist, die zur Durchsicht vorgelegt wurde und zum Bestandteil des Vertrages erklärt wird.

(2) Der Notar hat vor der heutigen Beurkundung das Grundbuch am eingesehen.

(3) Der Grundstückseigentümer bestellt an der in der Anlage rot gekennzeichnete Teilfläche von ca. 310 qm zwecks Errichtung und Belassung eines Vereinshauses gemäß Erbbaurechtsgesetz zugunsten des Erbbauberechtigten für die Zeitdauer von 40 Jahren ab Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

(5) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Vermessung unverzüglich in Auftrag zu geben.

§ 2 Erbbauzins / Wertsicherung

(1) Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer jährlich Euro 49,60 (in Worten: Euro neunundvierzig 60/100).

(2) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt am 01. Januar 2013.

Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch bzw. für das Jahr 2012 wird der vereinbarte Erbbauzins als Nutzungsentschädigung für das Erbbaugrundstück geschuldet.

(3) Der Erbbauzins ist am 15. Januar eines jeden Jahres für das laufende Jahr zur Zahlung fällig.

Der Erbbauzins ist bei jeweiliger Fälligkeit auf das Konto des Grundstückseigentümers
Nr.
bei der
BLZ
zu überweisen.

(4) Der jährliche Erbbauzins ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch einzutragen, vorgehen dürfen jedoch Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die im Rahmen der Errichtung des Bauwerkes zur Erlangung der Baugenehmigung bestellt werden müssen. Die Rangstelle ist schuldrechtlich vereinbart und stellt keine Rangbestimmung zum Grundbucheintrag dar.

(5) Zur Wertsicherung des Erbbauzinses wird vereinbart:

a) Wertmaßstab

Der Erbbauzins erhöht oder ermäßigt sich im gleichen Verhältnis, wie sich der Lebenshaltungskostenindex für alle privaten Haushalte in Deutschland ändert. Maßgebend ist jeweils der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Index.

b) Anpassungszeitpunkt

Eine Erhöhung kann frühestens nach Ablauf von 3 Jahren, ab heute, und darauf frühestens jeweils nach Ablauf von 3 Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden; es ist dabei der Wertvergleich zwischen dem jetzigen Monat (bzw. dem Monat der letzten Änderung) und dem Monat des Änderungszeitpunkts anzustellen.

c) Höchstgrenzen

Festgestellt wird, dass die Bestimmungen von § 9 a Erbbaurechtsgesetz unberührt bleiben.

§ 3 Besitzübergang

Besitz, Nutzen und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Erbbauberechtigten am Ersten des Monats, der der Beurkundung folgt über, nicht jedoch vor katasteramtlicher Fortschreibung des Erbbaugrundstückes.

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

§ 5 Abgaben und Lasten

Der Erbbauberechtigte hat von der Besitzübergabe an die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen und den Grundstückseigentümer schadlos zu halten, falls dieser hier wegen in Anspruch genommen werden sollte.

Hinsichtlich der Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen gilt folgendes:

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die am Tag des Besitzüberganges endgültig hergestellt oder für die die Beitragspflicht entstanden ist, trägt der Grundstückseigentümer, unabhängig davon, ob sie bereits durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgesetzt worden sind. Im Übrigen gehen solche Beiträge zu Lasten des Erbbauberechtigten.

§ 6 Pflicht zur Errichtung des Gebäudes, Änderung der Nutzungsart

(1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer, binnen eines Jahres nach Besitzübergang mit dem Bau des Vereinshauses zu beginnen.

(2) Das Erbbaugrundstück darf ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers für keinen vertragsfremden Zweck (siehe § 1 Abs. 3) benutzt werden.

§ 7 Versicherungspflicht für Bauwerke

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Bauwerk - soweit möglich schon während der Bauzeit - nach dem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern und fortdauernd versichert zu halten.

(2) Wird das Bauwerk durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es wieder herzustellen.

§ 8 Zustimmung des Grundstückseigentümers

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zu Baumaßnahmen und grundsätzlichen baulichen Veränderungen (wie Anbauten, Erweiterungsbauten, grundlegende Veränderungen des äußeren Bildes usw.), soweit hierzu eine behördliche Genehmigung erforderlich ist,
- b) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen (nicht jedoch bei Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter),
- c) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden), Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten.

§ 9 Heimfall

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen (Heimfallanspruch), wenn der Erbbauberechtigte

- 1. in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird;
- 2. mit einem etwa geschuldeten Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist;
- 3. der Bestimmung des § 8 Buchstabe a) zuwiderhandelt;
- 4. den Verpflichtungen gemäß §§ 5, 6 oder 7 trotz angemessener Fristsetzung nicht nachkommt,

5. der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück nicht dauernd bewirtschaftet oder grobe Misswirtschaft betreibt.

Bei einem Streit darüber, ob Misswirtschaft vorliegt oder bauliche Veränderungen der Zweckbestimmung zuwiderlaufen, entscheidet ein unabhängiger Sachverständiger der zuständigen IHK.

Der Erbbauberechtigte erteilt dem Grundstückseigentümer unwiderruflich den Auftrag und die Vollmacht, für den Fall des Entstehens eines Heimfallanspruches, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben, die zur Übertragung des Erbbaurechtes oder dessen Löschung erforderlich sind. Die Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

§ 10 Zuschuss zu den Baukosten und Ausschluss des Entschädigungsanspruches bei Zeitablauf und Heimfall

Der Grundstückseigentümer gewährt dem Erbbauberechtigten einmalig einen investiven Zuschuss in Höhe von 20.000,00 € für die Errichtung des Vereinshauses: Die Einzelheiten der Zuwendung werden im Zuwendungsbescheid geregelt.

Insoweit erhält der Erbbauberechtigte bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder bei Übertragung infolge Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß § 9 für die Bauwerke keine Entschädigung. Ein Entschädigungsanspruch ist einverständlich ausgeschlossen.

Soweit entgegen der vorstehenden Regelung eine Entschädigung geschuldet wird, werden auf die Entschädigung die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablössungssumme oder des Wertes - jeweils mit Nebenleistungen - angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Erbbauberechtigte persönlich haftet oder nicht. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, mit Forderungen an den Erbbauberechtigten gegen die etwaige Entschädigungsforderung aufzurechnen.

Der Erbauberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet unverzüglich für die Lastenfreiheit bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder im Heimfall zu sorgen.

§ 11 Vorkaufsrechte

(1) Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

(2) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein.

§ 12 Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, bei einer Veräußerung des Erbbaugrundstücks bzw. bei der Veräußerung des Erbbaurechts von dem Erwerber neben der Übernahme aller Rechte auch die Übernahme aller Pflichten aus diesem Vertrag ausdrücklich zu verlangen und mit ihm zu vereinbaren.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich aller Verpflichtungen, die nicht dinglicher Inhalt des Erbbaurechts sind.

§ 14 Weitere Vereinbarungen

(1) Die Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundstückes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Hiervon ausgenommen sind weiterhin die Ansprüche des Erbbauberechtigten auf Schadenersatz aus § 309 Ziffer 7 a) BGB - Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit - und § 309 Ziffer 7 b) BGB - Grobes Verschulden -. Der Grundstückseigentümer sichert keine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit zu, auch nicht die künftige Bebaubarkeit. Der Erbbauberechtigte hat den Grundbesitz besichtigt.

Der Grundstückseigentümer weist den Erbbauberechtigten darauf hin, dass über die Erbaurechtsfläche diverse Leitungen unterschiedlicher Medienträger verlaufen. Im Übrigen versichert der Grundstückseigentümer, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

(2) Der Grundstückseigentümer steht auch nicht dafür ein, dass der Errichtung und dem Belassen des in § 1 vereinbarten Bauwerkes keine privat- und baurechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

(3) Der Grundstückseigentümer steht dafür ein, dass das vereinbarte Erbbaurecht an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen wird. Die vorgenannten Dienstbarkeiten berühren in den Ausübungsstellen das Erbbaugrundstück nicht. Auch unter Verweis auf die den Eintragungsbewilligungen beigelegten Lagepläne bewilligt er und die Beteiligten beantragen deren Löschung am Erbbaugrundstück im Grundbuch.

(4) Soweit künftig das Erbbaurecht durch Veräußerung auf mehrere Berechtigte übergeht, so haben diese die gesamtschuldnerische Haftung zu übernehmen. Auch für die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen übernimmt der Erbbauberechtigte die gesamtschuldnerische Haftung.

(5) Der Grundstückseigentümer macht seine Zustimmung zu einer Veräußerung des Erbbaurechts - außer für den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung - davon abhängig, dass der Sonderrechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen aus diesem Erbbauvertrag sowie etwaigen späteren Ergänzungsvereinbarungen übernimmt und dass die Einhaltung des Vertrages durch den Sonderrechtsnachfolger nicht gefährdet scheint.

(6) Der Erbbauberechtigte bedarf auch für andere dingliche Belastungen als die in § 8 c bezeichneten der Zustimmung des Grundstückseigentümers; dies gilt insbesondere auch für die Bestellung eines Untererbbaurechts.

(7) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Grundstück und die Bauwerke zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, um die Einhaltung der Verpflichtung in § 6, § 7 Abs. 2 und § 8 a zu überwachen.

(8) Der Erbbauberechtigte bedarf zur Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

(9) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, einen angemessenen Erbbauzins bzw. eine angemessene Erhöhung des Erbbauzinses bei einer Genehmigung der Änderung des Verwendungszwecks, der baulichen Veränderung, der Aufteilung in Wohnungs- bzw.

Teilerbbaurechte oder der Veräußerung zu verlangen, soweit vom vertraglichen Zweck gem. § 1 Abs. 2 aufgrund einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer dauerhaft abgewichen wird.

Hierzu ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, eine beabsichtigte Veränderung rechtzeitig mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Erbbauberechtigten innerhalb von 4 Wochen zu unterrichten, ob er von der Anpassungsmöglichkeit Gebrauch macht und wie hoch der Erbbauzins sein wird.

§ 15 Kosten

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Kosten, die Kosten der Vermessung und Teilung, der Genehmigungen sowie eines etwa erforderlichen Wertgutachtens und die Grunderwerbsteuer zu tragen. Der Erbbauberechtigte übernimmt auch die Kosten für Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers bei Belastungen des Erbbaurechts und bei Rangrücktrittserklärungen hinsichtlich eines etwaigen Erbbauzinses.

Gleiches gilt hinsichtlich der Kosten für die Umverlegung diverser Leitungen auf dem Erbaugrundstück.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig.

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind jedoch verpflichtet, die ungültige Bestimmung so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck weitgehend erreicht wird.

§ 17 Einigung und Grundbucheintragungen

(1) Die Vertragsschließenden sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie vereinbaren die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 neben den gesetzlichen Bestimmungen als

Inhalt des Erbbaurechts. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

1. Das vereinbarte Erbbaurecht an dem Grundstück gemäß § 1 Abs. 3 zugunsten des Erbbauberechtigten
2. an nächst offener Rangstelle das in § 11 Abs. 2 vereinbarte Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück gemäß § 1 Abs. 3

Sie bewilligen und beantragen ferner, im Erbbaugrundbuch einzutragen:

1. Zur Sicherung der vorstehenden Vereinbarungen - also zur Sicherung des Erbbauzinses nach und dessen Erhöhung gemäß § 2 wird eine

Erbbauzinsreallast

im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 Erbbaurechtsgesetz bestellt. Nach § 9 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz wird als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart, dass die Erbbauzinsreallast abweichend vom § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt,

2. das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß § 11 Abs. 1
- jeweils zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers - einzutragen in der vorstehenden Reihenfolge mit Rang nacheinander.

(2) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechtes bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erbbauberechtigten zu lasten des Erbbaugrundstückes im angegebenen Beteiligungsverhältnis in das Grundbuch.

Die Beteiligten weisen bereits heute das bestellte Erbbaurecht in den vorgemerkten Rang ein.

(3) Eine Vollzugsmitteilung soll dem Notar gesandt werden. Nach Vollzug der Vormerkung soll dem Notar eine beglaubigte Abschrift des Grundbuches und nach Eintragung des Erbbaurechtes eine beglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuches übersandt werden.

(4) Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen, sie in gleicher Weise zurückzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(5) Auf den in § 14 Abs. 3 gestellten Antrag (Löschung) wird verwiesen.

§ 18 Genehmigungen

(1) Der Notar hat die Beteiligten auf die eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung

Der Notar soll alle erforderlichen Genehmigungen - einschließlich etwaiger rechtsgeschäftlicher Genehmigungen herbeiführen, die mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden.

(2) Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

§ 19 Schluss und Belehrungen des Notars

(1) Beantragt werden:

- a) eine Vertragsabschrift für das Finanzamt,
- b) beglaubigte Abschriften für das Grundbuchamt, zwei für den Grundstückseigentümer und eine für den Erbbauberechtigten,
- c) einfache Abschrift für den Gutachterausschuss,
- d) einfache Abschrift für den Landkreis.

(2) Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

- a) darauf, dass alle getroffenen Vereinbarungen in dieser Urkunde mit aufzunehmen sind, widrigenfalls der Vertrag unter Umständen nichtig sein könnte,
- b) dass das Erbbaurecht erst mit Eintragung im Grundbuch und nicht schon mit der Beurkundung des Vertrages entsteht,
- c) auf die erforderlichen Genehmigungen, deren Bedeutung, auf die Schwierigkeiten bei deren Beschaffung, insbesondere der Genehmigung nach der GVO sowie der Möglichkeit des Widerrufs der Genehmigung binnen Jahresfrist und darüber, dass diese auch nach der Jahresfrist von einem eventuell Berechtigten noch angefochten werden kann,
- d) auf das gesamtschuldnerische Haften der Vertragsparteien für Kosten und Steuern unbeschadet der Vereinbarung in diesem Vertrag,
- e) auf die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Abgaben und Lasten,
- f) auf die einschlägigen Bestimmungen über die Grunderwerb-/ und Schenkungssteuer und die erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: