

Urkundenrollen-Nummer _____ /2018

Verhandelt in Oldenburg (Oldb.)

am _____ 2018

Vor mir,

Dr. Anna Simon
Notarin in Oldenburg (Oldb.)

erschieden heute:

- 1) Herr Andreas Meinen,
geboren am 18. März 1960,
dienstansässig in 26345 Bockhorn, Am Markt 1,
- ausgewiesen durch Vorlage seines Personalausweises –
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister der Gemeinde
Bockhorn,

- 2) Frau Katja Lorenz,
geboren am 16. Februar 1971,
geschäftsansässig 26345 Bockhorn,
- ausgewiesen durch Vorlage ihres Personalausweises -,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigte und
von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin der
Gemeindeökostrom Bockhorn GmbH, diese wiederum handelnd für die
Immobilienverwaltung Bockhorn GmbH & Co KG, eingetragen beim Amtsgericht
Oldenburg, HR A 205120, mit Sitz in 26345 Bockhorn, Am Markt 1.

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

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich ihre vor mir bei gleichzeitiger
Anwesenheit abgegebenen Erklärungen nach Einsicht in das Grundbuch wie folgt:

A. Vorbemerkung

§ 1 Grundstück

Die Gemeinde Bockhorn ist im Grundbuch des Amtsgericht Varel von Friesische Wehde, Blatt 7376 als Eigentümer des in der Gemarkung Bockhorn gelegenen Grundstücks Flur 15 Flurstück 85/7 zur Größe von 8.262 qm eingetragen.

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Band 275, Blatt 9691 Friesische Wehde, Nr. 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses als Gesamtberechtigte.

Abt. III: keine Eintragungen

§ 2 Lage und Nutzung

Es handelt sich bei dem beschriebenen Grundstück um die Gebäude- und Freifläche in der Ulmenstraße, bebaut mit fünf Mehrfamilienhäusern nebst Nebengebäuden mit insgesamt 30 Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist sanierungsbedürftig.

B. Bestellung des Erbbaurechts

1. Die Gemeinde Bockhorn

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt,

bestellt hiermit für die Immobilienverwaltung Bockhorn GmbH & Co KG

- nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt, unabhängig von Zahl und Geschlecht -

an dem in Teil A § 1 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, der als Hof- und Gartenfläche sowie für PKW-Stellplätze zur Verfügung steht.
3. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

31. Dezember 2117

- einunddreißigsten Dezember zweitausendeinhundertsiebzehn -

C. Vertraglicher (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

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

I. Errichtung und Nutzung von Bauwerken

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten die vorhandenen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit Nebengebäuden zu betreiben bzw. im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben Ersatz- und Neubauten zu errichten.

II. Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör und Außenanlagen im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten.

III. Versicherung und Wiederaufbau

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Erbbaugebäude während der Vertragsdauer zum höchstmöglichen Wert, soweit zulässig zum Neuwert, gegen Brandschäden, Hochwasser und Sturmschäden zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten.

IV. Lasten und Abgaben

1. Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht

entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Steuern und Abgaben aller Art zu tragen sowie für die Erfüllung aller behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück.

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

V. 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.

Nur schuldrechtlich wird vereinbart, dass der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung auch bedarf

- zur Änderung der Nutzungsart,
- zur Bildung von Wohnungserbbaurechten,
- zur Ausübung eines Gewerbes irgendwelcher Art auf dem Erbbaugelände
- zur Belastung mit anderen als den in V. Abs. 1 genannten Rechten.

VI. Heimfall

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, 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), 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.

VII. 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. Diese beträgt 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf.
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 überschließenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
3. Einigen sich die Beteiligten nicht über den Verkehrswert, so ist der Wert von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach ordnungsgemäßen Ermessen festzustellen. Die Kosten des Gutachten haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
4. Die sich auf der Grundlage des Verkehrswertes ergebende Entschädigung in Höhe von 2/3 ist unverzüglich nach Erlöschen oder Übertragung des Erbbaurechts an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

VIII. Erneuerungsvorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen

des § 31 Erbbaurechtsgesetz das Vorrecht auf Erneuerung.

D. Erbbauzins und Anpassungsklauseln

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch 12.000,00 € in Worten zwölftausend €. Er ist in vier gleichen vierteljährlichen Raten zur Zahlung fällig, erstmals am 01. Januar 2019, jedoch nicht vor Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.
2. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert; er ändert sich ohne Weiteres, erstmals mit dem 01. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden vierten Kalenderjahres und sodann jeweils wieder nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in dem Zeitraum seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung bis zum Monat Oktober, der der Anpassung vorrausgeht, in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9a Erbbaurechtsgesetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.
3. Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Erbbaugrundbuch als Reallast einzutragen.
4. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzins wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast, der Inhaber eines im Range vorstehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 genannten Ansprüche aus dem Wohnungseigentumsgesetz die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
5. Mit Wirkung ab dem 01.07.2016 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. Die bis heute bereits entstandene Nutzungsentschädigung beträgt 30.000,00 € (in Worten: dreißigtausend Euro).

E. Gegenseitiges Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbauerecht das dingliche

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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 Vertragsgegenstandes gehen ab sofort auf den Erbbauberechtigten über.

II. Verkehrssicherungspflicht

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 Erbbauerechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schaden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

III. Rechts- und Sachmängel

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbauerecht die erste Rangstelle erhält. Die Erklärung der Berechtigten des Rechts Abt. II lfd. Nr. 5 zur Einräumung des Vorrangs liegt bereits vor.
2. Als Beschaffenheit des Grundstücks wird vereinbart, dass dieses zur Errichtung der in Teil C Abschnitt I Absatz 1 dieses Vertrages genannten Bauwerke geeignet ist. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes sind im Übrigen ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche aus Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Der Zustand der bestehenden Bebauung ist dem Erbbauberechtigten bekannt.
3. Baulasten sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

IV. Zustimmung zur Belastung

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten auf Antrag zuzustimmen, wenn diese
 - im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen werden,
 - 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. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragspartner 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 verweigert.

VI. 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 Vertragspartner sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftliche 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

Die Notarin belehrte über die Sicherungswirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts. Der Erbbauberechtigte verzichtet trotz der damit verbundenen Risiken auf die Eintragung einer solchen Vormerkung.

II. Grundbuchvollzug

Die Vertragspartner 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 diese Vertrages,
- im Rang nach dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Teil E dieses Vertrages.

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

- den wertgesicherten vollstreckungsfesten Erbbauzins gemäß Teil D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages,
- im Rang nach dem Erbbauzins das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Teil E diese Vertrages.

III. Bestimmungen über Vollzug

1. Vollzugsauftrag

Die Beteiligten beauftragen die amtierende Notarin, den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen. Sie ist bevollmächtigt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrag 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 nach Mitteilung der Beteiligten keiner Genehmigung.

IV. Kosten

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

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.

VI. Hinweise

Die Beteiligten wurden von der Notarin hingewiesen:

- dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erste 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.

- auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Grunderwerbssteuer, für die Kosten und für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben.

Vorgelesen von der Notarin, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben: