

Es erschienen:

1. für die Stadt Braunschweig

- nachstehend „Grundstückseigentümerin“ genannt -

2. für die *Badezentrum Gliesmarode Betriebsgesellschaft mbH i.G.*

Geschäftsführer:

Friedrich Knapp

Hansestraße 48

38112 Braunschweig

- nachstehend „Erbbauberechtigter“ genannt -

Die/Der Erschienenene zu 1. erklärte für die Stadt Braunschweig handeln zu wollen und nahm Bezug auf die in der Akte 41 - Sa - Le 1 beim Grundbuchamt Braunschweig verwahrte Vollmacht vom 26. Februar 2014.

[ Vorbefassungsklausel ]

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachfolgenden

## **Erbbaurechtsvertrages**

**I. Präambel**

**II. Grundlagen, gesetzlicher Inhalt**

**III. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**

**IV. Erbbauzins**

**V. Weitere Vereinbarungen**

## I. Präambel

Der Erbbauberechtigte wird das geschlossene Badezentrum Gliesmarode sanieren und nach der Sanierung ohne städtische Zuschüsse wieder als öffentliches Bad betreiben, das allen zugänglich ist. Er beabsichtigt, neben Angeboten u. a. für Senioren und Kinder, auch Schul- und Vereinsschwimmen zu ermöglichen. Die zukünftigen Öffnungszeiten sollen bedarfsgerecht ausgestaltet werden und bei der Gestaltung der zu entrichtenden Entgelte sollen marktübliche Tarife zugrunde gelegt werden. Die Stadtverwaltung ihrerseits wird behördliche Verfahren, die ggf. notwendig werden, mit Priorität bearbeiten.

## II. Grundlagen, gesetzlicher Inhalt

### § 1 Erbbaugrundstück

(1) Die Stadt Braunschweig ist Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.	Größe
Gliesmarode	2	72/9	Braunschweig-B	3701	2	1.694 m <sup>2</sup>
Gliesmarode	2	72/14	Braunschweig-B	20623	96	13.493 m <sup>2</sup>
Gliesmarode	2	72/17	Braunschweig-B	20623	106	31.457 m <sup>2</sup>

(2) Der Notar hat die Grundbücher am ... eingesehen. Das Flurstück 72/17 ist in Abt. III des Grundbuches Braunschweig-B 20623 belastet unter lfd. Nr. 1 mit 300.000 DM briefloser unverzinslicher Grundschuld für das Land Niedersachsen und unter lfd. Nr. 2 mit 700.000 DM briefloser unverzinslicher Grundschuld für die Bundesrepublik Deutschland.

Die Löschungsbewilligungen für diese Belastungen liegen der Grundstückseigentümerin vor und werden dem Notar zur Veranlassung der Löschung zur Verfügung gestellt.

### § 2 Bestellung des Erbbaurechts

(1) An den in § 1 näher bezeichneten Flurstücken, die ergänzend in dem als Anlage beigefügten Lageplan **Anlage 1** durch rote Umrandung gekennzeichnet sind, bestellt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 3 des Vertrages.

(2) Die endgültige Größe des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus den katasteramtlichen Vermessungsunterlagen. Insoweit wird das Leistungsbestimmungsrecht der Stadt eingeräumt. Mehr- bzw. Mindergrößen werden mit dem vereinbarten Erbbauzins ausgeglichen. Eine Verzinsung erfolgt insoweit nicht.

(3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk / die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks nach Absatz 1 und 2, wobei der bebaute Teil wirtschaftlich die Hauptsache bleiben muss.

(4) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des 31.12.2024.

### **III. Vertraglicher - dinglicher – Inhalt des Erbbaurechts**

#### **§ 3 Errichtung, Verwendung von Bauwerken (Erbbaurechtzweck), Instandhaltung**

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten das vorhandene Badezentrum zu sanieren und im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren zu betreiben. Eine gastronomische Einrichtung zur Bewirtung der Gäste des Badezentrums kann Bestandteil des Badezentrums sein. Dem Erbbaurechtzweck dient auch – vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit – eine auf dem Außengelände des Badezentrums ggf. noch zu errichtende Sauna, Umkleiden und sanitären Anlagen sowie ein auf dem Erbbaugrundstück ggf. zu errichtender Naturbadeteich. Darüber hinausgehende Nutzungen sind ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht zulässig.

(2) Die Grundstückseigentümerin überlässt dem Erbbauberechtigten die vorhandenen Aufbauten des Badezentrums Gliesmarode und der Nebenanlagen entschädigungslos.

(3) Die Sanierung sowie eine weitere Bebauung des Erbbaugrundstückes haben unter Beachtung öffentlich rechtlicher Festsetzungen, zu erfolgen. Die Bauverwaltung der Stadt Braunschweig wird die Sanierungs- und Bebauungsmaßnahmen im Rahmen des rechtlich zulässigen schnellstmöglich fördern. Der Erbbauberechtigte wird mit der Sanierung des Badezentrums innerhalb von 6 Monaten nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch beginnen, soweit für die Maßnahmen die erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse etc. erteilt wurden.

Der Erbbauberechtigte soll nach Vertragsabschluss jedoch bereits mit ersten Maßnahmen beginnen können. Nach weiteren 18 Monaten ist angestrebt, das Bauvorhaben betriebsfertig erstellt zu haben, soweit wie vorstehend die erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse etc. vorlagen. Sollte es zu Verzögerungen im Rahmen der Sanierung kommen, die nicht durch den Erbbauberechtigten zu vertreten sind, verlängern sich die vorstehenden Fristen entsprechend zzgl. etwaiger Zeitaufschläge für Neukoordinierungen. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu sanieren/neu zu erstellen.

(4) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör in einem ordnungsgemäßen, zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen sowie wirtschaftlich angemessenen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstücks verpflichtet.

(5) Im Zusammenhang mit der Erfüllung der in § 3 bestehenden Verpflichtungen des Erbbauberechtigten ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach mindestens 48 stündiger vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, sofern nicht Gefahr im Verzug ist.

#### **§ 4 Kosten, Lasten, Abgaben, Pflichten**

(1) Der Erbbauberechtigte hat für die Dauer des Erbbaurechts alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Kosten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, zu tragen, z. B. Grundsteuer, sonstige Grundstücksabgaben, Brandversicherungsbeiträge, Erschließungsbeiträge. Soweit für Erschließungen Ausbaubeiträge erhoben werden, wird die Grundstückseigentümerin den Erbbauberechtigten von diesen zeitanteilig entsprechend der Nutzungsdauer des Erbbaurechtsvertrags freistellen. Hinsichtlich der Nutzungsdauer der Erschließungsanlagen vereinbaren die Parteien die Anwendung der Abschreibungstabelle zu Abschreibungssätzen in der Kommunalverwaltung für Niedersachsen.

(2) Der Erbbauberechtigte trägt ferner sämtliche Kosten für den Anschluss des Grundstücks an die Verteilernetze der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Kosten für die Herstellung von Grundstücksanschlüssen für Schmutz- und Niederschlagswasser auf der Grundlage der jeweils geltenden Bestimmungen.

Die Grundstückseigentümerin versichert, dass sämtliche für den bisherigen Betrieb des Badezentrums erforderlichen Erschließungen vollständig hergestellt sind. Soweit die Versorger laufende Gebühren für die Versorgung des Erbbaugrundstücks erheben, werden diese durch den Erbbauberechtigten gezahlt, dies gilt jedoch nicht für einmalige Beiträge, die schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden haben und ggf. noch nicht berechnet wurden.

(3) Der Erbbauberechtigte hat auch alle dem Eigentümer obliegenden Pflichten zu übernehmen, z. B. Reinigungs-, Verkehrssicherungs- und Winterdienstpflichten, Grün- und Gehölzpflege. Er hat auch für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen zu sorgen. Hinsichtlich der Flächen, an denen ein Wegerecht für die Allgemeinheit eingeräumt wird, beteiligt sich die Grundstückseigentümerin anteilig an den Kosten.

### **§ 5 Heimfall**

(1) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, vor Ablauf der in § 2 bezeichneten Frist die Übertragung des Erbbaurechtes an sich oder einen von ihr benannten Dritten zu verlangen (Heimfall), wenn:

1. der Erbbauberechtigte wesentlich die in § 3 (Sanierung, Verwendung, Instandhaltung von Bauwerken) und § 4 (Kosten, Lasten, Abgaben, Pflichten), sowie § 16 Absatz 2 (Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes) genannten wesentlichen Verpflichtungen dieses Vertrages aus von ihm zu vertretenden Gründen verletzt und diese Verletzung trotz Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht unterlässt.
2. über das Vermögen des Erbbauberechtigten ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder eine außergerichtliche Schuldenbereinigung nach der Insolvenzordnung betrieben wird,
3. über das Erbbaurecht die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet worden ist,
4. der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Offenbarungsversicherung abgegeben hat,
5. der Erbbauberechtigte seine Rechtsfähigkeit verliert,

6. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung nicht gezahlt hat,
7. ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
8. ein Ersterer in der Zwangsversteigerung anschließend nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbauzins übernimmt,
9. wenn ein Ersterer in der Zwangsversteigerung nach Erlöschen der Erbbauzinsreallast nicht die Erbbauzinsreallast mit dem bisherigen Inhalt neu bestellt.

#### **§ 6 Entschädigung für Bauwerke bei Zeitablauf und Heimfall**

(1) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, steht dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung für die bei der Bestellung des Erbbaurechts vorhandenen oder danach errichteten Baulichkeiten oder für die in und an den Bauwerken vorgenommenen Instandsetzungsarbeiten zu.

(2) Übernimmt die Grundstückseigentümerin bei Zeitablauf oder Heimfall noch bestehende Belastungen des Erbbaurechts, so werden diese dem Erbbauberechtigten von der Grundstückseigentümerin in Rechnung gestellt.

#### **§ 7 Zustimmungserfordernis zu Veräußerung und Belastung (Verfügungsbeschränkung)**

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin

1. zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen
2. zu jeder Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zu jeder Änderung des Inhaltes dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

## IV. Erbbauzins

### § 8 Erbbauzins und schuldrechtlicher Verzicht auf Erbbauzins

(1) Für die Dauer der Belastung des Grundstückes mit dem Erbbaurecht hat der Erbbauberechtigte einen jährlichen Erbbauzins von 46.638,64 € zu zahlen. Hierbei ist für den Flächenanteil des Badezentrums in Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> ein Bodenwert von 70 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt und für die übrige Grundstücksfläche in Größe von 30.644 m<sup>2</sup> ein Bodenwert von 1,50 €. Der jährliche Erbbauzinssatz beträgt 4 % des Bodenwertes.

(2) Der Erbbauzins ist halbjährlich im Voraus und zwar am 1. Januar und am 1. Juli eines jeden Jahres auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig zu überweisen.

(3) Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen, und zwar an erster Stelle. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen sowie ein Zurückbehaltungsrecht an dem Erbbauzins werden ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Dies gilt, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes geregelt ist.

(4) Als **dinglicher Inhalt des Erbbauzinses** wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(5) Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsforderungen ist die Grundstückseigentümerin nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu befriedigen.

(6) Solange jedoch der in § 3 Absatz 1 dieses Vertrages festgelegte Erbbaurechtzweck durch den Erbbauberechtigten erfüllt wird, verzichtet die Grundstückseigentümerin auf den Erbbauzins. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, jede Änderung der Nutzung oder jede Nutzungsüberlassung des Erbbaugrundstücks an einen Dritten unverzüglich der Grundstückseigentümerin bekannt zu geben.

Sofern der Erbbaurechtzweck nach § 3 Absatz 1 aus vom Erbbauberechtigten zu vertretenden Gründen über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nicht mehr erfüllt wird, wird der Erbbauzins vom 1. des Monats an zur Zahlung fällig, nach dem der vereinbarte Verwendungszweck entfallen ist. Die Parteien sind sich einig, dass kurzfristige Unterbrechungen des Betriebs infolge Baumaßnahmen, Reinigung, Instandhaltung etc. keinen Verstoß darstellen.

### **§ 9 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie der persönlichen Verpflichtung aus § 1108 BGB der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

## **V. Weitere Vereinbarungen**

### **§ 10 Besitzübergang**

Übergabestichtag ist der Tag des Vertragsabschlusses. Zu diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Nutzungen, alle öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht des Erbbaugrundstückes auf den Erbbauberechtigten über, soweit die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben.

### **§ 11 Dienstbarkeiten**

(1) Im nördlichen Bereich der Flurstücke 72/9 und 72/17 verlaufen öffentliche **Entwässerungskanäle**, die für die entwässerungstechnische Erschließung des Badezentrums Gliesmarode hergestellt wurden. Sie sind auf dem Lageplan **Anlage 2.1** zu diesem Vertrag farblich dargestellt. Zur Sicherung dieser Entwässerungskanäle hat der Erbbauberechtigte eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Erbbaugrundbuch im Rang nach dem Vorkaufsrecht und der Gewerbebeschränkung mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen und die sich daraus für ihn ergebenden Auflagen einzuhalten:

*„Die Begünstigte ist berechtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Gliesmarode, Flur 2, Flurstücke 72/9 und 72/17 kostenlos eine Entwässerungsleitung nebst Zubehör (z. B. Schächte, Schieber etc.) in einem Schutzstreifen von 2 x 3 m Breite unterirdisch zu verlegen, dauernd dort zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Mitte des Schutzstreifens wird durch die Leitungssachse gebildet. Die Schutzzonen sind im beigegeführten Lageplan gelb unterlegt.*



*Die Leitungsschutzzonen dürfen nicht über- oder unterbaut oder mit tief wurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Begünstigten. Die auf dem als **Anlage 2.2** anliegenden Fotoausdruck ersichtlichen Gehölze im Bereich der eingezeichneten Leitungsschutzzonen genießen Bestandsschutz.*

*Die Begünstigte ist berechtigt, das Grundstück zur routinemäßigen Überwachung, Reinigung und zur Durchführung aller notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Entwässerungsleitungen und Schächten im erforderlichen Umfang zu benutzen, zu befahren und zu betreten. Bei wesentlichen Veränderungen im Rahmen von Erneuerungsarbeiten erfolgt dies erst nach vorheriger Anmeldung – im Notfall auch jederzeit.*

*Der Erbbauberechtigte hat keinen Anspruch auf Entschädigung bzw. Schadenersatz, die ihm durch notwendige Unterhaltungs- und Neubaumaßnahmen an den Entwässerungsleitungen entsteht (z. B. Freiräumen der Leitungstrasse, Betriebseinschränkungen, Umsatzeinbußen, Wasseraustritt).*

*Nach Durchführung von notwendigen Unterhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsarbeiten wird die Berechtigte alles fachlich und technisch Mögliche sowie wirtschaftlich Vertretbare unternehmen, um die Leitungsschutzzone einschließlich angrenzender betroffener Bereiche in einen ordnungsgemäßen Zustand zurück zu versetzen. Abweichungen vom ursprünglichen Zustand sind vom Erbbauberechtigten hinzunehmen. Dies setzt voraus, dass der Schutzstreifen gemäß dieser Dienstbarkeitsbewilligung nicht überbaut oder unterbaut oder mit tief wurzelnden Gehölzen bepflanzt wurde. Die durch die Unterhaltung bzw. Wartung der Leitungen und Schächte der Begünstigten entstehenden Kosten trägt die Begünstigte. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Dienstbarkeit. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.“*

(2) Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich weiterhin **Anlagen der Gasversorgung** (Mittel-druckleitung und eine Kundenstation), die ausschließlich der Versorgung des Grundstücks dienen. Standort und Verlauf der Leitungen sind in dem Lageplan **Anlage 3** zu diesem Vertrag farblich dargestellt.

Weiterhin befinden sich auf dem Erbbaugrundstück zwei Hydranten (OH256 und UH2901) sowie entsprechende Zuleitungen, die der **öffentlichen Löschwasserversorgung** dienen. Diese Hydranten werden durch die Braunschweiger Versorgungs-AG gespült und in Notfällen von der Feuerwehr in Anspruch genommen. Daher ist eine jederzeitige Zugänglichkeit zu Hydranten und Leitungen zu ermöglichen. Standorte der Hydranten und Leitungsverläufe sind in dem Lageplan **Anlage 4** zu diesem Vertrag farblich dargestellt.

Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich eine **20 kV-Transformatorstation** und verschiedene Versorgungsleitungen. Die Station ist im Gebäudekomplex des Bads Gliesmarode untergebracht und wird als sog. Einliegerstation ausgeführt. Die Anlagen sind in dem Lageplan **Anlage 5** zu diesem Vertrag farblich dargestellt. Aus dieser Station werden zurzeit das Badezentrum wie auch umliegende Liegenschaften Am Soolanger und Berliner Straße versorgt. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Bestand und die Nutzung der Station in seinem Gebäude zu erhalten, dem Versorgungsunternehmen den jederzeitigen Zugang zur Station und den Leitungen zu ermöglichen sowie auch eine eventuelle künftige Erweiterung der elektrischen Energieversorgung der betreffenden Liegenschaften.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Sicherung der in diesem Absatz 3 genannten Versorgungseinrichtungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Braunschweiger Versorgungs-AG mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

*„Die Braunschweiger Versorgungs-Aktiengesellschaft & Co. KG ist berechtigt, auf den Grundstücken Gemarkung Gliesmarode, Flur 2, Flurstück 72/9 und 72/17 kostenlos eine 20 kV-Transformatorstation und Stromversorgungsleitungen sowie 2 Hydranten (bestehend aus einem Oberflur- und einem Unterflurhydranten) und Wasserleitungen jeweils nebst Zubehör (nachfolgend insgesamt „Anlagen“ genannt) zu errichten bzw. unterirdisch zu verlegen, diese dauernd zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Stromversorgungs- und Wasserleitungen weisen einen jeweiligen Schutzstreifen von 2 m Breite auf. Die Mitte des Schutzstreifens wird durch die jeweilige Leitungsachse gebildet. Die Beauftragten der Braunschweiger Versorgungs-Aktiengesellschaft & Co. KG sind berechtigt, die Grundstücke zur Überwachung der Anlagen und zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen und zu betreten. Zu den Anlagen muss eine jederzeitige und angemessene Zutrittsmöglichkeit gewährleistet werden. Der jeweilige Schutzstreifen sowie der Unterflurhydrant dürfen nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden. Die Standort der Station und der Hydranten sowie der Verlauf der Strom- und Wasserleitungen sind in den anliegenden Lageplänen dokumentiert. die Lagepläne sind Bestandteil dieser Eintragungsbewilligung. Die Ausübung der Recht kann Dritten überlassen werden.“*

(3) Der Erbbauberechtigte räumt der Grundstückseigentümerin ein **Wegerecht** (Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Braunschweig) zur Sicherstellung der Zuwegungen zu den Gebäuden „Am Soolanger 1 A“ und „Am Soolanger 2“ ein. Das Wegerecht soll auf den in der **Anlage 6** zu diesem Vertrag rot gestrichelten Wegeflächen bestehen und als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Erbbaugrundbuch eingetragen werden.

### **§ 12 Vorkaufsrecht**

Der Erbbauberechtigte bestellt der Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, für die Dauer des Erbbaurechtes das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

### **§ 13 Verlängerungsrecht**

Der Erbbauberechtigte kann von der Grundstückseigentümerin verlangen, dass sie ihm das Erbbaurecht vor dessen Ablauf zu den Bedingungen dieses Erbbaurechtsvertrages um zweimal 5 Jahre verlängert. Das Verlängerungsrecht ist spätestens sechs Monate vor dem jeweiligen Ende des Erbbaurechts schriftlich gegenüber der Grundstückseigentümerin geltend zu machen. Das Verlängerungsrecht wird durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert.

### **§ 14 Baulasten**

Zugunsten und zulasten des Erbbaugrundstücks und umliegender Grundstücke der Grundstückseigentümerin bestehen diverse Baulasten. Sofern sich durch die Erbbaurechtsbestellung oder künftige Baumaßnahmen eine öffentlich-rechtliche Notwendigkeit zur Änderung der bestehenden oder Einräumung neuer Baulasten ergibt, verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig, eine erforderliche Zustimmung zu erteilen. Soweit der Betrieb des Badezentrums in seinem bisherigen Umfang durch entsprechende Baulasten negativ tangiert wird, kann der Erbbauberechtigte die Zustimmung verweigern.

### **§ 15 Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen**

Die Parteien vereinbaren weiterhin schuldrechtlich:

- a) Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur Eintragung von Vormerkungen für zustimmungsbedürftige Belastungen.
- b) Der Erbbauberechtigte bedarf zu jeder Änderung des Nutzungszwecks der vorherigen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.
- c) Der Erbbauberechtigte bedarf für schuldrechtliche Rechtsgeschäfte über das Erbbaurecht der vorherigen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Insbesondere bedarf die Vermietung oder die Verpachtung der aufgrund des Erbbaurechtes errichteten Gebäude oder Teile derselben sowie Freiflächen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin, dies gilt nicht für Vermietungen und Verpachtungen an Gastronomie, Sauna, Wellness, Fitness oder ähnliche Betreiber, die zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs beitragen können, für diese gilt die Zustimmung als erteilt. Im Übrigen darf die Zustimmung nur aus einem § 7 Erbbaurechtsgesetz entsprechenden Grund versagt werden.
- d) Der Erbbauberechtigte hat bei der Übertragung des Erbbaurechtes den Erwerber in sämtliche Verpflichtungen und Rechte aus diesem Vertrag eintreten zu lassen und ihn zu verpflichten, auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

### **§ 16 Zustand des Grundstücks, Gewährleistungsausschluss**

(1) Der Zustand des Grundstücks ist dem Erbbauberechtigten bekannt. Die Grundstückseigentümerin wird dem Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück nebst Gebäuden und sonstigen wesentlichen Bestandteilen am Übergabestichtag in dem Zustand übergeben, in dem es sich zu diesem Zeitpunkt befindet. Die Grundstückseigentümerin haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten sind der Grundstückseigentümerin nicht bekannt. Sofern auf dem Erbbaurechtsgrundstück Altlasten vorgefunden werden sollten, deren ordnungsgemäße Entsorgung mehr als 500.000 € kosten würde, kann der Erbbauberechtigte die Auflösung des Erbbaurechtsvertrages verlangen.

(2) Das Erbbaugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet BS 3 (LSG). Im südlichen Teil der Flurstücke 72/14 und 72/17 befinden sich zwei naturnahe Kleingewässer, die zu den besonders geschützten Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz gehören. In diesem Bereich kommen nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Amphibien und andere geschützte Tierarten vor. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Natur- und Artenschutzbestimmungen, die in dem unbebauten Bereich des Erbbaugrundstücks Anwendung finden, zu beachten, sofern nicht für einzelne Maßnahmen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen erteilt werden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet können bei weiteren Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück je nach Lage außergewöhnlich hohe Genehmigungsanforderungen bestehen.

(3) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung weiterer Bauwerke und sonstiger Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

(4) Das Erbbaugrundstück liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Wabe/Mittelriede. Hieraus können ebenfalls Einschränkungen in der Nutzbarkeit des Grundstücks und besondere Genehmigungsanforderungen bei weiteren Baumaßnahmen entstehen. Es liegt darüber hinaus im **Wasserschutzgebiet** (Schutzzone III a). Daher hat der Erbbauberechtigte die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG zu beachten.

(5) Im Bereich des Erbbaugrundstücks gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Vor Beginn etwaiger Erdarbeiten hat der Erbbauberechtigte daher eine Kampfmittelsondierung vorzunehmen und ggf. baubegleitend den Erdaushub auf Kampfmittel überwachen zu lassen.

(6) Auf dem Flurstück 72/9 befindet sich eine Grundwassermessstelle (GL-004), deren Lage aus **Anlage 7** zu diesem Vertrag ersichtlich ist. Sie muss für behördliche Messungen erhalten und zugänglich bleiben.

### § 17 Verkehrssicherungspflicht, Haftung

(1) Der Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin vom Zeitpunkt des Besitzüberganges nach diesem Vertrag bis zum Ende des Erbbaurechts von allen Schadenersatzansprüchen frei, welche gegen die Letztere in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin geltend gemacht werden, soweit diese durch den Erbbauberechtigten zu vertreten sind. Der Erbbauberechtigte haftet für die Verkehrssicherheit des Erbbaugrundstücks und der Gebäude und Anlagen, soweit nichts anderes vereinbart ist. Er hat in diesem Zusammenhang die der Grundstückseigentümerin auferlegten ordnungsbehördlichen Pflichten zu erfüllen.

(2) Der Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin weiterhin von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf einer schuldhaften Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages durch den Erbbauberechtigten beruhen.

### § 18 Ergänzende Bestimmungen

(1) Die Beschaffung aller erforderlichen ordnungsbehördlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit dem Bauwerk und der Nutzung ist Sache des Erbbauberechtigten. Dazu gehören etwa erforderliche Baugenehmigungen sowie weitere ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

(2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück einschließlich der darauf errichteten Bauwerke, Einfriedungen und sonstigen Anlagen auf seine Kosten in einem unter Berücksichtigung normaler Abnutzung und Alterung ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten .

### § 19 Inhalt des Erbbaurechts, salvatorische Klausel

(1) Die unter **Ziffer III. dieses Vertrages** getroffenen Vereinbarungen gelten als Inhalt des Erbbaurechts. Soweit in den vorstehenden Bestimmungen keine Sonderabreden getroffen sind, finden die Vorschriften des Gesetzes über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (Reichsgesetzblatt S. 72) in seiner heutigen Fassung einschließlich künftiger Änderungen und Ersatzregelungen Anwendung.

(2) Durch die Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu vereinbaren, die dem Willen und dem wirtschaftlichen Interesse der Vertragsparteien nach dem gesamten Vertrag am nächsten kommt.

## **§ 20 Kosten**

Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Abgaben aller Art, auch soweit sie auf neue gesetzliche Bestimmungen zurückzuführen sind, z. B. die Kosten der Beurkundung, die Kosten der Vermessung, die Kosten der Eintragungen im Grundbuch bzw. im Erbbaugrundbuch, die Kosten für die Durchführung des Heimfallrechtes und die Löschung sowie etwaige Grunderwerbsteuer, trägt der Erbbauberechtigte. Die Kosten für die Löschung der in Abt. III des Grundbuches Braunschweig-B Blatt 20623 eingetragenen Rechte übernimmt die Grundstückseigentümerin.

## **§ 21 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Schriftform**

(1) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Verträge und Gerichtsstand ist für beide Vertragsparteien Braunschweig.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, es sei denn, dass strengere Formvorschriften zu beachten sind. Nebenabreden außerhalb dieses Vertrages bestehen nicht.

## **§ 22 Dingliche Einigung, Grundbucheintragungen**

Die Vertragsschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Die Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigte bewilligen und beantragen:

1. unter Verwendung der Löschungsbewilligungen die Löschung der in Abt III unter lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Grundschulden,
2. die in § 1 Absatz 1 bezeichneten Flurstücke von den derzeitigen Grundbuchblättern abzuschreiben, ein gesondertes Grundbuch anzulegen und dort einzutragen:
  - a) im Bestandsverzeichnis die Flurstücke 72/9, 72/14 und 72/17 unter jeweils einer eigenen Bestandsverzeichnisnummer,
  - b) das Erbbaurecht nach diesem Vertrag,
  - c) eine Vormerkung zur Verlängerung des Erbbaurechts zugunsten des Erbbauberechtigten nach § 13 dieses Vertrages im Rang nach dem Erbbaurecht,

- d) das Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten nach § 12 des Vertrages. Der Erbbauberechtigte bewilligt und die Grundstückseigentümerin beantragt, das Vorkaufsrecht nach Beendigung des Erbbaurechtes zu löschen.
3. ein Erbbaugrundbuch zugunsten des Erbbauberechtigten anzulegen und dort einzutragen:
- a) im Bestandsverzeichnis, dass neben den gesetzlichen Bestimmungen die §§ 3 bis 7 des Erbbaurechtsvertrages zum Inhalt des Erbbaurechts gehören,
- b) in Abteilung II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 8 Absatz 1 angegebenen Höhe als Reallast an rangerster Stelle mit dem dinglichen Inhalt des Erbbauzinses nach § 8 Absatz 4,
- c) in Abteilung II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 12 dieses Vertrages für den jeweiligen Grundstückseigentümer im Rang nach dem Erbbauzins,
- d) in Abteilung II unter Nr. 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der Entwässerungskanäle nach § 11 Absatz 1 dieses Vertrages zugunsten der Stadt Braunschweig, im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht ,
- e) in Abteilung II unter Nr. 4 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung von Wasser- und Stromversorgungsanlagen und –leitungen nach § 11 Absatz 2 dieses Vertrages zugunsten der Braunschweiger Versorgungs-AG im Rang nach dem Erbbauzins, dem Vorkaufsrecht und der Dienstbarkeit nach Buchstabe d),
- f) in Abteilung II unter lfd. Nr. 5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung eines Wegerechtes für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Braunschweig an den in der Anlage 6 zu diesem Vertrag rot gekennzeichneten Wegeflächen im Rang nach dem Erbbauzins, dem Vorkaufsrecht und den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach Buchstaben d) und e).



**§ 23 Notar**

Der Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragt, holt die für die Wirksamkeit und den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen ein und nimmt sie mit Wirkung für alle Beteiligten entgegen.