

**Entwurf****Urkundenrolle Nr. \_\_\_\_\_ des Jahrgangs 2018**

Verhandelt zu Aurich

am 2018

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

mit dem Amtssitz in Aurich

erschieden heute:

1. für die Sestestiftung in Aurich

- a. Herr Uwe Herzog, geb. am 25.10.1962, wohnhaft Eickebuscher Weg 31, 26603 Aurich,
- b. Herr Hinrich Hagena, geb. am 22.03.1953, wohnhaft Extumer Gaste 57, 26605 Aurich,

nachfolgend "Eigentümer" genannt,

2. für die Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, Herr Gerhard Boekhoff, dienstansässig daselbst, unter Bezugnahme auf seine bei den Grundakten des Amtsgerichts Aurich – Grundbuchamt – hinterlegte Vollmacht, jedoch vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Aurich,

nachfolgend "Erbbauberechtigter" genannt.

Von der Vertretungsberechtigung der Herren Herzog und Hagena hat sich der Notar vergewissert.

Die Erschienenen zu 1) bis 2) sind dem Notar von Person bekannt.

Die beurkundende Notarin befragte zunächst die Erschienenen, ob sie oder eine der mit ihr beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Dies wurde von allen Erschienenen übereinstimmend verneint.

Im Übrigen erklären die Vertragsparteien, dass ihnen der Entwurf dieses Vertrages vor der heutigen Beurkundung zur Durchsicht und Prüfung ausgehändigt worden ist. Unter Hinweis auf § 17 Abs. 2 a Satz 2 Nr. 2 Beurkundungsgesetz erklären die Vertragsparteien, dass sie hier nicht als Verbraucher handeln und somit die Einhaltung der üblichen 2-Wochen-Frist nicht erforderlich ist.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines

**Erbbaurechtsvertrages**

und erklärten übereinstimmend:

## § 1

### Erbaurechtsbestellung

Das durch die Erschienenen zu 1) vertretene Sesthestift ist u.a. eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch von Aurich Blatt 5900 unter der lfd. Nr. 11 verzeichneten Flurstücks 21/2 der Flur 10 der Gemarkung Aurich, Gebäude- und Freifläche, Bgm.-Schwiening-Str. 9 A, Oldersumer Str. – AU – zur Größe von 3.233 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück ist in Abt. II wie folgt belastet:

lfd. Nr. 5: An der Parzelle 124/18 steht den jeweiligen Eigentümer der Parzellen 111/21 und 123/21pp. Des Kartenblatts 10 von Aurich eine Wasserzugsgerechtigkeit zu. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Oktober 1904 eingetragen am 22. Oktober 1904 und umgeschrieben am 14. April 1937 und erneut umgeschrieben am 8. Januar 1987.

Dieses Recht wird von der Erbbauberechtigten nach Belehrung durch den Notar übernommen.

Das Flurstück ist in Abteilung III des Grundbuches wie folgt belastet:

lfd. Nr. 10: 1.950,-- RM Eintausendneunhundertfünfzig Reichsmark Eintrittskapital, mit fünf vom Hundert jährlich vom 1. Januar 1932 ab verzinslich und mit drei vom Hundert jährlich zu tilgen, und zwar in halbjährlichen Teilen von 78,-- RM (Achtundsiebzig Reismark), für die Mühlenbrand-Sozität für Ostfriesland und Harlingerland auf Gegenseitigkeit in Aurich. Ingetragen am 1. März 1932 und umgeschrieben am 14. April 1937 und erneut umgeschrieben am 8. Januar 1987.

Abteilung III des Grundbuches ist unter lfd. Nr. 10 belastet. Die in Abteilung III unter lfd. 10 eingetragene Belastung soll gelöscht bzw. pfandfrei abgeschrieben werden. Die Eigentümerin beantragt hiermit die Löschung bzw. die Entlassung aus der Pfandhaft und beauftragt den amtierenden Notar, die erforderliche Bewilligung einzuholen und entgegenzunehmen.

Die Eigentümerin bestellt hiermit für die durch den Erschienenen zu 2.) vertretene Stadt Aurich, auf einer noch zu vermessenden Teilfläche zur Größe von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> des vorgenannten Flurstücks 21/2 der Flur 10 der Gemarkung Aurich ein Erbaurecht vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an für die Dauer von \_\_\_\_ Jahren nach den näheren Bestimmungen dieses Vertrages und im Übrigen nach dem Erbaurechtsgesetz in der derzeitigen Fassung.

## § 2

### Inhalt des Erbaurechts

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbaugrundstück die Stiftsmühle sowie die dazugehörige Parkfläche zu haben. Das Erbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei die Bauwerke wirtschaftlich die Hauptsache darstellen.

Das Erbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache darstellt.

2. Das Erbaugrundstück darf nur für den vorgenannten Zweck genutzt werden.

3. Für Mängel des Grundstücks und seiner Eignung als Baugrund haftet die

Grundstückseigentümerin nicht.

4. Das auf dem Erbbaugrundstück vorhandene denkmalgeschützte Gebäude, die Stiftsmühle Aurich (Baujahr ca. 1858) mit der postalischen Anschrift „Oldersumer Straße 28“ und das Grundstück hat der Erbbauberechtigte stets in baulich und technisch gutem Zustand zu erhalten. Er ist ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht berechtigt, Bauwerke ganz oder teilweise zu beseitigen oder wesentlich zu verändern oder sonst wesentlich in ihrem Wert zu mindern.

Die Stadt Aurich verpflichtet sich, die auf dem Erbbaugrundstück befindliche Stiftsmühle zu erhalten und zu pflegen, soweit dies möglich ist.

5. Der Erbbauberechtigte hat das Gebäude/die Mühle zum frühestmöglichen Zeitpunkt auf seine Kosten gegen Elementarschäden, insbesondere gegen Brandschäden, gegen Sturmschäden und gegen Leitungswasserschäden hinreichend zu versichern und die Versicherungen während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen. Wird das Bauwerk durch eine der vorgenannten Gefahren beschädigt oder zerstört, so ist der Erbbauberechtigte zur Wiederherstellung (Instandsetzung oder Wiederaufbau) binnen einer angemessenen Frist verpflichtet. Dabei ist die von der Versicherung gezahlte Schadenssumme vollständig zur Wiederherstellung zu verwenden. Ziffer 4 gilt dann für das neu instandgesetzte oder errichtete Gebäude entsprechend.

### § 3

#### Übergabe

Die Übergabe des Erbbaugrundstücks erfolgt mit dem ersten desjenigen Monats, welcher auf den Tag des Eingangs der Zustimmung des Rates der Stadt Aurich beim beurkundenden Notar folgt. Der Notar ist verpflichtet, diesen Termin beiden Vertragsparteien unverzüglich nach Zugang der bei ihm eingehenden Zustimmungserklärung schriftlich mitzuteilen. Die Vertragsparteien weisen den beurkundenden Notar an, diese Mitteilung als einfachen Brief zu versenden.

Der Erbbauberechtigte trägt vom Tage der Übergabe an alle auf dem Erbbaugrundstück ruhenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht.

Der Erbbauberechtigte übernimmt alle nach den jeweilig geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen den Grundstückseigentümer treffende Verpflichtungen und dessen privatrechtliche Haftung.

Das Erbbaugrundstück wird in seinem augenscheinlichen Zustand, insbesondere ohne Gewähr für Lage, Grenzen, Größe, Beschaffenheit, Nutzungs- und Ertragsfähigkeit und ohne jegliche Haftung für irgendwelche Fehler und Mängel zu dem erwähnten Zweck übergeben. § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz wird abbedungen.

#### **Falls Miet/Pachtverträge existieren:**

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass die Stiftsmühle an der „Oldersumer Straße 28“ derzeit vermietet ist. Mit dem Tage der Übergabe tritt der Erbbauberechtigte mit allen Rechten und Pflichten in die bestehenden Mietverhältnisse ein. Kopien der bestehenden schriftlichen Mietverträge mit den derzeitigen Mietern werden dieser Urkunde als **Anlage 1 und 2** beigefügt. Auf das Verlesen der Anlagen 1 und 2 verzichten die Vertragsparteien nach Belehrung durch den amtierenden Notar.

## **§ 4**

### **Erbbauzins**

Auf die Zahlung eines Erbbauzinses wird einvernehmlich verzichtet, da die Erbbauberechtigte die Stifsmühle Aurich als Kulturdenkmal erhalten wird und die mit der erforderlichen Reparatur des Drehkranzes und der Kappe anfallenden Kosten übernimmt.

## **§ 5**

### **Weiterer Inhalt des Erbbaurechts**

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) auch die Vereinbarungen in den §§ 2 - 9 dieses Vertrages. Sollte eine dieser Vereinbarungen nicht den Voraussetzungen der §§ 2 ff ErbbauRG entsprechen, so soll sie nur schuldrechtliche Wirkung haben.

Der Erbbauberechtigte hat bei der Übertragung des Erbbaurechts den Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag eintreten zu lassen und ihn zu verpflichten, auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

## **§ 6**

### **Veräußerung und Belastung**

Zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen, zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG), zu jeder Änderung des Inhalts dieser dinglichen Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, sowie zu allen baulichen Veränderungen und etwaigen weiteren Bauwerken, soweit hierzu eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Ausgenommen von dieser Zustimmungspflicht ist \_\_\_\_\_

## **§ 7**

### **Heimfallrecht**

1. Das Erbbaurecht endet durch Zeitablauf. Der Grundstückseigentümer ist jedoch berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder einen von ihr zu bezeichnenden Dritten zu verlangen,
  - a) wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert,
  - b) wenn der Erbbauberechtigte seine Verpflichtungen gemäß §§ 2 - 4 dieses Vertrages trotz wiederholter schriftlicher Mahnung des Grundstückseigentümers nicht erfüllt,
  - c) wenn der Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugrundstück ohne die erforderliche baurechtliche Genehmigung baut,
  - d) wenn ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass

der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

2. Die sich auf dem Erbbaugrundstück befindliche Stiftsmühle wird bei Heimfall unter altersbedingter Abnutzung mit allen wesentlichen Bestandteilen an den Eigentümer rückübertragen. Eventuelle Wertverbesserungen des Gebäudes oder des Grundstückes sind dabei nicht zu berücksichtigen.

## **§ 8**

### **Entschädigung**

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch oder endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte gegen den Grundstückseigentümer keinen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung für die zum Erbbaurecht gehörenden Bauwerke.

## **§ 9**

### **Dingliche Rechte**

1. Der Grundstückseigentümer räumt den jeweiligen Erbbauberechtigten ein:
  - a) das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 des Erbbaurechtsgesetzes;
  - b) ein dingliches Vorkaufsrecht an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück für alle Verkaufsfälle;
2. Der Erbbauberechtigte räumt dem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle ein.

## **§ 10**

### **Kosten, Haftung**

Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrage und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Abgaben aller Art, auch soweit sie auf neue gesetzliche Bestimmungen zurückzuführen sind, namentlich die Kosten für die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages und die Grunderwerbsteuer, trägt der Erbbauberechtigte. Der Wert des Erbbaugrundstücks beträgt ca. \_\_\_\_\_ € (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro).

Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages beruhen.

## **§ 11**

### **Wirksamkeit des Vertrages**

- (1) Sollten gegenwärtige oder zukünftige Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Lücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung vereinbart werden, die, soweit rechtlich möglich, dem am Nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei

Abschluss dieses Vertrages den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit (Frist, Termin) beruht; es ist in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist, Termin) stattdessen zu vereinbaren.

- (2) Die Vertragschließenden sind verpflichtet, dasjenige, was nach Absatz 1 Geltung hat, durch eine förmliche Änderung oder Ergänzung des Wortlautes des Vertrages in notarieller Form festzuhalten.

## § 12

### Einigungserklärung

Die Beteiligten sind über die Entstehung des Erbbaurechts an dem in § 1 genannten Grundstück mit den dinglichen Vereinbarungen dieses Vertrages einig.

## § 13

### Grundbucheklärungen

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig.

(1) Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte bewilligen und beantragen:

1. in dem Grundbuchblatt des Erbbaugrundstücks

- a) das Erbbaurecht für die Zeit von \_\_\_\_\_ Jahren vom Tage der Eintragung an zugunsten der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich mit dem Inhalt dieses Vertrages,
- b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechtes nach § 9 Abs. 1 b) für den Erbbauberechtigten mit dem Range nach dem Erbbaurecht,
- c) eine Auflassungsvormerkung für den Erbbauberechtigten,

einzutragen,

2. ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

- a) das auf der in der Anlage 1 näher bezeichneten Teilfläche des im Grundbuchblatt des in § 1 bezeichneten Grundstücks für die Zeit von \_\_\_\_\_ Jahren vom Tage der Eintragung an eingetragene Erbbaurecht mit dem Inhalt der §§ 2 bis 11 des Erbbaurechtsvertrages,
- b) in Abteilung II unter Nr. 1 ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle nach § 9 Abs. 2 für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

## § 14

### Durchführungsvollmacht

Die Vertragsparteien erteilen hiermit \_\_\_\_\_, alle geschäftsansässig \_\_\_\_\_, 26603 Aurich, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, die zur grundbuchmäßigen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Sie sind insbesondere ermächtigt, Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben sowie gestellte Anträge jederzeit zu ergänzen, zu beschränken oder zurückzunehmen und formbedürftige Änderungserklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch etwa noch erforderlich sind.

Die Vollmacht umfasst auch die Stellung von Pfandentlassungs- und Löschanträgen sowie von Bestandteilszuschreibungs- und Vereinigungsanträgen.

## **§ 15**

### **Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 6 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

## **§ 16**

### **Belehrungen**

Die Vertragsparteien wurden darüber belehrt, dass dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Rates der Stadt Aurich bedarf.

Die Vertragsparteien sind darüber belehrt, dass die Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch und die Eintragungen in das Erbbaugrundbuch erst erfolgen können, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beigebracht ist. Der amtierende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und formlos entgegenzunehmen. Er ist außerdem bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind. Er ist insbesondere ermächtigt, alle sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen und nach erfolgter Vermessung eine Identitätserklärung abzugeben sowie die notwendige Teilung des Grundstücks vorzunehmen.

Der amtierende Notar hat den Grundbuchinhalt festgestellt und den Vertragsparteien bekanntgegeben. Er hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Die Vertragsparteien haben dennoch auf die Beurkundung dieses Vertrages trotz Hinweises auf die damit verbundenen Gefahren bestanden.

Die Vertragsparteien sind von dem amtierenden Notar darauf hingewiesen worden, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, die Anlagen zur Einsichtnahme vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben: