

Vor mir, dem

Notar

sind erschienen:

1. für den Landkreis Aurich

2. für die Gemeinde Juist

:

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Nachdem die Erschienenen die Frage des Notars nach einer etwaigen Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG verneint hatten, erklärten sie folgenden

Erbbaurechtsvertrag

Vorbemerkung

Der Landkreis Aurich als Träger des Rettungsdienstes beabsichtigt auf dem nachfolgend beschriebenen Grundstück eine Rettungswache zu errichten. Zur Absicherung des Betriebes und der Investitionen wird die Gemeinde Juist dem Landkreis Aurich ein Erbbaurecht an den zur Errichtung der Rettungswache erforderlichen Flurstücken einräumen. Das eingeräumte Erbbaurecht hat den Zweck, der Errichtung und dem Betrieb der Rettungswache zu dienen.

Für den Fall, dass zukünftig die Trägerschaft des Rettungsdienstes nicht mehr beim Landkreis Aurich liegt, werden der Landkreis Aurich und die Gemeinde Juist sicherstellen, dass die nunmehr vom Landkreis Aurich errichtete Rettungswache dann von dem neuen Träger des Rettungsdienstes gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung übernommen wird.

§ 1 Erbbaurechtsbestellung

1.1 Die Gemeinde Juist

— nachstehend Grundstückseigentümer genannt —

bestellt hiermit dem

Landkreis Aurich

— nachstehend Erbbauberechtigte genannt -

ein Erbbaurecht an den Flurstücken 143/10; 140/2 140/3;140/10 141/4, 431/220 / Flur 3, Gemarkung Juist.

Die Lage der Flurstücke ergibt sich aus dem der Urkunde beigefügten Unterlagen aus dem Baulastenverzeichnis von Juist - Anlage 1 sowie dem Lageplan vom 22.10.2018 – Anlage 2.. Die Anlagen wurden den Erschienenen vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Belastungsgegenstand des Erbbaurechts kann nur ein rechtlich selbstständiges Grundstück sein. Der Grundstückseigentümer beantragt daher, die

vorstehenden Grundstücke durch Buchung unter einer gemeinsamen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis zu vereinigen.

Die Gemeinde Juist verpflichtet sich, die in der Abteilung II vorhandene Belastung (Wegerecht) löschen zu lassen bzw. einen Rangrücktritt gegenüber dem Erbbaurecht zu erklären.

Schuldrechtlich wird im Innenverhältnis vereinbart, dass die Rechte und Pflichten zwischen den Parteien mit Wirkung vom Tag der Übergabe gemäß § 4 so entstehen, als ob das Erbbaurecht zu diesem Zeitpunkt begonnen hätte.

§ 2 Bauwerk, Nebenflächen

- 2.1 Der Erbbauberechtigte wird auf dem Erbbaugelände ein Gebäude für den Betrieb einer Rettungswache mit Nebeneinrichtungen und Einstellplätzen auf eigene Kosten errichten. Die Baulichkeiten sind auf dem Erbbaugelände bei Vertragsende zu belassen. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks. Der Erbbauberechtigte ist insbesondere berechtigt, auf den Nebenflächen die Erschließung für das Bauwerk herzustellen. Das Bauwerk nebst Erschließungsanlagen ist auf dem Lageplan dargestellt, der dieser Niederschrift als Anlage 2 beigelegt ist. Der Lageplan wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.
- 2.2 Bauliche Veränderungen auf dem Erbbaugrundstück, insbesondere Umbauten oder Anbauten am Bauwerk, sind der Erbbauberechtigten nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümers erlaubt. Eine Verweigerung kann nur aus wichtigem Grund erfolgen. Ebenso bedarf der ganze oder teilweise Abbruch des Bauwerkes der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümers.

§ 3 Erbbauzins

- 3.1 Der Erbbauberechtigte zahlt für die für die Rettungswache, die Nebenanlagen sowie die für die Erschließung in Anspruch genommenen Flächen der § 1 genannte Flurstücke ab Fertigstellung der Rettungswache einen Erbbauzins von 4% des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ermittelten Verkehrswerte (Gutachten vom 31.05.2018 – W1-16/2018). Die Flächen werden durch eine amtliche Vermessung festgestellt.

Der Erbbauzins ist jährlich fällig und wird zum 31.01. des laufenden Jahres entrichtet und auf das Konto des Grundstückseigentümers überwiesen.

- 3.2 Der Erbbauzins gemäß § 3.1 samt Anpassungsklausel gemäß § 3.3 wird durch Eintragung einer entsprechenden Reallast im Erbbaugrundbuch gesichert.

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

- 3.3 Die Parteien vereinbaren folgende automatische Anpassung als Inhalt der Erbbauzinsreallast

:

- a) Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Monatswerte, Basis 2010 = 100) gegenüber dem Stand des Indexes im Monat des Vertragsschlusses bzw. dem für die letzte Anpassung maßgeblichen Indexstandes um mehr als 10 Punkte nach oben oder nach unten verändert, dann verändert sich der in § 3.1 genannte jährliche Erbbauzins bzw. der jeweils gültige jährliche Erbbauzins automatisch entsprechend der prozentualen Veränderung des Index nach oben oder nach unten, und zwar vom Beginn des Kalenderjahres an, in dem die Bedingung für die Anpassung erfüllt ist.
- b) die Ansprüche aus dieser Wertsicherungsklausel entstehen jeweils automatisch ab dem oben genannten Zeitpunkt und sind entsprechend fällig und zu erfüllen. Der Stellung eines besonderen Verlangens durch eine Partei bedarf es nicht. Es gelten jedoch die gesetzlichen Verjährungsvorschriften.
- c) Werden wegen einer Umstellung des Preisindex auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben die auf Grund der alten Indexzahlen erfolgten Erbbauzinsansprüche unberührt. Bei einer Anpassung ist stets von den Indexzahlen der neuesten Basis auszugehen.
- d) Sollte der in lit. a) genannte Index nicht mehr festgestellt werden, verpflichten sich die Parteien, andere Wertsicherungsmaßstäbe zu vereinbaren, die dem oben Genannten in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und Auswirkung möglichst gleichkommen. Entsprechendes gilt, wenn die Klausel — aus welchem Grund auch immer — unwirksam oder nicht genehmigungsfähig sein bzw. werden sollte.

- 3.4 Jeweils 15 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages ist der Verkehrswert neu festzustellen. Der Landkreis Aurich verpflichtet sich, vorbehaltlich der

entsprechenden Zustimmung der Kostenträger, eine Anpassung des Erbbauzinses vorzunehmen.

- 3.5. Sofern die für die Erschließung erforderliche Zufahrt zur Rettungswache über das Flurstück 143/10 Flur 3, Gemeinde Juist aufgrund von Planänderungen nicht benötigt wird, für Vorhaben der Gemeinde Juist mitgenutzt wird oder als öffentliche Straße gewidmet wird, wird eine Anpassung des zu zahlenden Erbbauzinses vorgenommen.

§ 4 Übergabe

Die Erbbaurechtsfläche wird zum ??? übergeben. Zum dem Zeitpunkt gehen Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung auf die Erbbauberechtigte über.

§ 5 Veräußerung und Übertragung des Erbbaurechts

- 5.1 Die Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon sowie die Belastung des Erbbaurechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- 5.2 Die Zustimmung darf nur aus einem im § 7 des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG) entsprechenden Grund sowie gemäß § 17 Satz 2 des Vertrages versagt werden.

§ 6 Lasten und Abgaben, Verkehrssicherungspflicht

- 6.1 Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden öffentliche und privaten Abgaben, Lasten und Pflichten fallen für die Dauer des Erbbaurechts der Erbbauberechtigten zur Last.
- 6.2 Die Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der Übergabe gemäß § 4 an für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks. Sie hat die Grundstückseigentümerin von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

§ 7 Unterhaltung des Bauwerks

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk stets in einem technisch und baulich dem Zweck entsprechenden Zustand zu halten.

§ 8 Versicherungen, Wiederherstellung

- 8.1 Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine Gebäudefeuer-, Gebäudeleitungswasser-, Gebäude Sturm- und Hagelversicherung zum gleitenden Neuwert bzw. zum Neuwert mit Wertsicherungsklausel für das Bauwerk aufrecht zu erhalten. Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört so hat die Wiederherstellung innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen. Bei Zerstörungen, die ganz oder teilweise nicht von der Versicherung abgedeckt sind, ist die Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn sie die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.
- 8.2 Die Erbbauberechtigte ist weiter verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten, die sich zu Gunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht bezüglich des Grundbesitzes, insbesondere auf dessen Verkehrssicherheit, zu erstrecken hat.

§ 9 Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 31.12.2079 Jahren durch Zeitablauf.

§ 10 Beendigung durch Zeitablauf

Das durch die Erbbauberechtigte auf eigene Kosten errichtete Bauwerk geht bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrages zum 31.12.2079 nach Maßgabe der Entschädigungsregelungen in § 11 in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Das Recht des Grundstückseigentümers, dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung gern. § 27 Abs. 3 ErbbauRG anzubieten, bleibt unberührt.

§ 11 Heimfall vor Zeitablauf

- 11.1 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten der Erbbauberechtigten zu verlangen

— Heimfall —

wenn

a) die Erbbauberechtigte den in §§ 3 Nr. 3.1, 6, 7 und 8 dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt. Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten kann den Heimfallanspruch nur dann begründen, wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzinse mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist. (§ 9 Abs. 4 ErbbauRG).

b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird.

- 11.2 Vergütung bei Heimfall

Die Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf (§ 27 ErbbauRG) oder Ansprüchen auf Heimfall gemäß § 32 ErbbauRG eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes (Ertragswert, mindestens jedoch Substanzwert) der Gebäude und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Ablaufs bzw. der Übertragung.

Bei Bewertung des Erbbaurechts oder der Gebäude sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit zu berücksichtigen. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne eine erforderliche baurechtliche Genehmigung oder ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers erstellt hat.

Der Entschädigungsbetrag wird wie folgt errechnet:

- a) Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Gutachterausschuss gemäß §§ 192 ff. Baugesetzbuch ermittelt. Falls diese Einrichtung nicht mehr bestehen sollte, ohne dass ein Funktionsnachfolger bestimmt ist,

erfolgt die Wertermittlung durch drei Sachverständige, von denen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je einen ernennen, während der dritte von diesen beiden bestellt und mangels Einigung vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer ernannt wird.

- b) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Entschädigung bei Zeitablauf binnen einer Frist von 2 Monaten, bei Übertragung aufgrund eines Heimfallanspruchs binnen einer Frist 3 Monaten auszubezahlen. Diese Frist beginnt jeweils an dem Tage der Einigung über die Höhe der Entschädigungssumme. Fälligkeitsvoraussetzung ist jedoch, dass die Umschreibung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer im Grundbuch und die Löschung aller Belastungen — soweit sie nicht zugunsten des Grundstückseigentümers oder mit dessen Zustimmung eingetragen sind oder von ihm übernommen werden — sichergestellt ist. Die Entschädigungssumme ist von der Entstehung des Anspruchs an bis zum Tage der Zahlung in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes (§ 288 Abs. 1 und 2 BGB) zu verzinsen.
- c) Auf die Entschädigung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablösungssumme oder des Wertes — jeweils mit Nebenleistungen — angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, mit Forderungen an den Erbbauberechtigten gegen die Entschädigungsforderung aufzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu erstatten.

- 11.3 Macht der Grundstückseigentümer einen bestehenden Anspruch auf Übertragung des Erbbaurechts nicht geltend, stellt dies keinen Verzicht auf das Heimfallrecht dar.

§ 12 Ansprüche wegen Mängeln

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel. Der Grundstückseigentümer haftet insbesondere nicht für die Eignung und Nutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten, für die Freiheit von Bodenverunreinigungen (Inkl. der Freiheit von Kampfmitteln) und für die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des geplanten Bauwerks und die verkehrstechnische Erschließung. Die Einholung der Baugenehmigung für das zu errichtende Bauwerk bei der zuständigen Baubehörde ist Sache der Erbbauberechtigten.

Soweit vorstehend ein Haftungsausschluss bzw. eine Haftungsbeschränkung vereinbart ist, gelten diese nicht für eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer oder sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 13 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten, jeweils in ihrer wertgesicherten Form, und wegen der in § 3 Nr. 3.1 vereinbarten Nutzungsentschädigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses gemäß § 3.3 ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

§ 14 Vorkaufsrechte

Die Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkehrsfälle ein. Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Im Gegenzug räumt der Grundstückseigentümer der Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht am Grundstück ein. Das Vorkaufsrecht endet sechs Monate nach dem Ende des Erbbaurechtsvertrages.

Das Vorkaufsrecht gilt nicht in den Fällen, in denen die Grundstücksübertragung an eine juristische Person stattfindet, die sich zu 100 % in kommunaler Trägerschaft befindet.

§ 15 Bewilligung und Anträge

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts gemäß diesem Vertrag einig.

Sie bewilligen und beantragen sodann in das Grundbuch einzutragen

das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt ab Eintragung an den für Flurstücken 143/10; 140/2, 140/3;140/10, 141/4, 431/220 Flur 3, Gemarkung Juist.

- I) bis zum 31.12.2079 zugunsten der Erbbauberechtigten an erster Rangstelle.
- II) die Reallast zur Sicherung des Erbbauzinses gern. § 3 des Vertrages an erster Rangstelle;
- III) das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks gemäß § 14 Abs. 1 im Rang nach Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht der Erbbauberechtigten am Grundstück gemäß § 14 Abs. 2 im Rang nach dem Erbbaurecht.

§ 16 Vollmacht

Die Vertragsbeteiligten erteilen hiermit über ihren Tod hinaus den Angestellten des beurkundenden Notars, je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen

des § 181 BGB — Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen zur Urkunde des beurkundenden Notars, die noch zur Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere zur Berichtigung von Grundstücksbezeichnungen nach der Vermessung, Übertragung, Bestellung und Eintragung von Rechten und Dienstbarkeiten, Grundbuchbereinigung und Behebung von Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes, einschließlich der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen.. Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig und erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde.

§ 17 Rechtsnachfolger

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jede Vertragspartei verpflichtet, ihre sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ihren sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

§ 18 Gültigkeitsklauseln

Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages der Absicht der Parteien zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechts, gültig nicht vereinbart ist oder dinglich nicht vereinbart werden konnte, soll sie schuldrechtlich wirken und gültig sein. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt das nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen verpflichten sich die Parteien, eine Regelung zu vereinbaren, die dem tatsächlich und wirtschaftlich Gewolltem am Nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Lücken des Vertrages.

§ 19 Kosten

Die mit diesem Vertrag verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt die Erbbauberechtigte.

Die vorstehende Urkunde wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Anlagen wurden den Erschienenen ebenfalls vorgelesen bzw. von ihnen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt und sodann wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Landkreis Aurich

Gemeinde Juist