

Notariat IV Schwetzingen

Am
-2013 -

ist vor mir

JR Gudrun Wipfinger-Fierdel

Notarin

in Schwetzingen, Marstallstr. 11 erschienen:

1. Frau Regine Raband, Stadtamtfrau in Schwetzingen, ausschließlich handelnd für die **Stadt Schwetzingen**, aufgrund dem Grundbuchamt vorliegender Vollmacht, persönlich bekannt

- Grundstückseigentümer -

2. Frau Christiane Neugebauer, geb. am , wohnhaft in 68219 Mannheim, Am Waldrand 37, als 1. Vorsitzende des Tierschutzvereins Schwetzingen e.V., ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

- Erbbauberechtigter -

Sie bestellen gleichzeitig anwesend folgendes Erbbaurecht

Erbbaurechtsvertrag

§ 1 Bestellung des Erbbaurechts

(1) Der Grundstückseigentümer ist im Grundbuch von Schwetzingen, Nr. 9100, BV Nr. 43 als Eigentümer folgenden Grundstücks eingetragen:

Flst.Nr. 8397, Gebäude- und Freifläche mit 3.084 m²
Eichenweg

Die Stadt Schwetzingen beantragt die Teilung in die beiden Flurstücke Nr. 8397 und Nr. 8397/1 gem. Veränderungsnachweis Nr. 2013/24. Dadurch entstehen neu:

| | | |
|----------------------|-----|----------------------|
| Flurstück Nr. 8397 | mit | 1.472 m ² |
| Flurstück Nr. 8397/1 | mit | 1.612 m ² |

Vertragsgegenstand ist jedoch nur das Flst.Nr. 8397/1 mit 1612 m² , das nach Vollzug des Veränderungsnachweises Nr. 2013/24 entsteht.

Der Veränderungsnachweis Nr. 2013/24 ist Anlage dieser Urkunde.

(2) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit an diesem Grundstück für den Erbbauberechtigten, ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch und endet nach 20 Jahren.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auf das gesamte Grundstück, somit auch auf den für das vorgesehene Gebäude nicht erforderlichen Teil.

(5) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten heute übergeben (Besitzübergang).

§ 2 Erbbauzins

(1) Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen jährlichen Erbbauzins von EUR 100,-- zu bezahlen.

(2) Die Zahlungspflicht beginnt mit dem Zeitpunkt des Besitzübergangs. Der Erbbauzins ist jährlich jeweils zum 1. Juli zu bezahlen.

(3) Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch wird der vereinbarte Betrag als Pachtzins für das Erbbaugrundstück geschuldet.

(4) Die Verpflichtung zur Zahlung ist durch eine an erster Rangstelle einzutragende Reallast zu sichern.

(5) Bleibt der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses oder Teilen hiervon länger als vier Wochen im Rückstand, so ist ein Zuschlag in Höhe von 1/10 des geschuldeten Erbbauzinses zu zahlen.

(6) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der vorstehend übernommenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung bedarf es nicht des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen.

§ 3 Anpassungsklausel (Gleitklausel)

(1) Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass der Erbbauzins in Höhe von EUR 100,-- als Ausgangswert vereinbart wird.

(2) Ändern sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten wesentlich, d.h. steigt oder fällt der Lebenshaltungsindex gegenüber dem Stichtag (jeweils 31.12. des dem Vertragsabschluss oder der letzten Änderung vorangehenden Jahres) um 10 Punkte, so verpflichten sich die Vertragsparteien, jeweils einer entsprechenden Neufestsetzung des Erbbauzinses und der Eintragung im Erbbaugrundbuch zuzustimmen.

Ein Anspruch auf Erhöhung oder Minderung des Erbbauzinses darf frühestens zum 1.1.2016 und danach, wenn eine Erhöhung oder Minderung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von fünf Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung oder Minderung des Erbbauzinses geltend gemacht werden, wobei die Berechnungsfrist mit dem 1.1. des auf die letzte Änderung folgenden Jahres beginnt.

Im Übrigen gilt die in § 9 a ErbbauVO getroffene Regelung.

Für die Neufestsetzung ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherindex nach dem Basis-Jahr 2010(= 100 Punkte) maßgebend.

Am Stichtag (31.10.2013) betrug dieser 105,5 Punkte.

(3) Die Parteien verpflichten sich ferner, den Unterschiedsbetrag zwischen dem seitherigen und dem neuen Erbbauzins auch für die Zeit anzuerkennen, in der der neue Erbbauzins festgelegt, aber im Erbbaugrundbuch noch nicht eingetragen ist.

(4) Ein sich ergebender Unterschiedsbetrag ist mit den Erbbauzinsen zahlungsfällig.

(5) Zur Sicherung aller künftigen vorstehend unter § 3 Ziff. 2 vereinbarten Anpassungen des Erbbauzinses beantragen und bewilligen die Vertragspartner die Eintragung einer Vormerkung an dem unter § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Erbbaurecht zur Erhöhung der Erbbauzinsreallast, wie unter § 3 Ziff. 1 dieser Urkunde näher bestimmt, zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

(6) Die erforderliche Genehmigung zu obiger Gleitklausel durch das Bundesamt für Wirtschaft, Eschborn wird von der Stadt Schwetzingen eingeholt.

§ 4 Errichtung von Bauwerken

(1) Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt zur Errichtung folgenden Bauwerks:

Katzenauffangstation.

(2) Die Errichtung hat bis spätestens innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab heute zu erfolgen.

(3) Errichtete Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

(4) Die Bauwerke mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör sind in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und bei einer Zerstörung wiederaufzubauen. Sie sind nach Möglichkeit bereits während der Bauzeit zum gleitenden Neuwert gegen Brandschaden zu versichern und fortlaufend versichert zu halten.

(5) Wird das Bauwerk durch Brand oder ein sonstiges Ereignis, für das der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau verpflichtet.

§ 5 Lasten

(1) Der jeweilige Erbbauberechtigte hat die auf das Erbbaugrundstück und das Bauwerk entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, insbesondere Versicherungsbeiträge und Steuern, sowie die Kosten der Bauerrichtung und -unterhaltung zutragen.

(2) Sämtliche auf das Grundstück entfallenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge werden durch Mittel der Vereinsförderung durch die Stadt Schwetzingen übernommen. Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt.

Anteilige Erschließungsbeiträge:

EUR 27.083,06

Dieser Beitrag ist nach den Festlegungen in der Vereinbarung über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen bzw. nach den Festlegungen im Gemeinderatsbeschluss vom 23.6.1995 errechnet worden. Die Vereinbarung bzw. der Beschluss hat bei der Beurkundung vorgelegen.

Mit der Zahlung des oben genannten Betrages ist dieser endgültig abgegolten.

Zusätzlich zum Erschließungsbeitrag sind noch folgende Beiträge zusammen mit dem Erschließungsbeitrag zur Zahlung fällig:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Abwasserbeitrag: | 13.464,15 EUR |
| Wasserversorgungsbeitrag: | 5.609,49 EUR |

Die Gesamtkosten für Erschließungs- und Anliegerbeiträge betragen EUR 46.156,70.

§ 6 Veräußerung und Belastung

Die Veräußerung des Erbbaurechts sowie seine Belastung mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten sowie Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 7 Heimfallanspruch

(1) Der jeweilige Grundstückseigentümer kann vom Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder einen von ihm bezeichneten Dritten verlangen (Heimfallanspruch), wenn

a) der Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht betrieben wird;

b) der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist (§ 9 Abs. 3 ErbbRVO);

c) der Erbbauberechtigte gegen seine Verpflichtungen nach §§ 4 und 5 dieses Vertrages verstößt. Im Falle des Verstoßes gegen die Bauerrichtungsfrist nach § 4

Nr. 2 besteht der Anspruch aber nicht, wenn der Erbbauberechtigte die Verzögerung nicht zu vertreten hat;

d) der Tierschutzverein Schwetzingen e.V. als Erbbauberechtigter nicht mehr besteht, da sich der Verein aufgelöst hat.

(2) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gem. Absatz 1 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die in zulässiger Weise errichteten Bauwerke eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes zu entrichten, den sie bei Entstehung des Anspruchs haben. Für ungenehmigt errichtete Bauwerke und Anlagen wird keine Entschädigung geschuldet.

(3) Der gemeine Wert wird durch den Gutachterausschuss gemäß §§ 192 ff BauGB 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 des Landgerichts in Mannheim ernannt wird.

(4) Auf die Entschädigungssumme werden Belastungen des Erbbaurechts mit dem Betrag der Ablösesumme oder ihres Wertes angerechnet. Forderungen des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten können verrechnet werden.

(5) Der Grundstückseigentümer hat die Entschädigungssumme in zwei gleichen Jahresraten zu bezahlen, und zwar die erste Hälfte an dem der Entstehung des Heimfallanspruchs folgenden 15. Januar, frühestens aber nach drei Monaten, die zweite Hälfte am 15. Januar des darauffolgenden Jahres. Die Entschädigungssumme ist in der nichtgezahlten Höhe ab dem Zeitpunkt des Entstehens des Heimfallanspruchs mit 2% über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz jährlich zu verzinsen.

§ 8 Vorrecht auf Erneuerung

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 ErbbRVO ein.

§ 9 Vorkaufsrechte

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

(2) Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

§ 10 Haftung, Gewährleistung

(1) Der Grundstückseigentümer sichert zu, dass an dem Erbbaugrundstück keine Rechte Dritter bestehen. Im Übrigen haftet er nicht für Flächenmaßrichtigkeit, Bodenbeschaffenheit und Lasten, die ohne Grundbucheintragung wirksam sind; er versichert, dass ihm solche nicht bekannt sind.

(2) Das Grundstück wird im bestehenden Zustand übernommen. Dieser ist dem Erbbauberechtigten bekannt; er hat das Grundstück besichtigt.

§ 11 Weitergabe von Rechten und Pflichten

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter verpflichten sich, alle in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenfalls zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten.

§ 12 Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die anfallende Grunderwerbsteuer.

Grundbucheklärungen

Die Vertragsbeteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts gem. § 1 einig. Sie bestimmen neben den gesetzlichen Vorschriften die Vereinbarungen der §§ 4 bis 8 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechts.

Sie bewilligen und **beantragen**, im Grundbuch einzutragen:

1. Zu Lasten des Grundstücks:

- a) das Erbbaurecht nach § 1,
- b) das Vorkaufsrecht nach § 9 Nr. 1, und zwar im Range nach dem Erbbaurecht;

2. Zu Lasten des Erbbaurechts, für das ein gesondertes Erbbaugrundbuch anzulegen ist:

- a) die §§ 4 bis 8 als Inhalt des Erbbaurechts,
- b) die Reallast für Erbbauzins nach § 2 Nr. 1 und 4,
- c) die Vormerkung für neue Erbbauzinsreallast nach § 3,
- d) das Vorkaufsrecht nach § 9 Nr. 2

b) bis d) in dieser Rangfolge nacheinander.

Die Anträge dürfen nur zusammen vollzogen werden.

Vollmacht

Die amtierende Notarin und ihr Vertreter werden allseits bevollmächtigt, alle dem Vollzug der Urkunde dienlichen Grundbucheklärungen abzugeben, zu ändern und zurückzunehmen, und Erklärungen allseits wirksam entgegenzunehmen.

Die Notariatsbediensteten Frau Manuela Gref, Frau Nathalie Steuer und Frau Cornelia Kühn erhalten allseits Vollmacht zur Abänderung oder Ergänzung der Urkunde oder zu ihrem Vollzug erforderliche Erklärungen abzugeben (z.B. Auflassung, Identitätserklärungen, Teilungen, Vereinigungen).

Die Vollmacht kann nur vor dem Notariat Schwetzingen ausgeübt werden.

Jede Vollmacht in dieser Urkunde ist von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängige unwiderrufliche Einzelvollmacht über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Vollmachten enden mit Vollzug der Urkunde.

Schluss:

Die Notarin hat insbesondere belehrt über

- Zeitpunkt und Voraussetzungen des Überganges,
- das Risiko bei unvollständiger Beurkundung,

Beantragt werden:

- Veräußerungsanzeige an das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- Kaufpreissammlung gem. § 195 BauGB,
- 1 begl. Abschrift für Erbbauberechtigten,
- 3 begl. Abschriften für Stadt Schwetzingen
- Ausfertigung dem Grundbuchamt zum Vollzug

vorstehende Niederschrift

wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: