

ERBBAURECHTSVERTRAG

Heute, den 2020

- zweitausendundzwanzig -

sind vor mir,

**Peter Laub,
Notar in Ravensburg,**

in meinen Kanzleiräumen in der Georgstraße 3 in 88214 Ravensburg gleichzeitig anwesend:

1. Herr **Franz Gieger**, Stadtamtman, geschäftsansässig in 88326 Aulendorf, Hauptstraße 35, -ausgewiesen durch gültigen Personalausweis-.

Herr Franz Gieger handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der von Herrn Bürgermeister Matthias Burth mündlich erteilten Vollmacht und mit dem Versprechen grundbuchfähige Vollmachtsbestätigung nachzureichen als Bevollmächtigter für die

**Stadt Aulendorf
(Postanschrift: 88326 Aulendorf, Hauptstraße 35).**

2. Herr **Dieter Meschenmoser**, geboren am 6. Mai 1951, wohnhaft in 88276 Berg, Aichach 6, -ausgewiesen durch gültigen Personalausweis-;
3. Herr **Hans Willi Schmid**, geboren am 17. Dezember 1945, wohnhaft in 88255 Baienfurt, Weidenstraße 2, -ausgewiesen durch gültigen Personalausweis-.

Die Erschienenen Ziff. 2 und 3 handeln nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder des im Vereinsregister des Amtsgerichts Ulm unter VRNr. 550109 eingetragenen Vereins

Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Ravensburg e.V.
mit dem Sitz in Ravensburg
(Geschäftsadresse: 88212 Ravensburg, Ulmer Str. 95).

Auf Ansuchen der Anwesenden beurkunde ich ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

§ 1

Vorbemerkung

Im Grundbuch von Aulendorf Blatt 9017 ist unter BV Nr. 5 folgendes gebucht:

Flst. 1707/8	Reutener Straße Erholungsfläche	-: 21a 46qm
Flst. 1707/14	Spitalweg 24 Gebäude- und Freifläche	-: 8a 75qm
Flst. 1707	Spitalweg 14 Spitalweg 25 Spitalweg 26 Betriebsfläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche Gebäude- und Freifläche	-: 2ha 78a 35qm

Dieses Grundeigentum ist nach Abteilung II und III des Grundbuchs jeweils lastenfrei.

Vorstehende Angaben über den Grundbuchstand beruhen auf einer elektronischen Grundbucheinsicht vom 2020 und einer heute erfolgten Prüfung des Datums der letzten Änderung (vor dem Datum der Grundbucheinsicht). Nach Belehrung wird Beurkundung auf dieser Grundlage gewünscht.

Die Stadt Aulendorf bewilligt und **beantragt** die Abschreibung des Grundstücks

Flst. 1707/14	Spitalweg 24 Gebäude- und Freifläche	-: 8a 75qm
---------------	---	------------

und die Buchung als selbstständiges Grundstück im Grundbuch.

§ 2

Gegenstand

Die Stadt Aulendorf als Grundstückseigentümer
- nachfolgend als Stadt oder Grundstückseigentümer bezeichnet –

bestellt hiermit dem

Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Ravensburg e.V.
mit dem Sitz in Ravensburg
- nachfolgend als Erbbauberechtigter bezeichnet –

ein veräußerliches und vererbliches

Erbbaurecht

an dem folgenden Grundstück:

Gemarkung Aulendorf

Flst. 1707/14	Spitalweg 24	
	Gebäude- und Freifläche	875 qm

mit dem nachfolgend in §§ 3 bis 9 näher bezeichneten Inhalt und den weiteren Bestimmungen in §§ 11 bis 15.

Aufgrund des Erbbaurechts steht dem Erbbauberechtigten das veräußerliche Recht zu, auf dem Erbbaugrundstück ein Vereinsgebäude entsprechend dem am 5. November 1982 genehmigten Baugesuch zu haben.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den nicht überbauten Teil des Erbbaugrundstücks. Der Erbbauberechtigte ist befugt, diesen Teil des Grundstücks zu den wirtschaftlichen Zwecken des erstellten Bauwerks zu benutzen, soweit die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung nicht entgegenstehen.

Für das Erbbaurecht gilt, soweit nachstehend keine besonderen Vereinbarungen getroffen sind, das Erbbaurechtsgesetz.

§ 3

Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung im Grundbuch und erlischt mit Ablauf des 31. Dezember 2053 (in Worten: einunddreißigsten Dezember zwei-tausenddreihundertfünfzig).

§ 4

Unterhaltung, Verwendung, Besichtigung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk nebst Zubehör sowie die nicht überbauten Grundstücksteile dauernd in einem guten baulichen und seinem Zweck entsprechenden Zustand zu erhalten. Kommt er dieser Pflicht trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen.

Eine Änderung bzw. Erweiterung des vertraglich festgesetzten Verwendungszweckes des Erbbaugrundstücks, insbesondere des Bauwerks und dessen ganzer oder teilweiser Abbruch bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dasselbe gilt bei einem Wiederaufbau des Bauwerkes nach ganzer oder teilweiser Zerstörung desselben, wenn dabei in wesentlichen Punkten von dem ursprünglich genehmigten Bauplan abgewichen wird.

Der Grundstückseigentümer ist befugt, das Erbbaugelände und die Bauwerke mit Anlagen jederzeit zu besichtigen und auf ihren baulichen Zustand zu untersuchen. Er kann diese Befugnis auf dritte Personen übertragen.

§ 5

Lasten

Alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht jetzt und künftig entfallenden einmaligen und wiederkehrenden Lasten und Verpflichtungen aller Art, insbesondere auch Steuern, Gebühren, Abgaben und Anliegerleistungen, hat der Erbbauberechtigte ab sofort bzw. vom nächsten Fälligkeitstermin an bis zur Beendigung des Erbbaurechts wie ein Eigentümer zu tragen.

§ 6

Zustimmung des Grundstückseigentümers

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich

- a) zur ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten oder Dauerwohn- bzw. -nutzungsrechten,
- c) zu baulichen Veränderungen jeder Art sowie zum vollständigen oder teilweisen Abbruch von Bauwerken.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei einer Veräußerung des Erbbaurechts durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts hat der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ausdrücklich zu übernehmen.

§ 7

Heimfall, Entschädigung

Der Grundstückseigentümer kann vor Ablauf der vertraglich festgelegten Dauer des Erbbaurechts dessen Übertragung auf sich oder auf einen von ihm zu bestimmenden Dritten verlangen (Heimfall), wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in § 4 (Verwendung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Lasten) oder § 8 (Versicherung und Wiederaufbau) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird,
- c) der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat,
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- e) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers,
- f) im Falle ganzer oder teilweiser Zerstörung des Bauwerks der Erbbauberechtigte dasselbe nicht wiederaufbaut;
- g) der Verein unter der Bezeichnung Deutsches Rotes Kreuz, Ortsverein Aulendorf, mit dem Sitz in Aulendorf (VR Nr. 600280, Amtsgericht Ulm) aufgelöst wird;
- h) der Erbbauberechtigte am Erbbaurecht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers dingliche Rechte (Grundpfandrechte, Reallasten, oder Dauerwohn- bzw. Nutzungsrechte) bestellt.

Beim Heimfall des Erbbaurechts gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Werts für die Bauwerke und Anlagen auf dem Erbbaugrundstück zur Zeit der Übertragung, der durch einen vereidigten Sachverständigen zu schätzen ist. Belastungen, welche der Grundstückseigentümer nach § 33 der ErbbauRG übernimmt, werden auf die Entschädigung angerechnet. Die Entschädigungsforderung ist sechs Mona-

te nach Erfüllung des Heimfallanspruchs zu zahlen und bis dahin nicht zu verzinsen.

§ 8

Versicherung, Wiederaufbau

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

§ 9

Beendigung des Erbbaurechts

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke und Anlagen auf dem Erbbaugrundstück eine Entschädigung entsprechend beim Heimfall (vgl. § 7) zu zahlen. Die dort getroffenen Bestimmungen gelten entsprechend.

§ 10

Dingliche Einigung

Wir sind uns über die Entstehung des Erbbaurechts mit den Bestimmungen zu §§ 2 bis 9 einig.

§ 11

Übergabe, Sach- und Rechtsmängel

Das Erbbaugrundstück wird mit sofortiger Wirkung übergeben. Von diesem Zeitpunkt ab gebühren dem Erbbauberechtigten die Nutzungen und trägt er die Lasten.

Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Garantie für die Haltbarkeit und Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks. Die Rechte der Erbbauberechtigten für Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen.

§ 12

Erbbauzins

Der Erbbauberechtigte hat als Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts keinen Erbbauzins zu entrichten.

Werden unwesentliche Teile des Erbbaugrundstücks zur Anlegung für öffentliche Verkehrsflächen jeglicher Art in Anspruch genommen, so berührt dies die Höhe des Erbbauzinses nicht.

Die Vertragspartner sind verpflichtet, den Erbbauzins veränderten Verhältnissen anzupassen und die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben, falls sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse so erheblich ändern, dass der vereinbarte Erbbauzins kein angemessenes Entgelt für die Überlassung des Grundstücks mehr darstellt.

§ 13

Zustimmung zur Überlassung

Auf rein schuldrechtlicher Basis vereinbaren die Parteien, dass der Erbbauberechtigte zur Überlassung des Erbbaurechts bzw. der Bauwerke mit Anlagen, insbesondere zur Vermietung oder Verpachtung der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

§ 14

Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, so berührt dies die Rechtsgültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die Vertragsparteien sind in diesem Falle gegenseitig verpflichtet, den Vertrag so ausulegen bzw. durch eine wirksame Vereinbarung zu ergänzen, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

§ 15

Nachfolgeklausel

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Berechtigten oder des Eigentümers übergehen, verpflichten sich beide Vertragsteile, ihrem jeweiligen Sonderrechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag mit jeweiliger Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

§ 16

Vollzugsvollmacht

Die Vertreter des Deutschen Rotes Kreuz Kreisverband Ravensburg e.V. erteilen dem jeweiligen Vertreter der Stadt Aulendorf und den von diesem bevollmächtigten Personen – jedem einzeln – die von der Wirksamkeit dieses Vertrags unabhängige Vollmacht zu ihrer Vertretung bei der Erklärung der Einigung und zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, welche damit und mit der Bestellung der in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Belastungen mittelbar oder unmittelbar im Zusammenhang stehen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch Tod der Vollmachtgeber und ist ganz oder teilweise übertragbar. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

§ 17

Kosten Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch sowie eine etwaige Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

Der Erbbauberechtigte beantragt als gemeinnütziger Verein Gebührenbefreiung gemäß § 7 des Landesjustizkostengesetzes.

§ 18

Anträge zum Grundbuch

Die Vertragsschließenden bewilligen und

beantragen

zur Eintragung im Grundbuch:

1. das Erbbaurecht als Belastung des Grundstücks:

Flst. 1707/14

Spitalweg 24

Gebäude- und Freifläche

875 qm

für die Zeit vom Tag der Eintragung bis zum 31. Dezember 2053 und mit dem in den §§ 2 bis 9 vereinbarten Inhalt an erster Rangstelle im Grundbuch;

2. das Erbbaurecht im neu anzulegenden Erbbaugrundbuch für die Zeit vom Tag der Eintragung bis zum 31. Dezember 2053 und mit dem in den §§ 2 bis 9 vereinbarten Inhalt.

§ 19

Abschriften

Beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erhalten:

- Stadt Aulendorf - 1 –
- Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Ravensburg e.V. - 1 –
- Finanzamt Ravensburg (Grundstückswertstelle) - 1 –
- Stadt Aulendorf (Gutachterausschuss) - 1 –

Das Grundbuchamt Ravensburg erhält eine elektronisch beglaubigte Abschrift.

Vorgelesen von dem Notar,
von den Anwesenden genehmigt und
eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: