



016/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Aufhebung des Erbbaurechts und Zustimmung zum Abschluss eines Aufhebungsvertrages zum Grundstück „An der Brotfabrik“ in 15806 Zossen OT Wünsdorf, Flur 3, Flurstück 1593

Organisationseinheit:

Bauamt

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	11.02.2026	Ö
Ausschuss für Finanzen, Soziales und Bildung der Stadt Zossen (Vorberatung)	16.02.2026	Ö
Ausschuss für Recht und Ordnung der Stadt Zossen (Vorberatung)	19.02.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)	25.02.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Der Aufhebung des bestehenden Erbbaurechts zugunsten der Erbbauberechtigten Schwendy GmbH an dem Grundstück der Gemarkung Wünsdorf, Flur 3, Flurstück 1593, Größe 5.400 m², An der Brotfabrik in 15806 Zossen OT Wünsdorf, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Aufhebungsvertrag auszuhandeln sowie alle zur Durchführung erforderlichen Erklärungen zur rechtlichen und tatsächlichen Umsetzung zu veranlassen – insbesondere alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt (Lösung des Erbbaurechts im Grundbuch) – abzugeben und vorzunehmen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Das Erbbaurecht am genannten Grundstück wurde im Jahr 2018 bestellt. Die Erbbauberechtigte, Schwendy GmbH, ist ihrer in § 13 des Erbbaurechtsvertrages vom 21.06.2028, Urkundenrolle Nr. 751/2018 des Notars Jörg Bachmann in Zossen, übernommenen Bauverpflichtung nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgekommen.

Die Stadt hat ein Interesse an der Rückführung des Grundstücks in ihr unmittelbares Eigentum, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

Die Erbbauberechtigte und die Stadt Zossen haben beschlossen, das Erbbaurecht einvernehmlich aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:		
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:		

Anlage/n

1	ER Vertrag vom 21.06.2018
---	---------------------------

VERHANDELT

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Jörg Bachmann
mit Amtssitz in Zossen

erschienen:

1. Frau Regine Rösler geborene Hoffmann, geboren am 24. August 1961, dienstansässig 15806 Zossen, Marktplatz 20;
mit der Erklärung hier nicht im eigenen Namen sondern handeln als Vertreter ohne Vertretungsmacht und ohne Übername einer persönlichen Haftung - auch nicht aus Geschäftsführung ohne Auftrag - für die Erteilung derer Genehmigung zu dieser Urkunde für die Stadt Zossen, 15806 Zossen, Marktplatz 20;
- die Stadt Zossen nachfolgend kurz "Ausgeber" genannt -,
2. Herr Michael Schwendy, geboren am 1. Februar 1976, wohnhaft 15806 Zossen OT Wünsdorf, Chausseestraße 9;
mit der Erklärung, hier nicht im eigenen Namen, sondern zu handeln als Geschäftsführer für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma
Schwendy GmbH, mit Sitz 15806 Zossen, Berliner Straße 29;
- die Schwendy GmbH in Zossen nachfolgend kurz "Erbbauberechtigter" genannt -.

Frau Rösler ist dem Notar von Person bekannt, Herr Schwendy wies sich dem Notar gegenüber aus durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises.

Aufgrund meiner Einsichtnahme in das elektronische Register des Amtsgerichts Potsdam HR B 5788 P am 21.06.2018 bescheinige ich, der unterzeichnete Notar, dass in diesem die Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Bezeichnung "Schwendy GmbH" mit dem Sitz in Zossen eingetragen und der zu 2. erschienene Herr Michael Schwendy befugt ist, diese alleine zu vertreten und für diese Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen.

Der Notar hat die Erschienenen vor Beurkundung darüber befragt, ob er oder eine Person, mit welcher er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, für einen von ihnen außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Die Erschienenen erklärten dem Notar, dass dies nicht der Fall sei.

Die Erschienenen erklärten weiterhin, dass alle Beteiligten ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, indem ihnen der beabsichtigte Text des Erbbaurechtsvertrages mindestens zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung gestellt wurde.

I.

VORBEMERKUNG

Der Ausgeber ist Eigentümer folgenden Grundeigentums in 15806 Zossen OT Wünsdorf, An der Brotfabrik, eingetragen im

Grundbuch des Amtsgerichts Zossen von Wünsdorf Blatt 1236:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
Grund- stück	Flur	Flurstück	
88	Wünsdorf	Gebäude- und Freifläche	5400
	3	1593	An der Brotfabrik

Das vorgenannte Grundeigentum nach Angaben unbebaut.

Grundbuchinhalt in Bezug auf das mit dem Erbbaurecht zu belastende Grundeigentum

Abteilung II

keine Eintragungen

Abteilung III

keine Eintragungen

Der Notar hat das Grundbuch am 22. November 2017 einsehen lassen. Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass er dabei nicht hat feststellen können, ob unerledigte Anträge dem Grundbuchamt vorliegen. Nach Belehrung des Notars über seine Verpflichtung hierzu und die andernfalls drohenden Gefahren verzichten die Erschienenen auf zeitnahe Grundbucheinsicht durch den Notar. Der Ausgeber versichert, Eintragungen in das Grundbuch nicht bewilligt oder beantragt zu haben und dass ihm unerledigte Anträge auch nicht bekannt sind.

II.

Die Erschienenen ließen folgenden

ERBBAURECHTSBESTELLUNGSVERTRAG MIT EINIGUNG

beurkunden und erklärten, handelnd wie angegeben:

A. Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts

§ 1 Bestellung des Erbbaurechts

Der Ausgeber, die Stadt Zossen,

b e s t e l l t

dem Erbbauberechtigten, der Schwendy GmbH, an dem in Abschnitt I
vorgenannten Grundeigentum, einschließlich aller wesentlicher Bestandteile
und allem gesetzlichen Zubehör, ein Erbbaurecht gemäß dem Gesetz über das
Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der derzeit geltenden Fassung.

§ 2 Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von neunundneunzig Jahren bestellt,
beginnend mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch.

§ 3 Inhalt des Erbbaurechts

1. Der Erbbauberechtigte hat das veräußerliche und vererbliche Recht, auf
dem Grundstück eine Produktions- und Lagerhalle mit Sozial- und
Verwaltungstrakt zu errichten, welche damit wesentlicher Bestandteil des
Erbbaurechtes wird.
2. Das Erbbaurecht umfasst das gesamte in § 1 vorstehend näher
bezeichnete Grundeigentum, also auch die für das Gebäude nicht
erforderlichen Teile, zur Nutzung dergestalt, dass das Bauwerk rechtlich

die Hauptsache bleibt. Die Festlegung der weiteren Einzelheiten bezüglich der Nutzung der nichtbebaueten Fläche obliegt dem Erbbauberechtigten.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Grundstücksaufbauten in einem guten Bauzustand zu erhalten.

Alle baulichen Veränderungen und die Errichtung weiterer Bauwerke bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Eigentümers, sofern hierzu eine baubehördliche Genehmigung erforderlich ist. Ein Abbruch von Aufbauten bedarf der schriftlichen Genehmigung des Eigentümers.

4. Das Grundstück darf ohne schriftliche Genehmigung des Eigentümers zu keinen vertragsfremden Zwecken benutzt werden.

§ 4

Versicherung und Wiederaufbau

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Grundstücksaufbauten nach dem vollen Wiederherstellungswert gegen Brandschäden und sonstige Gefahren zu versichern und dauernd versichert zu halten und dem Grundstückseigentümer auf Verlangen die Versicherungspapiere vorzulegen.

Im Falle der ganzen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes, insbesondere durch Feuer, ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, sofort für den Wiederaufbau zu sorgen und diesen alsbald fertigzustellen. Eingehende Versicherungssummen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden.

Der Ausgeber hat den Erbbauberechtigten darauf hingewiesen, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses über eine gemeindliche Sammelversicherung versichert ist. Ausgeber und Erbbauberechtigter sind sich darüber einig, dass eine Übernahme dieser Versicherung durch den Erbbauberechtigten nicht möglich ist, sondern diese im Zeitpunkt des Entstehens des Erbbaurechts endet. Der Erbbauberechtigte wird entsprechend der hiermit gegenüber dem Ausgeber übernommenen Verpflichtung daher ab dem Tage des Besitz- und Gefahrenüberganges bis zur Entstehung des Erbbaurechts auf eigene Kosten für eine lückenlose Haftpflichtversicherung des Vertragsgegenstandes in ausreichender Höhe sorgen und dies auf dessen Fordern dem Ausgeber nachweisen. Soweit erforderlich wird der Ausgeber, ohne Kostenübernahme, bis zum Entstehen des Erbbaurechts hierbei auf Anfordern des Erbbauberechtigten mitwirken. Der Erbbauberechtigte verzichtet darauf, Ansprüche aus der gemeindlichen Sammelversicherung geltend zu machen oder die Geltendmachung derartiger Ansprüche vom Ausgeber zu verlangen.

§ 5

Lastentragung

Die Vertragsteile vereinbaren als Beschaffenheit der Sache - soweit nicht erbbauvertraglich oder in dieser Urkunde ausdrücklich anders bestimmt -, dass, da der Erbbauberechtigte bereits erbbauvertraglich zu deren Bezahlung verpflichtet ist, das Erbbaugrundstück mit allen wiederkehrenden öffentlichen Zinsen, Abgaben und Lasten bei Eigenbesitzübergangs übertragen wird, und zwar auch für solche öffentliche Abgaben und Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind. Dies gilt unabhängig davon, wann die Zahlungspflicht entsteht.

Der Ausgeber versichert, alle bisher beschiedenen Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB), Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg oder nach den betreffenden Satzungen bezahlt zu haben, eine Ablösevereinbarung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht getroffen. Auch im übrigen ist der Erbbauberechtigte ohne weiteres, also insbesondere als nicht wert- und/oder erbbauzinsmindernd, zur Zahlung für alle Anlieger- und Erschließungskosten verpflichtet, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld oder der Durchführung etwaiger Arbeiten. Der Ausgeber hat den Erbbauberechtigten darauf hingewiesen, dass er - sofern solche noch berechtigt gefordert werden - nach der vorstehenden Regelung auch zur Bezahlung von Erschließungsanlagen, welche vor dem heutigen Beurkundungstage errichtet wurden, verpflichtet ist.

Sollte der Erlass eines Beitragsbescheides, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, hat der Erbbauberechtigte diese durch Beitragsbescheid nicht geltend gemachten Abgaben ohne weiteres zu entrichten, und zwar zu dem Zeitpunkt, zu dem, falls - für die Berechnung unterstellt - das Erbbaurecht bereits auf den Erbbauberechtigten übergegangen wäre, diese Abgaben bescheidmässig in Rechnung gestellt werden könnten, nicht jedoch vor Besitzübergang. Die vorstehenden Regelungen über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge gelten entsprechend auch für die Kostenerstattung nach den §§ 135 a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.

Etwaige Rückerstattungsansprüche des Ausgebers wegen für den Vertragsgegenstand bereits geleisteter Zahlungen stehen dem Ausgeber zu und sind dem Erbbauberechtigten nicht mit abgetreten. Sollten derartige Rückgewähransprüche jedoch aus aufgehobenen Bescheiden resultieren, an deren Stelle neue Bescheide treten, ist der Ausgeber zur deren Bezahlung, höchstens jedoch bis zur Höhe der aufgehobenen Bescheide, verpflichtet. Höchst vorsorglich werden etwaige Erstattungsansprüche aus bisherigen und bereits bezahlten Bescheiden durch den Erbbauberechtigten an den dies annehmenden Ausgeber abgetreten. Etwaige Auswirkungen wegen bereits gezahlter, nicht gezahlter oder erstatteter Anliegerbeiträge auf die Höhe laufender Gebühren sind zwischen Ausgeber und Erbbauberechtigten nicht auszugleichen. Für den Fall, dass das Erbbaurecht angelegt ist, ist der

Erbauberechtigte verpflichtet, dem Ausgeber unverzüglich Kopien etwaiger Gebührenbescheide zu übersenden für deren Bezahlung der Ausgeber einsteht. Der Erbauberechtigte ermächtigt hiermit den Ausgeber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Rechtsmittel gegen die Gebührenbescheide, für die der Ausgeber im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet ist, einzulegen, überhaupt alle mit diesen im Zusammenhang stehenden Erklärungen und Rechtshandlungen Gerichten, Behörden und sonstigen Dritten gegenüber abzugeben bzw. vorzunehmen und Willenserklärungen in Empfang zu nehmen oder für den Vollmachtgeber abzugeben. Der Ausgeber ist auch berechtigt, für einzelne, von ihm zu bestimmende Erklärungen oder Rechtshandlungen- bzw. Rechtsgeschäfte, Untervollmacht zu erteilen. Eine persönliche Verpflichtung des Erbauberechtigten aus dieser Ermächtigung kann nicht begründet werden; der Erbauberechtigte übernimmt aus dieser Ermächtigung keinerlei Haftung oder Kosten. Der Ausgeber stellt den Erbauberechtigten von sämtlichen Kosten ausdrücklich frei. Dem Ausgeber können beliebige Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden.

Die nicht umlagefähigen Hausanschlusskosten trägt der Veranlasser.

Der Erbauberechtigte hat ab Besitzübergang auch alle sonstigen Steuern, Gebühren und Beiträge sowie alle sonstigen öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten jeder Art, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solche treffen zu tragen und den Ausgeber schadlos zu halten, falls dieser hierwegen in Anspruch genommen werden sollte.

§ 6

Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann von dem Erbauberechtigten die Übertragung des Erbaurechtes auf sich verlangen (Heimfallanspruch), wenn

1. der jeweilige Erbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug ist, oder
2. wenn die Zwangsversteigerung des Erbaurechtes angeordnet wird, oder
3. der jeweilige Erbauberechtigte das Erbaurecht mit Zustimmung des Grundstückseigentümers veräußert, jedoch mit dem Erwerber nicht die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag vereinbart oder sich der Erwerber nicht gegenüber dem Grundstückseigentümer wegen der Zahlung des Erbbauzinses in der dann bestehenden Höhe der sofortigen Zwangsvollstreckung - mehrere Beteiligte als Gesamtschuldner haftend - auch in sein persönliches Vermögen unterwirft; verbunden mit der unwiderruflichen Weisung, dem Grundstückseigentümer zur Herstellung der Bindungswirkung sofort eine einfache und auf dessen Verlangen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen, oder

4. der Erbbauberechtigte trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung des jeweiligen Grundstückseigentümers einer sonstigen, ihm nach Teil II Abschnitt B dieser Urkunde obliegenden Verpflichtung nicht nachkommt, oder
5. der Erbbauberechtigte trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung des jeweiligen Grundstückseigentümers nicht seinen Verkehrssicherungsverpflichtungen für das Grundstück und Gebäude nachkommt oder nicht die für diese nach diesem Vertrag zu begründenden Versicherungen abschließt und aufrecht erhält, oder
6. der Erbbauberechtigte seiner in § 13 übernommenen Bauverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommt, es sei denn, dass die Nichteinhaltung auf Gründen beruht, die der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat.

Der Heimfallanspruch ist durch schriftliche Erklärung geltend zu machen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Vorliegen einer der vorstehend bezeichneten Tatbestände, an die das Recht des Ausgebers zum Heimfall geknüpft ist, unverzüglich anzugeben.

Der Erbbauberechtigte ist im Falle der Ausübung des Heimfallrechtes verpflichtet, alle notwendigen Erklärungen, die zur Durchführung dieses Heimfallrechtes erforderlich sind, abzugeben. Der Anspruch auf Vertragserfüllung wird durch den vorstehenden Heimfallanspruch nicht berührt.

§ 7

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

Zur Veräußerung des Erbbaurechtes und zu dessen Belastung mit einer Hypothek, Grundschild, Rentenschuld oder Reallast bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts wird nur erteilt, wenn der Erwerber nach dem Ermessen des Grundstückseigentümers persönlich volle Gewähr für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.

Die Beteiligten vereinbaren, dass der Grundstückseigentümer im Rahmen des § 7 Abs. 2 ErbbauRG verpflichtet ist, auf Antrag und Kosten des Erbbauberechtigten einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in grundbuchtauglicher Form zuzustimmen, wenn

1. der betreffende Erbbauberechtigte seine bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten, Eigentümer- und Rückgewähransprüche aus dem Grundpfandrecht - mit Ausnahme des Anspruchs auf dessen Aufhebung - nach dessen erstmaliger Valutierung dem Eigentümer des Erbbaugrundstückes im betreffenden Zeitpunkt in der Weise mit abtritt, als diese den jeweiligen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten als

Berechtigten gem. § 432 Abs. 1 BGB zustehen und zugleich mit der Eintragung des Grundpfandrechts bei diesem zur Eintragung bewilligt und beantragt wird ein Vermerk, dass die Eigentümer- und Rückgewähransprüche - mit Ausnahme des Anspruchs auf Aufhebung - dem Eigentümer des Erbbaugrundstückes und dem Erbbauberechtigten als Berechtigten gem. § 432 Abs. 1 BGB zustehen und

2. eine Bestätigung des Grundpfandrechtsgläubigers dem Grundstückseigentümer vorgelegt wird, wonach das abgesicherte Darlehen ausschließlich zur Finanzierung der Kosten für die Bebauung des Erbbaugrundstückes oder die Sanierung der Gebäude auf diesem gewährt und die zweckentsprechende Verwendung der Gelder in banküblicher Weise überwacht wird und weitere Beleihungen nicht oder nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers vorgenommen werden,
3. die Belastung des Erbbaurechts innerhalb dreier Jahre nach dessen Entstehung 100 %, danach 70 % des jeweiligen Verkehrswerts der Gebäude nicht übersteigt. Der Verkehrswert ist gegebenenfalls durch eine Stellungnahme des Gutachterausschusses auf Kosten des Erbbauberechtigten nachzuweisen,
4. der Grundpfandrechtsgläubiger des weiteren dem Eigentümer schriftlich bestätigt, dass das Darlehen fortlaufend so zu tilgen ist, dass es in längstens 25 Jahren nach Abschluss dieses Erbbaurechtsvertrages vollständig zurück gezahlt ist und dass der Grundpfandrechtsgläubiger diese Tilgungsvereinbarung auch in banküblicher Weise durchsetzen wird,
5. die Grundpfandrechte mit Rang nach der Erbbauzinsreallast und dem dinglichen Vorkaufsrecht (§ 14 Abs. 1) des jeweiligen Grundstückseigentümers eingetragen werden.

Ein Rangrücktritt des Grundstückseigentümers mit den zu seinen Gunsten am Erbbaurecht eingetragenen Rechten (Erbbauzinsreallast, Vorkaufsrecht) hinter ein Grundpfandrecht kann nicht verlangt werden.

Der Grundstückseigentümer erteilt bereits jetzt dem Insolvenzverwalter oder dem jeweiligen Gläubiger eines mit seiner Zustimmung eingetragenen Grundpfandrechts seiner Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung unter der Bedingung, dass

- a) der Ersteher des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin gemäß §§ 59, 91 ZVG erklärt, dass er in sämtliche Verpflichtungen dieses Erbbauvertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen eintritt,
- b) der im Grundbuch eingetragene Erbbauzins mit der Anpassungsregelung und das eingetragene Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers vorrangig bestehen bleiben,

- c) der Grundstückseigentümer hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsbeträge nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt wird.

Für den Fall der Zwangsversteigerung tritt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer den Anspruch auf Auszahlung des auf ihn entfallenden Versteigerungserlöses in Höhe des rückständigen und des auf den Zeitpunkt der Versteigerung zu kapitalisierenden künftigen Erbbauzinses ab.

Die Stadt Zossen als Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Gläubiger des Grundpfandrechtes zu Folgendem:

1. ohne Zustimmung des Gläubigers keinen Rechten den Vorrang oder Gleichrang mit den Rechten in Abteilung II einzuräumen und
2. im Falle einer Zwangsversteigerung für das in Abteilung II eingetragene Vorkaufsrecht keinen Betrag als Wertersatz anzumelden und auf eine etwaige Erlösverteilung zu verzichten, soweit kein rückständiger Erbbauzins zum Verfahren angemeldet ist,
3. im Falle einer Zwangsversteigerung den jeweiligen Erbbauzins inklusive vorgenommener Erhöhungen hinsichtlich der künftig fällig werdenden Raten bestehen zu lassen und nur hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten Befriedigung nach den Bestimmungen des ZVG zu verlangen,
4. das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück nur unter der Bedingung zu veräußern, dass der Erwerber in diese Vereinbarung eintritt und sich verpflichtet, sie an Sonderrechtsnachfolger weiter zu übertragen.

Das Recht des Grundstückseigentümers, bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung sein Heimfallrecht auszuüben, bleibt unberührt.

§ 8

Beendigung/Entschädigung

1. Mit der Beendigung des Erbbaurechts geht das Eigentum an den auf dem Grundstück errichteten Gebäuden und sonstigen Anlagen auf den Grundstückseigentümer über. Der jeweilige Erbbauberechtigte hat Belastungen, die bei Beendigung des Erbbaurechts bestehen sollten, auf seine Kosten löschen zu lassen.
2. Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallrecht Gebrauch, so hat der Erbbauberechtigte Anspruch auf Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes der Aufbauten im Zeitpunkt des Heimfalls.

3. Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf hat der Erbbauberechtigte Anspruch auf Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der Aufbauten im Zeitpunkt der Beendigung.

Eine Entschädigung ist ausgeschlossen für diejenigen genehmigungspflichtigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers oder ohne die hierfür erforderlichen behördlichen Genehmigungen errichtet hat.

4. Können sich die Beteiligten über den Verkehrswert der Aufbauten nicht einigen, so soll ein von der für den Grundbesitz örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmender vereidigter Sachverständiger diesen Wert festlegen, der Gerichtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Beteiligten zu gleichen Teilen, die eines gerichtlichen Verfahrens die unterliegende Partei.
5. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Entschädigungssumme in drei Jahresraten abzuzahlen, und zwar jeweils zum 1. Januar, erstmals zum 1. Januar des auf die Übertragung bzw. den Zeitablauf folgenden Kalenderjahres. Die Entschädigungssumme ist von der Entstehung des Anspruchs an bis zum Tage der Zahlung mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen; die Zinsen sind nachträglich mit der letzten Rate fällig.

Sollten bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf im Grundstücksgrundbuch Dienstbarkeiten eingetragen sein, die zur Mithaft oder inhaltsidentisch auch im Erbbaugrundbuch eingetragen sind, so steht der Entschädigungsanspruch des (ehemaligen) Erbbauberechtigten unter der Bedingung, dass dieser nur geltend gemacht werden kann, wenn der (ehemalige) Erbbauberechtigte mit seinem Entschädigungsanspruch hinter die im Grundbuch zur Mithaft/inhaltsgleich eingetragene Dienstbarkeit im Range zurück tritt.

Soweit Belastungen gem. § 33 ErbbauRG auf den Grundstückseigentümer übergehen, sind diese mir ihrem tatsächlichen Wert auf die Entschädigung anzurechnen. Übersteigen derartige Belastungen den Betrag der Entschädigung, so hat der Erbbauberechtigte den überschließenden Betrag unverzüglich an den Grundstückseigentümer zu erstatten.

6. Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts dessen Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden (§ 27 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz).

B.
Erbbauzins/Schuldrechtlicher Inhalt des
Erbaurechts/Sonstiges

§ 9
Erbbauzins

Der Erbauberechtigte hat an den jeweiligen Grundstückseigentümer für die Einräumung des Erbaurechts einen Erbbauzins von jährlich € 6.480,00 (in Worten: Euro sechstausendvierhundertachtzig), wertgesichert gem. § 11, zu zahlen.

§ 10
Zahlung des Erbbauzinses

1. Der Erbbauzins (§ 9) ist in zwölf gleichen Monatsraten bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats im voraus zu entrichten.

Zahlungen an den Ausgeber haben bis auf anderslautende schriftliche Mitteilung an den Erbauberechtigten zu erfolgen auf das Konto des Ausgebers bei der Deutsche Bank AG, IBAN: DE61 1207 0000 0400 7001 00, BIC: DEUTDEBB160.

2. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit dem Tage der Eintragung des Erbaurechts im Grundbuch. Vom Tage des Besitzübergang (§ 16) bis zum Tage der Eintragung des Erbaurechts im Grundbuch wird der vereinbarte Erbbauzins als Nutzungsentgelt für das Erbaugrundstück - zahlbar wie in Ziff. 1 vereinbart - geschuldet.

Der Ausgeber kann bis zur Eintragung des Erbaurechtes von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Erbauberechtigten unter der im Urkundseingang angegebenen Anschrift zurücktreten, sofern der Erbauberechtigte mit zwei zu diesem Zeitpunkt als Nutzungsentgelt geschuldeten Erbbauzinsraten ganz oder teilweise in Verzug geraten ist oder anderen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz angemessener Fristsetzung schuldhaft nicht nachgekommen ist.

3. Der Erbbauzins ist auf dem Erbaurecht durch eine Reallast in Höhe von € 6.480,00 (in Worten: Euro sechstausendvierhundertachtzig) jährlich, wertgesichert gem. § 11 Abs. 1, im Erbaugrundbuch einzutragen (vgl. auch Abschnitt III).
4. Der Berechnung des Erbbauzinses liegt ein Quadratmeterwert von € 20,00 (in Worten: Euro zwanzig) und eine Verzinsung von 6,00 % (sechs Prozent) jährlich zugrunde.

5. Aufrechnungs- und Zurückhaltungsrechte werden im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.

§ 11

Wertsicherung des Erbbauzinses

1. Im Sinne einer Inhaltsbestimmung der Erbbauzinsreallast nach § 1105 Abs. 1 BGB wird folgende Wertsicherungsvereinbarung getroffen:
 - a. Der Erbbauzins wird der wirtschaftlichen Entwicklung nach oben oder unten angepasst. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland jeweils um mehr als 5 % (fünf Prozent), nicht Punkte, gegenüber dem Stand des Monats der Beurkundung dieses Vertrages, so verändert sich jeweils auch automatisch der Erbbauzins im selben prozentualen Verhältnis, und zwar von dem auf die Änderung folgenden Monatsersten an.
 - b. Die Geltendmachung der hiernach automatisch eingetretenen Erbbauzinsänderung obliegt in erster Linie dem jeweiligen Grundstückseigentümer, ersatzweise dem jeweiligen Erbbauberechtigten. Eine rückwirkende nachträgliche Geltendmachung ist zulässig, soweit der jeweilige Anspruch nicht verjährt ist. Die Erklärung, durch die eine Veränderung des Erbbauzinses gefordert wird, hat nicht rechtsbegründende, sondern nur fälligkeitsauslösende Wirkung zum nächsten Monatsersten.
 - c. Wenn auf Grund der vorstehenden Vereinbarung eine Anpassung des Erbbauzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel jeweils erneut anwendbar. Der Erbbauzins ist demgemäß jeweils erneut anzupassen, sobald sich der Index gegenüber der Feststellung gem. a) erneut um mehr als 5 % (fünf Prozent) nach oben oder unten verändert hat.
2. Als Inhalt des Erbbauzinses wird weiter vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung betreibt (§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 ErbbauRG).

§ 12

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Schwendy GmbH unterwirft sich dem Ausgeber gegenüber in der Höhe eines Betrages von € 6.480,00 - in Worten: Euro

sechstausendvierhundertachtzig) - jährlich, zuzüglich der Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. In Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz des Zwangsvollstreckungsrechts gelten Zinsen ab einem Monat nach dem heutigen Beurkundungstag als geschuldet.

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer kann jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sich auch in Ansehung eines nach Maßgabe der vorstehenden Wertsicherungsklausel (§ 11) erhöhten Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung auf Verlangen des Grundstückseigentümers zu unterwerfen und die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ohne besondere Nachweise zu gestatten. Die hiermit verbundenen Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

§ 13 Bauverpflichtung

Das Erbbaurecht wird dem Erbbauberechtigten ausschließlich zum Zwecke und mit der Verpflichtung der Bebauung mit einer Produktions- und Lagerhalle mit Sozial- und Verwaltungstrakt bestellt. Der Erbbauberechtigte ist daher verpflichtet, das Erbbaugrundstück binnen dreier Jahre nach Eintragung des Erbbaurechts wie vorbezeichnet zu bebauen. Eine Verlängerung der Bauzeitfrist bedarf der Zustimmung des Ausgebers; einen Rechtsanspruch darauf hat der Erbbauberechtigte nicht. Im Falle jeder Veräußerung des Erbbaurechts vor Erfüllung der vorstehend übernommenen Bauverpflichtung ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, diese dem jeweiligen Nacherwerber aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass der jeweilige Erwerber dem Ausgeber in gleicher Weise verpflichtet bleibt.

Die Erfüllung der vorstehend übernommenen Verpflichtung ist dem Ausgeber unverzüglich nach Erledigung unaufgefordert anzuseigen.

Die für das vom Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück zu bewirkende Bauvorhaben erforderliche Baugenehmigung ist bereits am 22.01.2014 durch die Landrätin des Landkreises Teltow-Fläming zu deren Aktenzeichen 63/01/00712/13 erteilt worden und ist den Beteiligten bekannt.

Der Ausgeber behält sich den Rücktritt vom heutigen Vertrag für den Fall vor, dass der Erbbauberechtigte

- a) den Grundbesitz innerhalb der vorgenannten Drei-Jahres-Frist vertragswidrig bebaut oder anders als zu den in § 3 Abs. 1 gestatteten Zwecken nutzt, oder
- b) die vereinbarte Frist für die Bebauung selbstverschuldet nicht einhält, oder
- c) von den vereinbarten Maßnahmen wesentlich abweicht, oder

- d) das Erbbaurecht weiterveräußert, ohne die vorstehend übernommene Bauverpflichtung dem Nacherwerber - wiederum mit der Verpflichtung zu lückenlosen Weitergabe - aufzuerlegen.

Bei Rücktritt ist der Erbbauberechtigte oder dessen Rechtsnachfolger verpflichtet den Grundbesitz - dann nicht höher belastet als der tatsächlich durch ihn geschaffene Wertzuwachs ausmacht - auf seine Kosten an den Ausgeber zurück zu übertragen. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Rückabwicklung trägt in jedem Falle der Erbbauberechtigte.

Eine Verzinsung der durch den Erbbauberechtigten getätigten Aufwendungen und der sonstigen aus diesem Vertrag an den Ausgeber geleisteten Zahlungen für den Zeitraum bis zu dieser Fälligkeit ist ausgeschlossen. Eine Entschädigung für schon geleistete bauliche Investitionen kann nur gefordert werden, sobald deren wirtschaftliche Verwertung für den Ausgeber gesichert ist.

Bei Wertminderung des Grundbesitzes infolge Änderung des Grundstückszustandes seit Besitzübergang (z.B. durch Abgrabungen, Ablagerungen, bauliche Anlagen) mindert sich der zurückzugewährende Aufwandsersatz bzw. die zurückzugewährenden Zahlungen entsprechend, unbeschadet weitergehender Ansprüche des Ausgebers, es sei denn, der Erbbauberechtigte stellt den Grundbesitzzustand wie bei Besitzübergang wieder her.

§ 14 Vorkaufsrecht

1. Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechtes.
2. Der Ausgeber bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall eines Verkaufs des Erbbaugrundstückes.

§ 15 Weitere Vereinbarungen/ Beschaffenheitsvereinbarung/Mängelhaftung

Die Vertreter des Erbbauberechtigten hatten hinreichend Gelegenheit zur eingehenden Besichtigung der Vertragssache erhalten.

Der Notar hat den Vertreter des Erbbauberechtigten darauf hingewiesen, dass der Erbbauberechtigte Anspruch auf Übergabe einer sach- und rechtsmängelfreien Sache hat (§ 433 Abs. 1 Satz 2 BGB). In Kenntnis dessen

vereinbaren die Vertragsteile, bezüglich möglicher Sachmängel abweichend hierzu, was folgt:

Soweit nicht zwingende Vorschriften entgegen stehen oder in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, werden die Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Erbbaugrundstückes ausgeschlossen, d.h. das Erbbaurecht an diesem wird bestellt in dem Zustand, wie es sich heute befindet (Beschaffenheitsvereinbarung). Der Ausgeber haftet auch nicht für vorvertragliche Erklärungen von ihm selber oder Dritter (wie z.B. privat oder öffentlich, mündlich, in Gutachten, Exposés, Annoncen u.s.w.) zum Vertragsgegenstand, die bloße Beschaffenheitsinformationen und nicht verbindliche Auskünfte über die Eigenschaften des Erbbaugrundstückes darstellen, so dass nur die in dieser Urkunde vom Ausgeber selbst gemachten Angaben verbindlich sind. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Ausgeber handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Der Ausgeber leistet insbesondere keine Gewähr für die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes, die Abgrenzung des Grundstücks in der Natur sowie für sämtliche heute bestehenden Sachmängel. Der Notar hat den Beteiligten empfohlen, vor der Beurkundung beim Vermessungsamt einen dem Grundbuchstand entsprechenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu besorgen, um Fehlvorstellungen über den rechtlichen Grenzverlauf zu vermeiden.

Der Ausgeber übernimmt keine Haftung für das Freisein des Erbbaugrundstücks von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG und/oder Schäden i.S.v. § 3 Umweltschadengesetz (USchadG) und/oder im Sinne des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG). Dem Ausgeber liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Die vorstehend getroffene Regelung ist abschließend und schließt eine Kostenbeteiligung des Ausgebers auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG aus. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Ausgeber als Eigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Ausgebers gegenüber dem Erbbauberechtigten oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Der Notar hat den Ausgeber darüber belehrt, dass diese Vereinbarung nur im Innenverhältnis gilt, nicht dagegen zum Ausschluss einer eigenen Haftung des Ausgebers gegenüber der Behörde führt.

Von sämtlichen Haftungsausschlüssen in dieser Urkunde ausgenommen sind Ansprüche des Erbbauberechtigten auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Ausgeber die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Ausgebers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Ausgebers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Ausgeber erklärt, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Dem Ausgeber ist nach Belehrung durch den Notar bekannt, dass er insoweit eine Offenbarungspflicht gegenüber dem Vertreter des Erbbauberechtigten hat, um nicht wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels zu haften.

Das Risiko der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes zwischen dem heutigen Beurkundungstage und dem Tage des Besitzüberganges geht zu Lasten des Ausgebers.

Der Ausgeber tritt - ohne Übernahme einer Haftung für den Bestand, die Höhe oder die Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche - alle etwaigen eigenen Mängelrechte und Schadenersatzansprüche die ihm aus dem Vertragsgegenstand gegenüber Dritten zustehen, mit Wirkung des Besitzübergangs dem dies annehmenden Erbbauberechtigten, der Schwendy GmbH in Zossen, ab, soweit nicht der Ausgeber selbst deswegen verpflichtet ist.

Mit den Beteiligten wurden die Folgen der Beschaffenheitsvereinbarungen und des weitestgehenden Schadenersatzausschlusses in dieser Urkunde eingehend erörtert. Sie erklärten, dass sie dies bereits vor Beurkundung ausgehandelt haben. Der Notar hat den Vertreter des Erbbauberechtigten darüber belehrt, dass dem Erbbauberechtigten aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des Erbbaugrundstücks - soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart - keinerlei Ansprüche gegen den Ausgeber zustehen, er also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss, soweit die vorstehend abgetretenen Gewährleistungsansprüche/Haftungsansprüche wegen Sachmängeln nicht bestehen oder durchgesetzt werden können. Garantien werden in dieser Urkunde - soweit nicht ausdrücklich anders bestimmt - durch den Ausgeber nicht übernommen.

Miet-, Nutzungs- oder Pachtverhältnisse, bestehen nach Erklärung des Ausgebers am Erbbaugrundstück nicht.

Der Grundbesitz liegt nach Kenntnis des Ausgebers nicht in einem Entwicklungs-, Umlegungs-, Sanierungs-, Bodenordnungs-, Bodensonderungs- oder Flurbereinigungsgebiet und steht auch nicht unter Bodendenkmalschutz. Der Ausgeber haftet nicht für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von etwaigen gesetzlichen Veränderungsverboten, gesetzlichen Grunderwerbsrechten, außerhalb des Grundbuchs bestehenden Dienstbarkeiten, nachbarrechtlichen Beschränkungen oder Baulisten. Dem Ausgeber sind derartige Rechte nicht bekannt. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die vorstehende Erklärung des Ausgebers weder die Vereinbarung eines Rechtskaufs i.S.v. § 453 Abs. 1 BGB noch eine Vereinbarung zur Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes i. S. v. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB beinhaltet, sondern lediglich eine Wissenserklärung des Ausgebers darstellt, für deren Richtigkeit dieser in keiner Weise einsteht, es sei denn, er handelt vorsätzlich.

Die Beteiligten erklären, dass die Zuwegung zu dem nach dieser Urkunde mit der Erbbaurecht zu belastenden Grundeigentum rechtlich gewährleistet ist.

Etwaige Baulasten, nachbarrechtliche Beschränkungen werden entschädigungslos übernommen. Dem Ausgeber sind derartige Rechte nicht bekannt. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulistenverzeichnis bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde hingewiesen.

Der Ausgeber verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand dem Erbbauberechtigten frei von in der Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen - soweit nicht der Erbbauberechtigte an deren Bestellung mitgewirkt hat - zu übertragen. Der Notar hat die Erschienenen darüber belehrt, dass das Erbbaurecht nur zur absolut ersten Rangstelle in Abt. II und III des Grundbuchs entstehen kann.

Der Ausgeber hat das mit dem Erbbaurecht zu belastende Grundeigentum frei von Rechtsmängeln zu übergeben, soweit nicht in dieser Urkunde ausdrücklich anderes vereinbart.

§ 16 Besitzübergang

Besitz, Nutzungen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Grundstücks, ferner die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Erbbauberechtigten über am Ersten des Monats, der einer schriftlichen Mitteilung des Notars an die Beteiligten folgt, in welcher er diesen mitteilt, dass ihm die Genehmigung der Stadt Zossen zu dieser Urkunde auflagen- und bedingungsfrei in grundbuchlicher Form vorliegt.

Unabhängig vom Besitzübergang darf der Erbbauberechtigte bauliche Veränderungen erst nach Vorlage aller sonstiger zum Vollzug und zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlicher Genehmigungen vornehmen.

§ 17 Haftung des Erbbauberechtigten

Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme der Vertragsflächen, durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, Baustellen und Nebenanlagen. Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer ferner für alle Schäden, die durch den Erbbauberechtigten, dessen Bevollmächtigte, Kunden, Besucher oder Zulieferer verursacht werden, es sei denn, dass weder ihn noch diese ein Verschulden trifft.

Alle das Gebäude und das Erbbaugrundstück betreffenden Verkehrssicherungspflichten obliegen ab Besitzübergang ausschließlich dem Erbbauberechtigten. Das gilt auch für die Beseitigung von Schnee- und Eisglätte auf den zugehörigen Zufahrten, Bürgersteigen usw.. Der Erbbauberechtigte ist zum Abschluss und zur Unterhaltung einer entsprechenden Haftpflichtversicherung verpflichtet, die bei Vorhandensein einer Ölheizungsanlage auch die Wasserschäden durch Öl zu umfassen hat.

Der Grundstückseigentümer kann vom Erbbauberechtigten bei Beendigung des Erbbaurechts verlangen, die Bauwerke auf seine Kosten abzubrechen und das Grundstück an den Grundstückseigentümer in ordnungsgemäßem Zustand geräumt zurückzugeben, wenn die Bauwerke nach der gutachterlichen Stellungnahme eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, für dessen Bestellung § 8 Ziff. 4 entsprechend gilt, in einem derartig schlechten Zustand sind, dass eine Instandsetzung unwirtschaftlich wäre. Entfernt der Erbbauberechtigte die Bauwerke nicht innerhalb einer Frist von vier Monaten - gerechnet ab Zugang des Abbruchverlangens des Grundstückseigentümers -, so kann dieser die Entfernung auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Sofern der Erbbauberechtigte nicht rechtzeitig die Bauwerke entfernt und das Grundstück in ordnungsgemäßem Zustand geräumt zurückgibt, hat er rückwirkend vom Zeitpunkt des Zugangs des Abbruchverlangens bis zur Erfüllung seiner Verpflichtungen an den Grundstückseigentümer eine Entschädigung in Höhe des bisherigen Erbbauzinses zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist dem Grundstückseigentümer nicht verwehrt. Bis zur Entfernung der Bauwerke stellt der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer von allen Haftpflichtansprüchen frei, die gegen ihn aus dem Eigentum an dem Grundstück und den vorhandenen Bauwerken geltend gemacht werden.

§ 18

Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger der Vertragsschließenden übergehen, verpflichten sie sich, die ihnen hier auferlegten Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 19

Vertragsform

Es gelten nur die in dieser Urkunde niedergelegten Vereinbarungen. Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Erbbaurechtsvertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist.

§ 20

Vollzug und Hinweise

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, diesen Vertrag für sie durchzuführen und die dazu erforderlichen oder zweckdienlichen Genehmigungen, Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide und/oder Negativzeugnisse erteilt werden. Alle Genehmigungen werden rechtswirksam mit Eingang beim Notar. Sollte eine behördliche Genehmigung versagt, unter einer Bedingung oder Auflage erteilt werden, oder es sich auch nur um verfahrensaussetzende Bescheide handeln, so ist er nicht empfangsbevollmächtigt. Solche Bescheide sind den Beteiligten unmittelbar und dem Notar in Abdruck zuzuleiten. Sollte die erforderliche behördliche Genehmigung bestandskräftig nicht erteilt werden, ist jeder Vertragsteil zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt und Schadenersatz ist ausgeschlossen. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Rückabwicklung trägt auch für den Fall der Nichterteilung der behördlichen Genehmigung der Erbbauberechtigte.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber nach den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes zum Schutz der Interessen aller Beteiligter darauf orientiert, dass diese auch persönlich zur Beurkundung erscheinen, insbesondere auch daher als den Notar gegenüber den nicht Erschienenen keine Prüfungs- und Belehrungspflicht trifft. Die Erschienenen wünschten entgegen des Anratens des Notars und trotz dieses Hinweises die Beurkundung wie geschehen. Der Notar hat die Erschienenen darüber belehrt, dass eine der Voraussetzungen für die Wirksamkeit dieses Vertrages die Erteilung der Genehmigung der Stadt Zossen ist. Der Notar hat die Erschienenen über die Folgen der Verweigerung der Genehmigung und insbesondere darüber belehrt, dass damit die Unwirksamkeit dieser Urkunde endgültig und unheilbar eintritt; dies steht der Nichtigkeit gleich. Der Notar soll unter Übersendung eines entsprechenden Entwurfs die Genehmigung der Stadt Zossen zu diesem Vertrag einholen; dies ist jedoch keine Aufforderung des Notars i.S. des § 177 Abs. 2 BGB. Erst nach Eingang der formgerechten, auflagen- und bedingungsfreien Genehmigung der Stadt Zossen bei diesem wickelt der Notar diese Urkunde ab und stellt insbesondere den Antrag auf Eintragung der Erbbaurechtsvormerkung für den Erbbauberechtigten im Grundbuch.

Soweit die Stadt Zossen in dieser Urkunde einen Untervertreter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, gilt diese Untervollmacht nur für Rechtsgeschäfte mit Dritten, nicht aber mit dem Organvertreter, ein In-Sich-Geschäft des Vertreters der Stadt Zossen ist ausgeschlossen.

Der Erbbauberechtigte wird erst mit Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch dessen Inhaber; dazu müssen alle Genehmigungen und die steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Notar vorliegen.

Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Unwirksamkeit des gesamten Erbbaurechtsvertrages führen; die Beteiligten erklären, dass alle Vertragsvereinbarungen in dieser Urkunde richtig und vollständig niedergelegt sind.

§ 21

Schuldrechtliche Einigung

Solange die in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte noch nicht grundbuchlich eingetragen sind, gelten zwischen den Beteiligten entsprechende schuldrechtliche Verpflichtungen. Wenn und soweit eine Bestimmung dieser Urkunde entgegen der Absichten der Beteiligten als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechts, nicht gültig vereinbart ist oder dinglich nicht vereinbart werden kann, soll sie schuldrechtlich wirken und so gültig sein. Die danach etwa verbleibende Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen des Erbbauvertrages soll die Gültigkeit des gesamten Vertrages nicht berühren, soweit nicht Hauptleistungen betroffen sind. Soweit eine ungültige Einzelbestimmung sich in gültiger Weise nachholen lässt, sollen die Beteiligten verpflichtet sein, sie nachzuholen.

§ 22

Ablichtungen, Kosten, Gebühren

Von dieser Urkunde sollen neben den zum Vollzug erforderlichen Ablichtungen der Behörden erhalten

- die Stadt Zossen eine beglaubigte Ablichtung und eine Ablichtung als PDF per E-Mail,
- die Schwendy GmbH eine beglaubigte Ablichtung und eine Ablichtung als PDF per E-Mail,
- der finanzierte Gläubiger, zu Händen des Erbbauberechtigten, eine beglaubigte Ablichtung.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Erbbauberechtigte - kein Vertrag zu Gunsten Dritter, keine Schuldübernahme -, soweit nicht Gebührenfreiheit besteht. Die Stadt Zossen weist auf die Gerichtsgebührenfreiheit für die Erledigung ihrer Anträge hin (§ 6 Abs. 1 Ziff. 2. JKGBbg i.V.m. § 22 Abs. 2 GNotKG).

§ 23

Vollmacht

Alle Beteiligten bevollmächtigen den Notar, ergänzende oder ändernde Erklärungen einschließlich Bewilligungen und Anträge abzugeben, insbesondere soweit solche vom Grundbuchgericht zur Eintragung gefordert werden. Im Innenverhältnis ist - ohne dass es insoweit eines Nachweises

gegenüber dem Grundbuchamt bedarf - der Bevollmächtigte über den Rahmen des § 29 Grundbuchordnung hinaus nur befugt von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen, falls ihm beide Vertragsparteien insoweit eine schriftliche Weisung erteilt haben. Der Notar kann Anträge getrennt und eingeschränkt stellen und zurücknehmen.

§ 24

Schlussbestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen unberührt, soweit Treu und Glauben dem nicht zwingend entgegenstehen. In einem solchen Fall sind die Beteiligten verpflichtet, die ungültige Bestimmung durch wirksame so zu ersetzen oder zu ergänzen, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt, wenn bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.

III.

Dingliches/Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

Dingliche Einigung

Alle vorstehenden Vereinbarungen, die in Abschnitt II. A. dieser Urkunde getroffen worden sind, gehören zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechtes, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Ausgeber und Erbbauberechtigter sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts für den Erbbauberechtigten - die Schwendy GmbH - einig. Der Ausgeber bewilligt und der Erbbauberechtigte beantragt die Eintragung des Erbbaurechts für diesen im Grundbuch.

Vormerkung

Die Vertragsteile bewilligen und der Ausgeber beantragt für den Erbbauberechtigten, die Schwendy GmbH, zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des in § 1 bestellten Erbbaurechts die Eintragung einer Vormerkung an dem in Abschnitt I dieser Urkunde bezeichneten Grundeigentum.

Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Ausgebers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden. Es wird daher bewilligt und beantragt, bei der vorstehend bewilligten Vormerkung im Grundbuch einzutragen, dass diese nicht abtretbar ist.

Der Ausgeber ist jedoch schuldrechtlich verpflichtet, die Zustimmung zu einer Verpfändung der Ansprüche des Erbbauberechtigten aus diesem Vertrag dann zu erteilen, wenn die sämtlichen Voraussetzungen gem. § 7 dieser Urkunde - der dann entsprechend gilt und anwendbar ist -, unter denen er auch einer Belastung des Erbbaurechtes zuzustimmen müsste, gegeben sind.

Diese Vormerkung beantragt der Erbbauberechtigte mit Eintragung des Erbbaurechtes am Erbbaugrundstück wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass seit Eintragung der Vormerkung ohne seine Zustimmung keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine Eintragungsanträge vorliegen, wodurch seine Rechte beeinträchtigt werden.

Eintragungen in Abt. II der Grundbücher

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen zu Lasten des

1. Grundbesitzes einzutragen:
 - a) an erster Stelle das Erbbaurecht mit dem dinglichen Inhalt dieses Vertrages und Zug um Zug hiermit die Löschung der eingetragenen Erbbaurechtsvormerkung, sofern keine Zwischeneintragungen ohne Mitwirkung des Erbbauberechtigten erfolgt oder beantragt sind, sowie
 - b) das Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 14 Abs. 2 dieses Vertrages,
2. Erbbaurechts einzutragen:
 - a) den Erbbauzins als Reallast in Höhe von € 6.480,00 (in Worten: Euro sechstausendvierhundertachtzig) jährlich zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers mit dem dinglichen Inhalt gem. Abschnitt II Buchst. B § 11 dieser Urkunde (Wertsicherung, Vereinbarung gem. § 52 Abs. 1 ZVG) und im Range hiernach
 - b) das in § 14 Abs. 1 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts.

Die Beteiligten beantragen, dem Notar zugleich mit Eintragung des Erbbaurechts eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuchs in welchem das Erbbaugrundstück eingetragen ist, zu erteilen.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Regine Post Michael Schwerin
E