

Entwurf

H:\Erbbaurecht\Bestellung\ASV
Wettersbach\6_EBV 19.02.13_ver.doc

Grünwettersbach_Hallenbad

Entwurf/Web

Karlsruhe, 19.02.2013

924.79- ASV Grünwettersbach

Erbbauvertrag

zwischen

der Stadt Karlsruhe

und

dem Allgemeinen Sportverein e. V. 1892 Grünwettersbach, Im Rodel 7, 76228 Karlsruhe

Vorbemerkung

Auf dem städtischen Grundstück Nr. 73693 mit 34.204 m², Gebäude- und Freifläche, Heinz-Barth-Schule, Thüringer Str. 11/Esslinger Str. 2, Grünwettersbach, Gemarkung Durlach befinden sich das Gebäude der Heinz-Barth-Schule sowie ein Sportgebäude in dem eine Sporthalle und das ehemalige, stillgelegte Hallenbad Wettersbach untergebracht sind.

Der Allgemeine Sportverein e. V. 1892 Grünwettersbach hat ein Nutzungskonzept erarbeitet für den Umbau des ehemaligen Hallenbades in eine Sporthalle, die zur dauerhaften Nutzung für sportliche Zwecke umgebaut wird.

Für den Teilbereich, auf dem sich das ehemalige Hallenbad befindet wird ein eigenständiges Grundstück gebildet, an dem sodann ein Erbbaurecht zugunsten des ASV Grünwettersbach bestellt wird.

§ 1

Grundstücksbeschreibung

- (1) Nach dem Grundbuch von Durlach, Blatt 7671, BV Nr. 62, ist die Stadt Karlsruhe Eigentümerin des auf Gemarkung Durlach gelegenen Grundstücks Nr. 73693 mit 34.204 m², Gebäude- und Freifläche, Heinz-Barth-Schule, Thüringer Str. 11/Esslinger Str. 2.
- (2) Das Grundstück ist nach der II. Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:
 - lfd. Nr. 8: Ein der Ausübung nach übertragbares Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör, für einen Leitungsmast und für elektrische Kabel- und Freileitungen für Stadtwerke Karlsruhe GmbH

Das Grundstück ist nach der III. Abteilung des Grundbuchs lastenfrei

Die Angaben über den Grundbesitz und die Belastungen beruhen auf den Feststellungen des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe.

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen; trotz Hinweis darauf, dass der angeführte Grundbuchstand überholt sein könnte und nach Belehrung über die damit verbundenen Gefahren wünschen die Beteiligten sofortige Beurkundung.

- (3) Das Grundstück Nr. 73693 wurde mit Veränderungsnachweis Nr. 2013/____ (Durlach) vom _____.2013 des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe aufgeteilt. Dabei wurde u. a. das Grundstück Nr. 73693/x mit _____ m² (= ca. 1.279 m²) neu gebildet. Der Vollzug des VN wird – soweit erforderlich – beantragt.

§ 2

Erbbaurecht

- (1) Die Stadt Karlsruhe, nachstehend kurz "Grundstückseigentümer" genannt, bestellt an dem in § 1 Abs. 3 genannten und mit einem Gebäude (stillgelegtes Hallenbad) bebauten Grundstück Nr. 73693/x - nachstehend kurz "Erbbaugrundstück" - zugunsten des Allgemeinen Sportvereins e. V. 1892 Grünwettersbach (ASV Grünwettersbach) - nachstehend kurz "Erbbauberechtigter" genannt- ein Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes vom 15.01.1919, zuletzt geändert am 08.12.2010 (- als Gesamterbbaurecht -), mit nachstehenden Bedingungen (§§ 3 - 8), die den Inhalt des Erbbaurechts ausmachen.
- (2) Die Stadt Karlsruhe überträgt das auf dem Grundstück Nr. 73693/x vorhandene Gebäude in seinem derzeitigen Zustand zum Umbau in eine Sporthalle unentgeltlich an den Erbbauberechtigten.

§ 3

Laufzeit

Das Erbbaurecht, das sich auf das gesamte Grundstück erstreckt, beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und endet mit dem Ablauf des 30. Jahres nach der Eintragung.

§ 4

Bauverpflichtung und Beschränkungen

- (1) Das Erbbaugrundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut, in welchem sich das zwischenzeitlich stillgelegte Hallenbad Wettersbach befindet. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, dieses Gebäude in eine Sporthalle umzubauen und dauerhaft für sportliche Zwecke zu nutzen.

Die Übertragung des Gebäudes und die Bestellung des Erbbaurechts am Grundstück stellt keine Baugenehmigung o.ä. dar.

Etwaige baurechtliche oder sonstige, für die Umnutzung des ehemaligen Hallenbades zur Sporthalle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat der Erbbauberechtigte unabhängig von diesem Vertrag selbst einzuholen. Der Abschluss dieses Erbbauvertrages ersetzt nicht die hierfür erforderliche baurechtliche Genehmigung.

- (2) Alle Veränderungen an den bestehenden Bauten (insbesondere auch an Fassade und Dach) und die etwaige Errichtung weiterer Bauten bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers (Stadt Karlsruhe – Liegenschaftsamt -).

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich die für die Umbauarbeiten erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen einzuholen. Der Umbau ist durch Fachingenieure zu planen. Mit den Umbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn das baurechtliche Verfahren positiv abgeschlossen ist und die Fachingenieure die Umbaumaßnahmen begleiten.

Binnen 2 Jahre nach Vertragsbeurkundung müssen die entsprechenden Umbauarbeiten gem. Bauantrag fertiggestellt sein und das Gebäude muss durch den Erbbauberechtigten für eigene Zwecke (Sporthalle) genutzt werden.

Bei der Wand, welche in dem mit „**Anlage 2 (Grundriss EG)**“ bezeichneten Plan - welcher Bestandteil dieser Urkunde ist - „gelb“ dargestellt ist, handelt es sich um eine gemeinsame tragende Wand des stillgelegten Hallenbades Wettersbach (künftig Sporthalle) und der angrenzenden städtischen Sporthalle. Die Unterhaltung bzw. Instandhaltung/Modernisierung dieser gemeinsamen Wand obliegt dem Erbbauberechtigten und der Stadt Karlsruhe (als Eigentümerin der angrenzenden Sporthalle) jeweils hälftig. Dieser Satz hat nur schuldrechtlichen Charakter.

Arbeiten an dieser Wand bzw. bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers (Stadt Karlsruhe – Liegenschaftsamt -). Des Weiteren hat während der Vornahme der Arbeiten eine enge Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe – Ortsverwaltung Wettersbach/Hochbau und Gebäudewirtschaft - zu erfolgen.

- (3) Es ist Aufgabe und Pflicht des Erbbauberechtigten und seiner Rechtsnachfolger, das Erbbaugrundstück und das Gebäude ordnungsgemäß instand zu halten.
- (4) Die Außenanlagen des Erbbaugrundstücks hat der Erbbauberechtigte nach Maßgabe des genehmigten Bauantrags im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer anzulegen, zu bepflanzen und dauernd in diesem Zustand zu erhalten.
- (5) Jede Änderung des in Abs. 1 genannten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (6) Die Ausübung eines Handels- oder Gewerbebetriebes bedarf ungeachtet der etwa notwendigen gewerbepolizeilichen oder sonstigen Genehmigung der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 5

Besitz und Nutzen, Versicherung des Bauwerks

- (1) Besitz und Nutzen sowie die Verkehrssicherungspflicht an dem Erbbaugrundstück gehen mit dem Tage der Beurkundung dieses Vertrages auf den Erbbauberechtigten über. Von dem darauf folgenden Monatsersten an hat dieser sowohl die auf die Gebäude als auch auf den Grund und Boden entfallenden öffentlichen Lasten und Abgaben jeder Art zu tragen; hierzu gehören insbesondere auch die Abgaben an die Stadt Karlsruhe, die zu erheben wären, wenn nicht diese, sondern ein Dritter Eigentümer des Grund und Bodens wäre.
- (2) Es obliegt dem Erbbauberechtigten, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Bauwerke zu versichern. Wenn die Bauwerke - insbesondere durch Feuer - zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, diese auf Verlangen des Grundstückseigentümers wieder aufzubauen. Etwaige Schäden der erwähnten Art sind dem Grundstückseigentümer sofort anzuzeigen.

§ 6

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

Zur Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers notwendig. Das Gleiche gilt für die Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohnrecht sowie für eine Änderung des Inhalts solcher Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts zur Folge hat.

§ 7

Heimfallanspruch

- (1) Der Grundstückseigentümer kann die Rückübertragung des Erbbaurechts auf sich verlangen, wenn
 - a) der Erbbauberechtigte die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht erfüllt,
 - b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist,
 - c) der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung einer planmäßigen Zins- und/oder Tilgungsrate der Hypotheken oder Grundschulden länger als ein Jahr im Rückstand ist,
 - d) sich der Erbbauberechtigte hinsichtlich des Erbbaugrundstücks oder der Gebäude einer groben Misswirtschaft schuldig macht,
 - e) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,

- f) die Rückübertragung für Zwecke nötig wird, für welche die Enteignung des Grund und Bodens zulässig wäre.
- (2) Der Grundstückseigentümer kann in den obigen Fällen auch die Übertragung des Erbbaurechts an einen von ihm bezeichneten Dritten verlangen.
- (3) Bei der Ausübung des Heimfallanspruchs nach Abs. 1 Buchstaben a) – e) werden Bauwerke nicht entschädigt. Im Falle Abs. 1 Buchst. f) bemisst sich die Entschädigung nach den dann für die Enteignung geltenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 8

Ablauf des Erbbaurechts

Dem Erbbauberechtigten steht nach Ablauf der Vertragszeit ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nicht zu. Läuft die Vertragsdauer ab, ohne dass das Erbbaurecht verlängert wird, gehen die Bauwerke, die auf dem Erbbaugrundstück zu diesem Zeitpunkt vorhanden sind, als Bestandteil des Grundstücks entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

§ 9

Zutritt zum Erbbaugrundstück

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, während der Dauer des Erbbaurechts die Einhaltung der Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zu überwachen und zu diesem Zweck das Erbbaugrundstück und die Gebäude nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

§ 10

Erschließungsbeitrag

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

§ 11

Erbbauzins

- (1) Der in das Erbbaugrundbuch einzutragende Erbbauzins beträgt jährlich 1.373,65 € (6 % aus 22.894,10 € Bodenwert, 17,90 €/m²)

- eintausenddreihundertdreundsiebzig 65/100 Euro -

Er ist jeweils am 01.01. und 01.07. jedes Jahres zur Hälfte nachträglich zur Zahlung fällig und an die Stadt Karlsruhe zu entrichten. Die Pflicht, den Erbbauzins zu zahlen, beginnt mit dem Tage der Beurkundung dieses Vertrages.

Bei nicht fristgerechter Zahlung ist die Stadt berechtigt, Verzugszinsen i.H.v. 5 % über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB – mindestens jedoch 7 % jährlich – zu erheben.

- (2) Unabhängig von der vorstehenden rechtsverbindlichen Vereinbarung des Erbbauzinses wird die Stadt freiwillig während der Dauer der Verwendung des Erbbaugrundstücks für den in § 4 Abs. 1 genannten förderungswürdigen Zweck (Sporthalle) nur den für derartige Einrichtungen jeweils allgemein vom Gemeinderat festgesetzten Satz erheben.

Für die Nutzung des Mehrzweckraumes im EG (mit 95 m²) durch die Stadt verringert sich der zu zahlende geförderte Erbbauzins entsprechend.

§ 12

Erbbauzinsanpassung

- (1) Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte verpflichten sich, den Erbbauzins gemäß § 11 Abs. 1 jeweils nach Ablauf von 5 Jahren (vom Tage der Vertragsbeurkundung an gerechnet) den seinerzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend neu zu vereinbaren und im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen. Das gilt auch bei in der Zwischenzeit eingetretenem außergewöhnlichen Anlass. Als Bemessungsgrundlage dient der jeweilige gemeine Bodenwert, wobei den Beteiligten ein Spielraum verbleibt, der die Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen zulässt.

Falls hierüber eine Einigung zwischen den beiden Vertragsteilen nicht zustande kommt, entscheidet unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein Schiedsgericht nach Maßgabe einer besonderen Schiedsvereinbarung.

- (2) Zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung der gemäß Abs. 1 festzulegenden ggf. mehrfachen Veränderung des Erbbauzinses ist im Erbbaugrundbuch eine entsprechende Vormerkung zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen.

§ 13

Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten

Der Grundstückseigentümer gewährt dem jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

§ 14

Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer

- (1) Der Erbbauberechtigte gewährt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

- (2) Übt der Grundstückseigentümer sein Vorkaufsrecht aus, so kann er von dem Erbbauberechtigten verlangen, dass dieser das Erbbaurecht auf einen Dritten überträgt, den der Grundstückseigentümer bezeichnet.

§ 15

Belastungszustimmung

Die Stadt Karlsruhe als Grundstückseigentümerin wird die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit solchen Grundpfandrechten (Hypotheken oder Grundschulden) erteilen, bei denen ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Erbbaurecht besteht und deren Höhe in angemessenem Verhältnis zum Wert der auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen steht.

§ 16

Löschung von Belastungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Hypotheken oder Grundschulden im Erbbaugrundbuch unverzüglich löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, bzw. sobald ein Löschungsanspruch gegenüber den Gläubigern besteht.

§ 17

Veräußerung des Erbbaurechts

Im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte in dem entsprechenden Vertrag dem Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.

§ 18

Sach- und Rechtsmängelhaftung/Beschränkungen

- (1) Die Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels werden ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Haftung des Grundstückseigentümers wegen Vorsatz und Arglist bleibt im Übrigen unberührt.

Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Garantien sind, soweit nicht gesondert vereinbart, nicht gewährt.

- (2) Der Grundstückseigentümer haftet dem Erbbauberechtigten, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, für den lastenfreien Eigentumsübergang, insbesondere die Freiheit des Erbbaugrundstücks von allen Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs.

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für die Freiheit des Erbbaugrundstücks von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, insbesondere Baulasten, oder sonstigen ohne Eintragung in das Grundbuch wirksamen Beschränkungen oder Lasten. Baulasten und altrechtliche, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten sind dem Grundstückseigentümer allerdings nicht bekannt. Eine Garantie wird insoweit nicht erteilt.

Der Grundstückseigentümer haftet weiter nicht für andere als in § 10 geregelte öffentliche Abgaben.

- (3) Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass das Erbbaugrundstück mit einer Baulast mit folgendem Wortlaut belegt ist bzw. werden soll:
„Die Grundstücke Nr. 73693 mit ? m² (ca. 32.904 m²) Gebäude- und Freifläche Heinz-Barth-Schule, Esslinger Str. 2/Thüringer Str. 11 und 73693/x mit _____ m² (= ca. 1.279 m²) bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts (Abstandsfläche, Erschließung und Stellplätze).“

§ 19

Regelung für den Mehrzweckraum (öffentliche Nutzung Schule) im EG

- (1) a) Im Erdgeschoss des verkauften Gebäudes (§ 2 Abs. 2) befindet sich im hinteren nördlichen Bereich ein ca. 95 m² großer Raum. Dieser wird derzeit von der Stadt Karlsruhe als Mehrzweckraum genutzt. Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien, dass dieser Mehrzweckraum, welcher in dem mit „**Anlage 2 (Grundriss EG)**“ bezeichneten Plan - welcher Bestandteil dieser Urkunde ist - „blau schraffiert“ dargestellt und mit „öffentliche Nutzung (Schule)“ bezeichnet ist, weiterhin ausschließlich von der Stadt Karlsruhe genutzt und unterhalten wird.

- b) Zur Sicherung dieser Nutzung wird die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) zugunsten der Stadt Karlsruhe zu Lasten des Erbbaurechts an dem Grundstück Nr. 73693/x an der in Abs. 1 a letzter Satz bezeichneten Teilfläche „Mehrzweckraum/öffentliche Nutzung (Schule)“ bestellt mit folgendem Wortlaut:

„Der Berechtigte des Erbbaurechts an dem Grundstück Nr. 73693/x verpflichtet sich die ausschließliche Nutzung des Mehrzweckraumes, welcher in dem mit „**Anlage 2 (Grundriss EG)**“ bezeichneten Plan „blau schraffiert“ dargestellt und mit „öffentliche Nutzung (Schule)“ bezeichnet ist, durch die Stadt Karlsruhe dauernd und unentgeltlich zu dulden.“

- (2) Rein schuldrechtlich wird Folgendes vereinbart:

Der Erbbauberechtigte darf - nach Vorliegen der baurechtlichen Genehmigung - in enger Absprache mit der Stadt Karlsruhe (Ortsverwaltung Wettersbach/Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft) im Rahmen seiner bereits geplanten Umbauarbeiten am still-

gelegten Hallenbad auf eigene Kosten in die westliche Wand des Mehrzweckraumes Fenster und eine Verbindungstür einbauen sowie eine Verbindungstür in die südliche Wand, damit eine Sichtverbindung zwischen dem Mehrweckraum und der künftigen Sporthalle besteht. Die Schlüssel für die entsprechenden Schließzylinder der beiden Türen sind der Stadt Karlsruhe so lange zu überlassen, wie diese das in Abs. 1 b) eingeräumte Nutzungsrecht ausübt.

§ 20

Regelung für den Technikbereich im KG

- (1) Im Kellergeschoss des verkauften Gebäudes (§ 2 Abs. 2) befindet sich ein Technikbereich. Er ist in dem in der Anlage beigefügten Lageplan „**Anlage 1, Grundriss KG**“, welcher Bestandteil dieser Urkunde ist, „grün schraffiert“ dargestellt. In diesem Technikbereich befindet sich u. a. der Schaltschrank mit der Regelungstechnik. Dieser Schaltschrank ist in der „Anlage 1“ „lila“ dargestellt. In diesem Schaltschrank befindet sich sowohl die Regelungstechnik für das (stillgelegte) Hallenbad als auch für die bestehende städtische Sporthalle. Ein Verlegen der Regelungstechnik unter den Bereich der städtischen Sporthalle erfolgt aus Kostengründen derzeit nicht. Im Zuge einer künftigen Erneuerung der Technikanlage ist ein Verlegen beabsichtigt. Ein Zeithorizont hierfür ist derzeit noch nicht absehbar.

Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien, dass dieser Technikbereich der Stadt Karlsruhe solange zugänglich bleiben wird, wie die Regelungstechnik im Schaltschrank noch gemeinsam genutzt wird.

Zur Sicherung dieses Rechts wird die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht auf Durchgang und Betrieb) zugunsten der Stadt Karlsruhe zu Lasten des Erbbaurechts an dem Grundstück Nr. 73693/x an dem vorstehend näher bezeichneten Technikbereich bestellt mit folgendem Wortlaut:

„Der Berechtigte des Erbbaurechts an dem Grundstück Nr. 73693/x gestattet der Stadt Karlsruhe den in der „**Anlage 1, Grundriss KG**“ „lila“ dargestellten Schaltschrank mit der Regelungstechnik dauernd und unentgeltlich zu belassen, zu nutzen und zu betreiben. Zu diesem Zwecke ist die Stadt Karlsruhe berechtigt den in der Anlage „grün schraffiert“ dargestellten Technikbereich zu betreten und zu benutzen.“

- (2) Im Technikraum befindet sich die alte Lüftungstechnik des stillgelegten ehemaligen Hallenbades Wettersbach.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich diese Lüftungstechnik auf eigene Kosten fachgerecht auszubauen bzw. ausbauen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Arbeiten sind in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe (Ortsverwaltung Wettersbach/Hochbau und Gebäudewirtschaft) durchzuführen.

§ 21

Übergangsrecht/Zugang zum Erbbaugrundstück

- (1) Die fußläufige Erschließung der auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Sporthalle erfolgt über die im beigefügten Lageplan („**Anlage 3**“), welcher Bestandteil dieser Urkunde ist, „hellblau“ angelegten Teilfläche des städtischen Grundstückes Nr. 73693. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt im künftigen Eingangsbereich seiner Sporthalle eine „kleine Fußgängerbrücke“ zu errichten, die den Luftraum über dem Kellergeschoss zwischen Eingangstür und vorhandenen Fußweg auf dem städt. Grundstück Nr. 73693 überbrückt.

Zur Sicherung dieses Rechts wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Übergangsrecht) zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstückes Nr. 73693/x zu Lasten der „hellblau“ angelegten Teilfläche des Grundstückes Nr. 73693 bestellt mit folgendem Wortlaut:

„Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 73693 gestattet dem jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstückes Nr. 73693/x die in dem als „**Anlage 3**“ bezeichneten Lageplan „hellblau“ angelegte Teilfläche des Grundstückes Nr. 73693 für die fußläufigen Erschließung seiner Sporthalle dauernd und unentgeltlich zu nutzen und zu begehen. Der jeweilige Erbbauberechtigte ist zu diesem Zwecke auch berechtigt über dem Luftraum des Kellergeschosses eine Fußgängerbrücke zu errichten und zu unterhalten.“

- (2) Rein schuldrechtlich wird Folgendes vereinbart:

Es besteht Einigkeit, dass der Erbbauberechtigte die für die Errichtung der in Abs. 1 beschriebenen Fußgängerbrücke erforderlichen Brückenaufleger im Bereich der städtischen Stützmauer errichten darf. Die Fußgängerbrücke ist durch Fachingenieure zu planen. Die Errichtung darf nur nach vorheriger Absprache und in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe (Ortsverwaltung Wettersbach/Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft) erfolgen. Der Eingriff in die Stützmauer ist so gering als möglich zu planen. Die städtische Stützmauer ist hierbei pfleglich zu behandeln.

Darüber hinaus besteht Einigkeit, dass dem Erbbauberechtigten die Verkehrssicherungspflicht für diese Fußgängerbrücke obliegt. Er trägt auch die Kosten für die Errichtung und die ordnungsgemäße Unterhaltung bzw. Instandhaltung/Modernisierung der Brücke.

§ 22

Regelung für die Grundstücke „Im Rodel“ sowie das Grundstück Nr. 75183

Der Erbauberechtigte verpflichtet sich, seine beiden Grundstücke Nr. 70071 mit 181 m², Gartenland, Im Rodel und Nr. 70073 mit 966 m² Gebäude- und Freifläche Erholung, Im Rodel 7 (Sportgebäude und Gaststätte) sowie sein Grundstück Nr. 75183 mit 12.703 m², Gebäude- und Freifläche Erholung bzw. Sportfläche, Heidenheimer Straße (Fußballplatz), alle Grünwettersbach, an die Stadt zu verkaufen, sofern er die Finanzierung des Umbaus und vor allem die laufenden Betriebskosten der Sporthalle auf dem Erbbaugrundstück in Zukunft nicht bezahlen kann.

§ 23

Vertragsstrafe

Für jeden Fall einer schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Erbbauberechtigte zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 20 % des Gesamtbodenwertes gem. § 11 an die Stadt Karlsruhe. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt dem Erbbauberechtigten eine Frist von drei Wochen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands setzt.

Weitergehende Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag, wie z. B. der Heimfallanspruch gem. § 7 Abs.1, werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

§ 24

Kosten und Steuern

Sämtliche Kosten und Steuern aus diesem Vertrag und seinem Vollzug (Beurkundung des Vertrages und der nachstehenden Eintragungsbewilligung, Grunderwerbsteuer usw.) trägt der Erbbauberechtigte. Dasselbe gilt im Falle der Übertragung des Erbbaurechts gem. § 7.

Die Kosten für die Grundbucheinträge trägt die Stadt.

§ 25

Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Verbindlichkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, ist Karlsruhe.

§ 26

Teilwirksamkeit

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die Beteiligten verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 27

Vollzugsvollmacht

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen im Außenverhältnis unbeschränkt von der Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unabhängig für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger die jeweiligen Justizangestellten beim Notariat Karlsruhe , derzeit also

Frau , Frau und Frau

Je einzeln, unter Befreiung von dem Verbot der Vertretung mehrerer Vollmachtgeber, (§181 BGB), alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum vollständigen Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind. Sie sind insbesondere zu

Grundbucheklärungen aller Art, einschließlich etwaiger Änderungen dieses Vertrages, soweit der Grundbuchvollzug dies erfordert, berechtigt, aber nicht verpflichtet.

Von dieser Vollmacht darf nur auf Weisung des beurkundenden Notars oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt und nur vor ihm oder seinem Vertreter bzw. Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten werden von jeder Haftung freigestellt.

Im Innenverhältnis der Beteiligten - vom Grundbuchamt nicht zu beachten - wird bestimmt, dass von der Vollmacht nur aufgrund übereinstimmender Weisung der Beteiligten Gebrauch gemacht werden darf.

§ 28

Grundbucheklärungen

(1) Das Grundstück Nr. 73693/x ist nach dem Grundbuch von Durlach, Blatt 7671 in der II. lfd. Nr. 8 belastet.

Die Stadt Karlsruhe – als Vermessungsbehörde – erklärt, dass das neu gebildete Grundstück Nr. 73693/x von der Ausübung dieses Rechts nicht betroffen ist und beantragt hiermit die lastenfreie Abschreibung dieses Grundstückes nach § 1026 BGB.

(2) Die Beteiligten bewilligen und die Stadt beantragt die Eintragung folgender Rechte in der nachstehenden Rangfolge im Grundbuch bzw. Erbbaugrundbuch

1. auf dem in § 1 Abs. 3 genannten Grundstück Nr. 73693/x

a) das Erbbaurecht gem. § 2 zugunsten des Allgemeinen Sportvereins e. V. 1892 Grünwettersbach, Im Rodel 7, 76228 Karlsruhe

b) das Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten gem. § 13.

2. auf dem Erbbaurecht an dem in § 2 genannten Grundstück Nr. 73693/x

- a) das Vorkaufsrecht gemäß § 14,
- b) den Erbbauzins gem. § 11
- c) die Vormerkung gem. § 12 Abs. 2
- d) Dienstbarkeit gem. § 19 Abs. 1 b
- e) Dienstbarkeit gem. § 20

jeweils zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers sowie

f) Grunddienstbarkeit gem. § 21 für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstückes Nr. 73693/x.

Die Stadt Karlsruhe nimmt für ihre Anträge Gebührenbefreiung nach dem Landesjustizkostengesetz in Anspruch.

3. Die Stadt Karlsruhe erteilt hiermit ihre Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit nachrangigen Grundpfandrechten bis in Höhe von € nebst Zinsen von bis zu

20 % jährlich ab dem Tag der Bewilligung des vorbehaltenen Rechtes und bis zu 10 % Nebenleistungen einmalig.

Einigung

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts zugunsten des Allgemeinen Sportvereins e. V. 1892 Grünwettersbach, Im Rodel 7, 76228 Karlsruhe nach den §§ 2 - 8 dieses Vertrages einig, sie bewilligen und die Stadt beantragt den Vollzug im Grundbuch und Erbbaugrundbuch.

Schluss:

Beantragt werden:

- a) eine begl. und eine unbeglaubigte Abschrift für die Stadt Karlsruhe,
- b) eine Abschrift für das Finanzamt Karlsruhe-Durlach, UB wird beantragt,
- c) eine Abschrift für den Gutachterausschuss,
- d) eine begl. Abschrift für den Erbbauberechtigten,
- e) eine Ausfertigung für das Grundbuchamt Karlsruhe-Durlach zum Vollzug. - AZ.: Blatt 880.61; ASV Grünwettersbach -

Hierüber Urkunde nebst Anlagen, vorgelesen bzw. zur Einsicht vorgelegt, genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: