

Beglaubigte Abschrift

**Teilabschrift
(ohne Auflassung)**

Urkundenrolle Nr. A 112/2005

- Einseitig beschrieben -

gez. Bernhard Aust
Notar



Verhandelt

zu Berlin

am 26. Mai 2005

Vor dem unterzeichnenden

Notar Bernhard Aust
Uhlandstraße 6, 10623 Berlin

erschieden heute



1. Frau Renate Trillhose,
geboren am 23. September 1941,
dienstansässig Berliner Allee 100, 13088 Berlin,
ausgewiesen durch Vorlage ihres Personalausweises,

hier handelnd nicht im eigenen Namen und für sich persönlich, sondern für

Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung
Finanzen, Personal und Verwaltung, Immobilienservice,
Berliner Allee 100, 13088 Berlin,

aufgrund Vollmacht vom 24. Mai 2002, die im Original vorgelegt wurde und in beglaubigter Abschrift als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommen wird.

2. Herr Clemens Volber,
geboren am 17. November 1957,
wohnhaft Christburger Straße 14, 10405 Berlin,
dem Notar von Person bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen und für sich persönlich, sondern für den im Vereinsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter VR 9317 Nz eingetragenen Verein

Freie Evangelische Schule Berlin e.V.
Christburger Straße 14, 10405 Berlin,

als dessen zur alleinigen Vertretung des Vereins berechtigter stellvertretender Vorsitzender.

Die Erschienenen erklärten, dass die von ihnen jeweils Vertretenen einen Erbbaurechtsvertrag miteinander schließen wollen. Der Notar fragte, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, die Gegenstand der nachfolgenden Beurkundung ist, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund Einsichtnahme in einen beglaubigten Vereinsregisterauszug des Amtsgerichts Charlottenburg vom 24. Mai 2005, dass dort unter VR 9317 Nz der Verein Freie Evangelische Schule e.V. und der Erschienene zu 2. als zur alleinigen Vertretung des Vereins berechtigter stellvertretender Vorsitzender eingetragen sind.

Gemäß dem in Kopie als **Anlage 2** beigefügten Protokoll hat die ordentliche Mitgliederversammlung des Vereins vom 22. September 2004 dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zugestimmt.

Die Erschienene zu 1.,
handelnd wie vorstehend angegeben für das Land Berlin,

- dieses nachfolgend "Grundstückseigentümer" genannt -

und

der Erschienene zu 2. ,
handelnd wie vorstehend angegeben für den Verein Freie Evangelische Schule Berlin e.V.

- dieser nachfolgend "Erbbauberechtigter" genannt -

erklärten mit der Bitte um Beurkundung sodann den nachfolgenden

Erbbaurechtsvertrag

§ 1

1. Der Grundstückseigentümer bestellt für den Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an dem in Berlin-Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, Christburger Straße 14, 10405 Berlin, belegenen und beim Amtsgerichts Tempelhof – Kreuzberg wie folgt eingetragenen Grundstück

Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 344 N
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 42117, Flurstück 418
Gebäude- und Freifläche Christburger Straße 14
mit einer Größe von 6.327 m²

- nachstehend „Erbbaugrundstück“ genannt –

2. Das Erbbaugrundstück ist in dem als **Anlage 3** beigefügten und einen Bestandteil des Vertrages bildenden Flurkartenauszug des Vermessungsamtes mit den aufstehenden Baulichkeiten dargestellt und gelb umrandet.

3. Das Grundbuch ist in den Abteilungen II und III unbelastet.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am 25. Mai 2005 einsehen lassen. Bei der Beurkundung lag ein am 25. Mai 2005 gefertigter unbeglaubigter Grundbuchausdruck vor, dessen Inhalt mit den Beteiligten erörtert wurde.

§ 2

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung in das Grundbuch, die unverzüglich nach Abschluss des Vertrages zu betreiben ist. Es wird für die Zeit bis zum 31. Mai 2045 bestellt.

§ 3

1. Das Erbbaugrundstück befindet sich nicht in einem Gebiet, das im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen ist.

Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in dem zum Übergabezeitpunkt nach § 20 Abs. 1 dieses Vertrages vorhandenen und ihm im Einzelnen bekannten Zustand. Er hatte im Übrigen ausreichend Gelegenheit, das Erbbaugrundstück eingehend zu untersuchen.

2. Den Vertragsparteien sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen auf Schadstoffe bekannt. Die Laboruntersuchungen ergaben keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen, der Prüfwerte für Wohngebiete sowie der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554). Lediglich am Untersuchungspunkt F 6, der in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan vom 25.02.2002 des Amtes für Umwelt und Natur eingezeichnet ist, wurden erhöhte Cadmium-Werte ermittelt, die bei einer Nutzung dieses Bereiches als Schulgarten eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen (in Verbindung mit einer Nutzung als Haus- und Kleingärten) darstellen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Analysen der durchgeführten Bodenproben teilweise Überschreitungen der Vorsorgewerte der BBodSchV für die Parameter PAK, BaP und für einzelne Schwermetalle erbrachten und dass im Rahmen der Probenentnahme an neun Untersuchungspunkten Auffüllungsmaterial (z.B. Bauschutt am F1 bis F4, F6, F8, F11 und F12 bzw. Asche am F7) im Oberboden festgestellt wurde.

Für den Fall, dass zwischenzeitlich keine Umgestaltungsarbeiten im Bereich des Schulhofes (d.h. Oberbodenaustausch bzw. Versiegelung) stattgefunden haben und dass Bereiche des Schulhofes als Spielflächen für Kleinkinder genutzt werden sollen, ist in diesen Bereichen, sofern sie keine Versiegelung besitzen oder erhalten, der vorhandene Oberboden bis mindestens 35 cm Tiefe auszukoffern und mit zertifiziertem Material aufzufüllen. Für den Fall, dass Teile der Freiflächen als Schulgarten (d.h. zum Anbau von Obst, Gemüse, Küchenkräutern etc.) genutzt werden sollen, ist in diesen Bereichen ebenfalls ein Austausch des vorhandenen Bodens bis mindestens 60 cm Tiefe gegen zertifiziertes Bodenmaterial durchzuführen.

3. Der Grundstückseigentümer leistet für die Größe, die Beschaffenheit und die technische Bebaubarkeit des Grund und Bodens des Erbbaugrundstücks keine Gewähr. Das Grundstück ist insoweit frei von Sachmängeln i.S. § 434 Abs. 1 BGB; der Grundstückseigentümer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die vom Erbbauberechtigten vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte. Insoweit schließt der Grundstückseigentümer auch jede Gewährleistung für Sachmängel sowie für ein Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen der nachstehend bezeichneten Art aus:

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Vertrages und des § 2 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutze des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) sowie der jeweils geltenden Fassung der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind sämtliche Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe im und am Gebäude und etwa vorhandene auf dem Grundstück ggf. befindliche Gebäudereste und Munitionsrückstände, insbesondere

- a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sowie der jeweils geltenden Fassung der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung;
- b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie der jeweils geltenden Fassung der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung;
- c) Bodenbelastungen, die zu Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub führen können und
- d) im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste etc., von denen eine Gefahr für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden kann.

Der Grundstückseigentümer versichert in diesem Zusammenhang, dass ihm das Vorhandensein von Altlasten im vorstehenden Sinne, wodurch eine Inanspruchnahme nach dem BBodSchG begründet werden könnte, weder bekannt ist, noch Anlass zu einer entsprechenden Vermutung für ein Vorhandensein besteht.

Der Grundstückseigentümer übernimmt für die Beschaffenheit der bereits bestehenden und nach § 4a dieses Vertrages auf den Erbbauberechtigten übertragenen Gebäude/Bauwerke keine Gewähr. Insoweit ist das Grundstück auch in Bezug auf die Gebäude/Bauwerke frei von Sachmängeln i.S. § 434 Abs.1 BGB; der Grundstückseigentümer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die vom Erbbauberechtigten vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte.

Erbbauberechtigter und Grundstückseigentümer sind sich darüber einig, dass ihnen der Zustand der Gebäude auch aus der im Wertgutachten vom 29.04.2002 einschließlich seiner Aktualisierung vom 07.09.2004 erstellten Zustandsbeschreibung des bezirklichen Vermessungsamtes bekannt ist. Das Wertgutachten vom 29.04.2002 und die Aktualisierung vom 07.09.2004 sind dieser Urkunde als **Anlagen 5 a und 5 b** zu Beweis Zwecken beigelegt.

Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm über den im Wertgutachten dargestellten baulichen Zustand hinaus und über Schädlingsbefall - insbesondere Hausbock oder Schwamm - nichts bekannt ist.

Vom Zeitpunkt des in § 20 Abs. 2 dieses Vertrages vereinbarten Nutzen- und Lastenwechsels übernimmt der Erbbauberechtigte zugleich die Haftung für von dem Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden sowie den dazugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgehende Gefahren, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

4. Ansprüche des Erbbauberechtigten gegen den Grundstückseigentümer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Grundstückseigentümer von jeglicher zivilrechtlicher Haftung für Altlasten im Zusammenhang mit einer Inanspruchnahme nach dem BBodSchG freizustellen. Die Verpflichtung zur Freistellung umfasst insbesondere die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers auf der Grundlage von § 4 BBodSchG sowie die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers durch Dritte auf der Grundlage von § 24 Abs. 2 BBodSchG. Diese Verpflichtung zur Freistellung gilt auch für den Fall der Veräußerung des Erbbaurechts und umfasst alle mit der Inanspruchnahme zusammenhängenden Kosten des Grundstückseigentümers einschließlich etwaiger Gutachter- und Beratungskosten.

5. Der Erbbauberechtigte wird den Grundstückseigentümer umgehend über Altlasten und damit zusammenhängende Verhandlungen mit Behörden informieren. Der Erbbauberechtigte wird dem Grundstückseigentümer insoweit auch Gelegenheit geben, an Verhandlungen mit Behörden teilzunehmen und mitzuwirken. Er ist verpflichtet, gegen im Rahmen solcher Verfahren erlassene Bescheide die zulässigen Rechtsmittel einzulegen; über abweichende Vorgehensweisen sowie eine Rücknahme der Rechtsmittel kann nur einvernehmlich mit dem Grundstückseigentümer entschieden werden.
6. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge im Sinne des § 7 BBodSchG zu treffen und jegliche Belastung des Bodens mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im vorstehenden Sinne zu vermeiden.

§ 4

1. Der Erbbauzins beträgt für das zu gewerblichen Zwecken – hier private Schule (Grund-/Realschule) - genutzte Erbbaugrundstück jährlich 6,5 v.H. des Verkehrswertes des Grund und Bodens in Höhe von 1.012.320,00 € bei einer Grundstücksgröße von 6.327 m², also jährlich

65.800,80 € (= 160,00 €/m² x 6.327 m² x 6,5 %)
(in Worten: Fünfundsechzigtausendachthundert 80/100 Euro)

Die auf dem Erbbaugrundstück befindliche neue Turnhalle (Baujahr 1986 – siehe Anlagen 3 und 5a) wird bis zum Beginn des Schuljahres 2008/2009 vom Grundstückseigentümer für seine Zwecke (Schulsport) benötigt. Der Erbbauberechtigte hat für die mit dieser Turnhalle bebaute Teilfläche des Erbbaugrundstücks von ca. 736 m² keinen Erbbauzins zu zahlen. Für die Dauer der vorgenannten Nutzung dieser Turnhalle beträgt der tatsächlich jährlich zu zahlende Erbbauzins abweichend von dem zuvor benannten Erbbauzins

58.146,40 € (= 160,00 €/m² x 5.591 m² x 6,5 %)
(in Worten: Achtundfünfzigtausendeinhundertsechsvierzig 40/100 Euro)

2. Der Erbbauzins ist vom Beginn des Erbbaurechts an zu zahlen, er ist in gleichen Teilbeträgen monatlich im Voraus bis zum 15. Werktag eines Monats von dem Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer auf das

Konto Nr. 416 361 0001 bei der Berliner Sparkasse
BLZ 100 500 00
Kassenzeichen: Christburger Str. 14

zu entrichten.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes bei dem Grundstückseigentümer an. § 366 BGB findet keine Anwendung. Kommt der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, ist dem Grundstückseigentümer der nachweisbare Verzugsschaden zu ersetzen.

3. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den in Abs.1 genannten Erbbauzins im Range nach dem Vorkaufsrecht nach § 13 dieses Vertrages als Reallast in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer vereinbaren gemäß § 9 Abs.3 Satz 1 Nr. 1 und 2 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 - zuletzt geändert durch Art. 25 Abs. 9 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850) als Inhalt des Erbbauzinses, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt, und der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht in einem bestimmten Umfang mit einer der Reallast im Rang vorgehenden Grundschild, Hypothek oder Rentenschuld im Erbbaugrundbuch zu belasten.

4. Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer vereinbaren als Inhalt der Erbbauzinsreallast, dass der Erbbauzins wertgesichert sein soll und sich ohne weiteres erstmalig mit Wirkung zum 01.06.2010 und danach im Abstand von jeweils 5 Jahren anpasst, und zwar jeweils zum 01.06., der nach Ablauf des jeweils fünften Jahres folgt.

Die Anpassung erfolgt in dem selben prozentualen Maße, in dem zwischen Abschluss dieses Vertrages und dem Ablauf der in Satz 1 benannten Fünfjahresfrist zum 31.05.2010 und sodann zwischen Beginn und Ablauf der jeweils folgenden Fünfjahresfristen gem. Satz 1 eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist.

Hierbei gilt der nach Maßgabe des Abs. 1 veränderte Erbbauzins als von Beginn an vereinbart.

Das Ausmaß der Änderung wird bestimmt durch die Veränderung des Mittelwertes, der gebildet wird einerseits aus dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherindex für Deutschland (bisher benannt: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte Deutschlands) und andererseits aus dem Einkommen (Mittelwert des aus den ebenfalls vom Statistischen Bundesamt festgestellten Indizes durchschnittlichen Bruttostunden- und Bruttowochenverdienste der Arbeiter im Produzierenden Gewerbe und der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Angestellten im Produzierenden Gewerbe; Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern; Kredit- und Versicherungsgewerbe) im Vergleich zu demselben Mittelwert innerhalb des vorgenannten Zeitraums.

5. Die Parteien sind sich einig, dass § 9a ErbbRVO, dessen Inhalt vom Notar erläutert wird, mit den vorstehenden Vereinbarungen in Abs. 4 beachtet ist und im Übrigen unberührt bleibt.

Der Grundstückseigentümer berechnet auf der vorstehenden Grundlage der Vereinbarung in Abs. 4 den veränderten Erbbauzins und teilt ihn dem Erbbauberechtigten zum Anpassungstermin unter Darlegung der Berechnung mit. Die Wirksamkeit der Anpassung bleibt hiervon unberührt. Der neu festgestellte Erbbauzins ist von dem Zeitpunkt an zu zahlen, an dem nach Abs. 4 Satz 1 dieses Paragraphen die Änderung des Erbbauzinses eintritt.

Sollte die in dem vorstehenden Abs. 4 dieses Vertrages vereinbarte Gleitklausel, gleich aus welchem Grund, als ungültig angesehen werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Klausel zu vereinbaren, die dem Sinn der hier getroffenen Vereinbarung unter Beachtung des Maßstabes des § 9a Erbbauerechtsverordnung am nächsten kommt. Dies gilt auch für den Fall der Einstellung eines oder mehrerer der in Abs. 4 genannten Indizes durch das Statistische Bundesamt während der Laufzeit dieses Vertrages.

§ 4a

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass auf dem Erbbaugrundstück eine staatlich anerkannte private Schule (Grund- / Realschule) betrieben wird. An die Nutzung – Schule – ist der Erbbauberechtigte bis zum Ablauf des Erbbaurechts gebunden.

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich darin einig, dass der Erbbauberechtigte das Recht hat, die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Gebäude (Schulgebäude, zwei Turnhallen, Lehrerwohnhaus - siehe Anlagen 3 und 5a), für die er eine Gegenleistung gem. Abs. 2 zu zahlen hat, zu haben.

2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, für die auf dem Erbbaugrundstück nach Abs. 1 vorhandenen Gebäude eine Gegenleistung (Verkehrswert) in Höhe von

146.000,00 €

(in Worten: Einhundertsechszehntausend Euro)

zu entrichten.

3. Die Gegenleistung ist am Tage der Beurkundung dieses Vertrages fällig und innerhalb eines Monats, vom Tage der Beurkundung an gerechnet, an den Grundstückseigentümer auf das

Konto Nr. 416 361 0001 bei der Berliner Sparkasse

BLZ 100 500 00

Kassenzeichen: Christburger Str. 14

zu zahlen.

Wird die Gegenleistung nicht innerhalb der in Satz 1 vereinbarten Frist gezahlt, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und eine Verzinsung der Gegenleistung vom Tage des Ablaufs dieser Frist bis zum Tage der Zahlung in Höhe von jährlich 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne des § 247 BGB sowie den Ersatz des darüber hinausgehenden nachweisbaren Verzugsschadens zu verlangen.

Die Verzinsung ist mit Ablauf der Frist gem. Satz 2 fällig und monatlich im Voraus und zwar bis zum 3. eines jeden Monats auf das o.g. Konto zu zahlen.

Die Deutsche Bundesbank gibt den Basiszinssatz im Bundesanzeiger bekannt.

4. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die auf dem Erbbaugrundstück vorhandene neue Turnhalle (Teilfläche von ca. 736 m², siehe Anlagen 3 und 5a) vom Grundstückseigentümer bis zum Beginn des Schuljahres 2008/2009 für seine Zwecke (Schulsport) benötigt wird. Der Erbbauberechtigte sichert dem Grundstückseigentümer die uneingeschränkte Nutzung – auch durch Dritte (z.B. Sportvereine) – und die Zuwegung zur neuen Turnhalle bis zum Beginn des Schuljahres 2008/2009 zu. Der Grundstückseigentümer trägt die anfallenden Betriebskosten. Dazu übergibt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer jährlich eine Abrechnung der für die Nutzung der neuen Turnhalle angefallenen Betriebskosten. Der Erbbauberechtigte erhebt vom Grundstückseigentümer kein Nutzungsentgelt und zahlt gem. § 4 Abs. 1 dieses Vertrages keinen Erbbauzins für die vorgenannte Teilfläche.

Die Nutzung der auf dem Erbbaugrundstück befindlichen beiden Turnhallen (neue und alte – siehe Anlage.3) wird für den Vereinssport durch den Erbbauberechtigten dauerhaft (während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages) gesichert. Außerhalb der Nutzungszeiten für den Schulsport (montags bis freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr) erfolgt die Vergabe der beiden Turnhallen auf der Grundlage der Sportanlagen-Nutzungsvorschriften – SPAN –. Die zentrale Vergabe nimmt das Amt für Schule und Sport des Grundstückseigentümers zur kostenlosen Nutzung an die Vereine vor.

§ 5

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück bereits errichteten Gebäude gemäß § 4a dieses Vertrages als private Schule zu betreiben und zu unterhalten. Die Herbeiführung der bauaufsichtsamtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen ist Angelegenheit des Erbbauberechtigten.
2. Mit der Nutzung und der Unterhaltung der baulichen Anlagen gem. § 4a Abs. 1 dieses Vertrages hat der Erbbauberechtigte unverzüglich nach Übergabe des Erbbaugrundstücks zu beginnen.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zur Ver- und Entsorgung des Erbbaugrundstücks erforderlichen Anlagen und Leitungen auf eigene Kosten herzustellen bzw. zu erhalten. Das betrifft nicht die Anlagen und Leitungen im Eigentum Dritter.
4. Alle baulichen und sonstigen Anlagen sind von dem Erbbauberechtigten in einem guten und den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten. Die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen sind unverzüglich vorzunehmen.
5. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer, die Vorgaben nach § 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG Bln vom 21.07.1999, GVBl. S. 413, zuletzt geändert durch Art. XLIV des Gesetzes vom 16.07.2001, GVBl. S. 260) einzuhalten und insbesondere im Beschaffungs- und Auftragswesen möglichst Erzeugnisse zu verwenden, die aus Reststoffen oder Abfällen in rohstoffarmen oder reststoffarmen Produktionsverfahren oder aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt worden sind, die sich durch Langlebigkeit und Reparaturfreundlichkeit oder Wiederverwertbarkeit auszeichnen oder die umweltverträglicher als andere Produkte zu entsorgen sind.

§ 6

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bauliche Anlagen nach den bauaufsichtsamtlichen und sonstigen behördlichen Vorschriften und Auflagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen.
2. Die Entfernung von baulichen Anlagen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Versagung der Zustimmung verpflichtet den Grundstückseigentümer nicht zum Schadensersatz.

§ 7

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaugrundstück und die auf dem Erbbaugrundstück gemäß § 4a Abs.1 dieses Vertrages erworbenen Gebäude und ggf. neu errichtete bauliche Anlagen in vollem Umfang und ausschließlich zur Betreibung einer privaten Schule (Grund- /Realschule) zu nutzen.
2. Der Grundstückseigentümer oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, das Erbbaugrundstück sowie die auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen jederzeit während der normalen Geschäftszeit nach Ankündigung zu besichtigen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet sicherzustellen, dass der Grundstückseigentümer oder sein Beauftragter bei der Besichtigung sachkundig geführt wird und dass ihm alle im Rahmen dieses Vertrages interessierenden Auskünfte erteilt werden.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine ggf. erforderliche Untersuchung oder auch Sanierung des Erbbaugrundstücks im Sinne des BBodSchG durch den Grundstückseigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten zu dulden, wenn dieser aufgrund behördlicher Anordnung aus den Regelungen des BBodSchG in Anspruch genommen wird. Soweit dies erforderlich ist, hat er hierbei mitzuwirken.

§ 8

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten den Grundstückseigentümer durch eine ausreichende Haftpflichtversicherung von allen Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück freizustellen, die von Dritten gegen den Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen Haftpflicht wegen Veränderung der Beschaffenheit des Gewässers nach dem Umwelthaftungsgesetz i.V.m. § 22 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuordnung der Sicherheit von technischen Arbeitsmitteln und Verbraucherproduktion vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2, 15), zu versichern und dauernd versichert zu halten, die Ursachen der Veränderung im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen abzustellen und eine Wiederholung der Veränderung zu verhindern.
3. Die auf dem Erbbaugrundstück errichteten baulichen Anlagen sind von dem Erbbauberechtigten auf der Grundlage einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Feuer angemessen zu versichern und dauernd versichert zu halten.
4. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Abschluss der Versicherungsverträge nach den Absätzen 1 bis 3 unverzüglich und den Fortbestand der Verträge im Abstand von jeweils 3 Jahren gegenüber dem Grundstückseigentümer nachzuweisen.

§ 9

1. Die auf dem Erbbaugrundstück und auf den baulichen Anlagen ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten einschließlich der entstehenden einmaligen oder laufenden Gebühren, Beiträge (auch etwaige Erschließungsbeiträge) und Steuern trägt der Erbbauberechtigte.
2. Der Erbbauberechtigte trägt ferner im Verhältnis zum Grundstückseigentümer die für das Erbbaugrundstück einschließlich der baulichen Anlagen zu entrichtenden Verbrauchsabgaben und Bewirtschaftungskosten (z.B. Gas, Strom, Be- und Entwässerung, Müllabfuhr, Versicherungen aller Art).

§ 10

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten die Geh- und Fahrbahnen unmittelbar vor dem Erbbaugrundstück sowie etwaige Privatstraßen und Privatwege gemäß den gesetzlichen Vorschriften von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen sowie hierüber die vorgeschriebene Verpflichtungserklärung der zuständigen Behörde gegenüber abzugeben bzw. abgeben zu lassen und dies dem Grundstückseigentümer unverzüglich nachzuweisen.

2. Die Errichtung einer Einfriedung und die Bewachung des Grundstücks ist Sache des Erbbauberechtigten.
3. Der Erbbauberechtigte übernimmt ferner auf eigene Kosten und Gefahr alle diejenigen Verpflichtungen, die ihn treffen würden, wenn er selbst Eigentümer des Erbbaugrundstücks wäre. Hierzu gehört insbesondere die Verkehrssicherungspflicht. Er haftet im Verhältnis zum Grundstückseigentümer für alle Schäden und Unfälle, die Dritten auf dem Erbbaugrundstück durch Handlungen oder Unterlassungen des Erbbauberechtigten oder seiner Beauftragten oder aus der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen.

§ 11

1. Werden die baulichen Anlagen durch Feuer oder andere Einwirkungen, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie in dem bisherigen Umfang nach den vom Grundstückseigentümer zu genehmigenden Plänen innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.
2. Werden die baulichen Anlagen durch höhere Gewalt, ganz oder teilweise zerstört und erlangt der Erbbauberechtigte keinen oder keinen dem Schaden annähernd entsprechenden Ersatz, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, auf Antrag des Erbbauberechtigten in Verhandlungen über eine einvernehmliche Aufhebung des Erbbaurechts einzutreten.

§ 12

1. Zu einer Belastung des Erbbaurechts mit einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder einer Dienstbarkeit sowie zu einer Änderung einer Belastung des Erbbaurechts, die eine weitergehende Belastung des Erbbaurechts enthält, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
2. Zur Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Das Entsprechende gilt zur Übertragung von Rechten, die der Erbbauberechtigte aus diesem Vertrag erlangt hat und zur Vermietung oder zur Verpachtung des Erbbaurechts, ganz oder teilweise.
3. Die Versagung einer Zustimmung berechtigt den Erbbauberechtigten nicht zur Minderung des Erbbauzinses; sie verpflichtet den Grundstückseigentümer nicht zum Schadenersatz.

4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich schon heute gegenüber dem Erbbauberechtigten unter den Voraussetzungen nach Absatz 5,
 - a) der Belastung des Erbbaurechts mit einer in mindestens fünf gleichen Jahresraten spätestens bis zum Ablauf des sechsten Jahres vor Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf zu tilgenden Grundschild in Höhe von bis zu 506.160,00 € (50% des Wertes des Erbbaurechts) zuzüglich der jährlichen Zinsen und Nebenleistungen zugunsten der Bank für Sozialwirtschaft oder zugunsten eines anderen der deutschen Kreditaufsicht unterliegenden Kreditinstituts, welches in diesem Fall der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor der Grundschildbestellung zu benennen hat, zuzustimmen und
 - b) dieser Grundschild den Rang vor dem gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages einzutragenden Erbbauzins und
 - c) der gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrages einzutragenden Grundschild einzuräumen. Ausgenommen hiervon bleibt das gemäß § 13 Abs. 2 dieses Vertrages einzutragende Vorkaufsrecht. Ebenfalls hiervon ausgenommen bleiben etwaige noch einzutragende Dienstbarkeiten.
5. Der Grundstückseigentümer wird die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts und die Vorrangseinräumung erklären, sobald ihm der Erbbauberechtigte
 - 5.1 nachgewiesen hat, dass
 - a) der im Range vorgehenden Grundschild ein Investitionsdarlehen im Rahmen der vorgesehenen Nutzung gem. § 4a Abs. 1 dieses Vertrages zugrunde liegt,
 - b) er zugunsten des Grundstückseigentümers als des Berechtigten aus den in § 4 Abs. 3 dieses Vertrages (Erbbauzinsreallast) vereinbarten Recht bereits in der Grundschildbestellungsurkunde die Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB bei der im Range vorgehenden Grundschild bewilligt und beantragt hat,
 - c) er zugunsten des Grundstückseigentümers bereits in der Grundschildbestellungsurkunde die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs auf Übertragung der Grundschild auf den Grundstückseigentümer bei der im Range vorgehenden Grundschild bewilligt und beantragt hat,

- d) der Grundschuldgläubiger erklärt hat, den Vereinbarungen nach § 4 Abs. 3 und Abs. 4 dieses Vertrages zur Sicherung des Erbbauzinses zuzustimmen,
- e) er zugunsten des Grundstückseigentümers bereits in der Grundschuldbestellungsurkunde eine Abtretungserklärung folgenden Inhalts abgegeben hat:

“Die Grundschuldbestellerin tritt hiermit ihren Anspruch auf Übertragung der zugunsten des vorgenannten Kreditinstituts einzutragenden Grundschuld für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt wird, sei es teilweise oder vollständig, an das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Finanzen, Personal und Verwaltung, Immobilienservice, ab.

Die Grundschuldbestellerin stimmt bereits jetzt der Löschung dieser einzutragenden Grundschuld und - falls die Grundschuld in eine Hypothek umgewandelt wird - der Löschung der Hypothek zu und ermächtigt das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Finanzen, Personal und Verwaltung, Immobilienservice, in ihrem Namen Löschanträge zu stellen. Die ihr nach § 1144 BGB zustehenden Ansprüche auf Aushändigung der Quittungen und Löschungsbewilligungen tritt sie hiermit an das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Finanzen, Personal und Verwaltung, Immobilienservice ab.”

Der Nachweis zu a) ist durch Vorlage einer Ablichtung der endgültigen Darlehenszusage, die den Darlehenszweck und die Eigenbeteiligung des Erbbauberechtigten enthalten muss, und ist im Übrigen durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der um die Vormerkungen zu b) und c) sowie die Abtretungen zu e) ergänzten Grundschuldbestellungsurkunde zu führen;

- 5.2 schriftlich bestätigt hat, dass er die Abtretung seiner Ansprüche gemäß Ziffer 5.1. e) der Grundschuldgläubigerin angezeigt hat.
- 5.3. eine Erklärung beigebracht hat, in der die Gläubigerin der dadurch im Rang vorrückenden Grundschuld dem Grundstückseigentümer gegenüber bestätigt, von der Abtretung der Ansprüche gemäß Ziffer 5.1. e) Kenntnis genommen zu haben,

und in der sie sich verpflichtet, die sich daraus für den Grundstückseigentümer ergebenden Rechte zu gegebener Zeit zu beachten, und in der sich die Gläubigerin gegenüber dem Grundstückseigentümer darüber hinaus verpflichtet,

- a) dafür Sorge zu tragen, dass das der im Rang vorrückenden Grundschuld zugrunde liegende Darlehen ausschließlich im Rahmen der vorgesehenen Nutzung gem. § 4a Abs. 1 dieses Vertrages verwendet wird,
- b) einen Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten, der die Gläubigerin zum Antrag auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts berechtigt, dem Grundstückseigentümer einen Monat vor Einleitung einer solchen Zwangsvollstreckung mitzuteilen,
- c) von der Zwangsvollstreckung mindestens drei Wochen abzusehen, wenn ihr der Grundstückseigentümer von der Ausübung seiner Rechte aus diesem Vertrag sofort Nachricht gibt,
- d) innerhalb der unter c) genannten Frist auf Verlangen des Grundstückseigentümers ihre Grundschuld gegen Befriedigung ihres Anspruchs an den Grundstückseigentümer abzutreten,
- e) für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt ist - sei es teilweise oder vollständig - die Lösungsunterlagen dem Grundstückseigentümer zu übersenden, sofern der Erbbauberechtigte seinen Anspruch auf Rückübertragung an den Grundstückseigentümer abgetreten hat und solange nachrangige Rechte des Grundstückseigentümers vorhanden sind,
- f) eine Vereinbarung über die Verlängerung der Laufzeit für die Tilgung des Darlehens nicht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers zu treffen und
- g) für den Fall der Abtretung der Grundschuld an einen Dritten diesem die Verpflichtungen zu a) bis f) aufzuerlegen und die Abtretung mitzuteilen;

5.4 der Erbbauberechtigte eine Erklärung beibringt, nach der

- a) die Bank als Gläubigerin der oben genannten Grundschuld dem Grundstückseigentümer zusichert, sofern im Fall einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts das Vorkaufsrecht und die im Rahmen der Regelungen nach § 4 Abs. 4 dieses Vertrages aufgrund der Anpassung entstandene höhere

Erbbauzinsreallast zur Sicherung künftiger Erhöhungen des Erbbauzinses zugunsten des Erstehers stehen zu lassen

b) Dieses Stehenbleiben kann zur Vermeidung einer möglichen Kapitalisierung der genannten Lasten am Erbbaurecht entweder über § 59 Abs. 1 ZVG oder - sofern der Ersteher damit einverstanden ist - über § 91 Abs. 2 ZVG herbeigeführt werden. Der Gläubiger verpflichtet sich, im Zwangsversteigerungsverfahren auf Verlangen des Eigentümers unverzüglich einen entsprechenden Antrag gemäß § 59 ZVG zu stellen und eventuell vom Grundstückseigentümer gestellten Änderungsanträgen zuzustimmen.

c) Im Fall des § 91 Abs. 2 ZVG soll der Ersteher verpflichtet werden, auch in die rein schuldrechtlich wirkenden Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages einzutreten,

und

d) die Bank als Gläubigerin sich verpflichtet, im Fall der Abtretung ihres Grundpfandrechts, die vorstehende Erklärung allen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungspflicht aufzuerlegen.

6. Für die weitere Vorrangseinräumung und Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten gilt Folgendes:

Soll einer weiteren Belastung des Erbbaurechts mit einer Grundschuld, der ein Investitionsdarlehen zugrunde liegt, zugestimmt und der Vorrang vor dem gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages einzutragenden Erbbauzins und der gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrages einzutragenden Grundschuld eingeräumt werden, so gilt Absatz 5, wobei anheimgestellt wird, aus Kostengründen den erforderlich werdenden Antrag und die Bewilligung hinsichtlich der Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB und der Vormerkung gemäß § 883 BGB sowie die in öffentlich beglaubigter Form abzugebenden Erklärungen gemäß Absatz 5 Ziffer 5.1. e) bereits in die Grundschuldbestellungsurkunde mit aufzunehmen.

7. Eine Zustimmung gemäß den Absätzen 1 bis 6 ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte die in § 7 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarte Nutzung geändert hat und die neue Nutzung nicht den Interessen des Grundstückseigentümers entspricht.

Die Zustimmung ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht verkauft oder das Erbbaugrundstück, ganz oder teilweise, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise einem Dritten überlässt.

§ 13

1. Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein. Die Frist für die Ausübung beträgt drei Monate. Sie beginnt mit dem Tage des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrages bei dem Grundstückseigentümer.
2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, dieses Vorkaufsrecht an rangerster Stelle im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

§ 14

Der jeweilige Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht auf Verlangen des Grundstückseigentümers auf diesen oder auf einen von diesem bezeichneten Dritten zu übertragen,

1. wenn er seine Verpflichtungen zur Errichtung und Erhaltung der baulichen Anlagen nicht erfüllt oder
2. wenn er mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist oder
3. wenn die vereinbarte Nutzung auf dem Erbbaugrundstück ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers länger als 1 Jahr eingestellt, räumlich wesentlich eingeschränkt oder ganz oder teilweise geändert wird oder
4. wenn die baulichen Anlagen im wesentlichen durch höhere Gewalt zerstört worden sind und sich der Erbbauberechtigte weigert, sie wiederaufzubauen obwohl er einen dem Schaden entsprechenden Ersatz erhalten hat oder
5. wenn ihm als einem Erwerber des Erbbaurechts nicht durch seinen Vorgänger im Recht die vertraglichen Verpflichtungen des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer aus diesem Vertrag mit der Maßgabe auferlegt worden sind, dass der Grundstückseigentümer unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen zu fordern, und er ein entsprechendes Ansinnen des Grundstückseigen-

tümers zur Erfüllung bzw. rechtsverbindlichen Anerkennung dieser Verpflichtungen nachhaltig zurückweist oder

6. wenn er seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder mangels Masse nicht eröffnet wird oder
7. wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben wird.

§ 15

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Entschädigung für die vorhandenen baulichen Anlagen, mit Ausnahme der besonderen Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts sind. Die Entschädigung beläuft sich in Höhe des Verkehrswertes der baulichen Anlagen im Zeitpunkt der Geltendmachung des Heimfallanspruchs oder des Erlöschens des Erbbaurechts. § 27 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht findet Anwendung.
2. Ist die Ausübung des Heimfallrechts auf das Verschulden des Erbbauberechtigten zurückzuführen, so erhält er nur die Hälfte der nach Absatz 1 zu ermittelnden Entschädigung. § 27 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht findet auch in diesem Fall Anwendung.
3. Bei der Ausübung des Heimfallrechts werden auf die Entschädigung nach den Absätzen 1 und 2 die das Erbbaurecht belastenden und von dem Grundstückseigentümer zu übernehmenden Forderungen angerechnet (§ 33 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht). Übersteigen diese Forderungen die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Ein Anspruch auf Vergütung für das Erbbaurecht ist ausgeschlossen.

§ 16

Einigen sich der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer über die Höhe der Entschädigung nach § 15 nicht, so entscheidet über die Höhe der Leistungen ausschließlich des Rechtsweges ein Gutachterausschuss als Schiedsgericht nach §§ 1025 ff. ZPO, der aus je einem Vertreter des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten und einem von beiden Vertragspartnern gemeinsam auszuwählenden Vorsitzenden gebildet wird. Können sich die Vertragspartner über die Person des Vorsitzenden nicht einigen, so wird dieser von dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ernannt. Kommt im Gutachterausschuss eine Einigung nicht zustande, so entscheidet der Vorsitzende. Er entscheidet innerhalb der durch die Meinungsverschiedenheit der beiden Parteienvertreter gegebenen Grenzen. Die Kosten des Verfahrens tragen die Vertragspartner entsprechend §§ 91 ff. ZPO.

Berlin, den 26.05.2005

gez. Trillhose

Grundstückseigentümer

gez. Clemens Volber

Erbbauberechtigter

§ 17

1. Verletzt der Erbbauberechtigte eine seiner Verpflichtungen, ausgenommen die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und die Verpflichtung nach § 5 Abs. 4 dieses Vertrages, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, nachdem er dem Erbbauberechtigten ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat, von ihm, unbeschadet der Geltendmachung des Heimfallanspruchs, eine Vertragsstrafe bis zur Höhe des dreifachen Jahresbetrages des in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses zu verlangen. In jedem weiteren obigen Fall der Vertragsverletzung kann der Grundstückseigentümer eine Vertragsstrafe auch wiederholt erheben. Kommt der Erbbauberechtigte mit der Leistung der Vertragsstrafe in Verzug, sind Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne des § 247 BGB an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Ein darüber hinausgehender nachweisbarer Verzugsschaden ist dem Grundstückseigentümer zu ersetzen.
2. Zur Sicherung des Anspruchs nach Absatz 1 verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, eine brieflose Grundsuld in Höhe von EUR 506.160,00 (50 v.H. des bei der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde gelegten Verkehrswertes des Erbbaurechts) im Erbbaugrundbuch im gleichen Rang mit den Erbbauzinsen nach § 4 Abs. 3 dieses Vertrages eintragen zu lassen.
3. Der Grundstückseigentümer ist unter Beachtung des § 12 dieses Vertrages verpflichtet, auf Antrag den Grundpfandrechten, die mit seiner Zustimmung das Erbbaurecht belasten, den Vorrang vor der Grundsuld nach Absatz 2 einzuräumen.

§ 18

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen und in Höhe der jährlichen Erbbauzinsleistungen von EUR 65.800,80 und der Grundsuld von EUR 506.160,00 gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrages gegenüber dem Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, dass wegen der Grundsuld die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten in das Erbbaurecht zulässig sein soll.

Er gestattet die Erteilung von vollstreckbaren Ausfertigungen dieser Verhandlung auf seine Kosten auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf und verpflichtet sich, die Zwangsvollstreckungsunterwerfung auf einen etwa nach § 4 Abs. 4 dieses Vertrages erhöhten Erbbauzins zu erstrecken.

2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, seinen etwaigen Rechtsnachfolgern im Erbbaurecht in geeigneter Weise die Verpflichtung aufzuerlegen, sich ebenfalls wegen der Erbbauzinsleistungen gegenüber dem Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und diese Verpflichtung auch etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern im Erbbaurecht aufzuerlegen.
3. Als schuldrechtliche Verpflichtung bleibt die in Absatz 2 getroffene Regelung von der Eintragung in das Erbbaugrundbuch ausgeschlossen.

§ 19

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte verpflichten sich, ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum oder im Erbbaurecht alle Verpflichtungen dieses Vertrages mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass der Grundstückseigentümer bzw. der Erbbauberechtigte unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen von den Rechtsnachfolgern zu fordern.

§ 20

1. Das Erbbaugrundstück gilt mit dem auf die Beurkundung des Vertrages folgenden Monatsersten, also am 01. Juni 2005, als übergeben.

Der zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten am 09./21.06.1999 geschlossene Mietvertrag über das Erbbaugrundstück endet einvernehmlich mit Übergabe des Erbbaugrundstücks.

2. Nutzungen und Lasten des Erbbaugrundstücks gehen im gleichen Zeitpunkt auf den Erbbauberechtigten über. Der Erbbauberechtigte übernimmt vom selben Zeitpunkt an die Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung nach § 10 Abs. 1 dieses Vertrages.
3. Für die Zeit von der Übergabe des Erbbaugrundstücks nach Absatz 1 bis zum Beginn des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte eine Entschädigung in Höhe des in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses, der für diese Zeit zu leisten wäre, an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Die Entschädigung ist in gleichen Teilbeträgen monatlich zu zahlen und wird an jedem 15. Werktag eines jeden Monats fällig. Kommt der Erbbauberechtigte mit der Zahlung der Entschädigung in Verzug, sind Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne § 247 BGB an den Grundstückseigentümer zu zahlen.

§ 21

1. Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich darüber einig, dass im Verhältnis zueinander allein der Notar berechtigt ist, beim Grundbuchamt die Eintragung des Erbbaurechts zu beantragen, und zwar auf Kosten des Erbbauberechtigten für diesen.
2. Der Notar ist verpflichtet, unverzüglich die Eintragung des Erbbaurechts zu beantragen, sobald
 - a) die von dem Erbbauberechtigten beizubringende steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und
 - b) die Grundstücksverkehrsgenehmigung
 - c) und der Nachweis der Zahlung für die zu erbringende Gegenleistung für die Gebäude gem. § 4a Abs.1 dieses Vertrages

bei ihm vorliegen.

Der Notar wird angewiesen, dem Erbbauberechtigten vor Vorliegen des Nachweises der Zahlung gemäß vorstehend lit. c) Ausfertigungen und/oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur ohne die Bewilligung/den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts (§ 24 Abs. 2 Ziffer 2.1) zu erteilen.

3. Die Vertragspartner bevollmächtigen den Notar unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB, alle weiteren zur Erfüllung des vorstehenden Vertrages erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen entgegenzunehmen und abzugeben, und zwar auf Kosten des Erbbauberechtigten für diesen sowie die erforderlichen Anträge zu stellen bzw. solche Anträge zu ändern oder zurückzunehmen, die aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse als für nicht durchführbar erklärt werden. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Entgegennahme, die Abgabe, die Änderung und die Zurücknahme von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen, die der Form des Erbbaurechtsvertrages bedürfen.

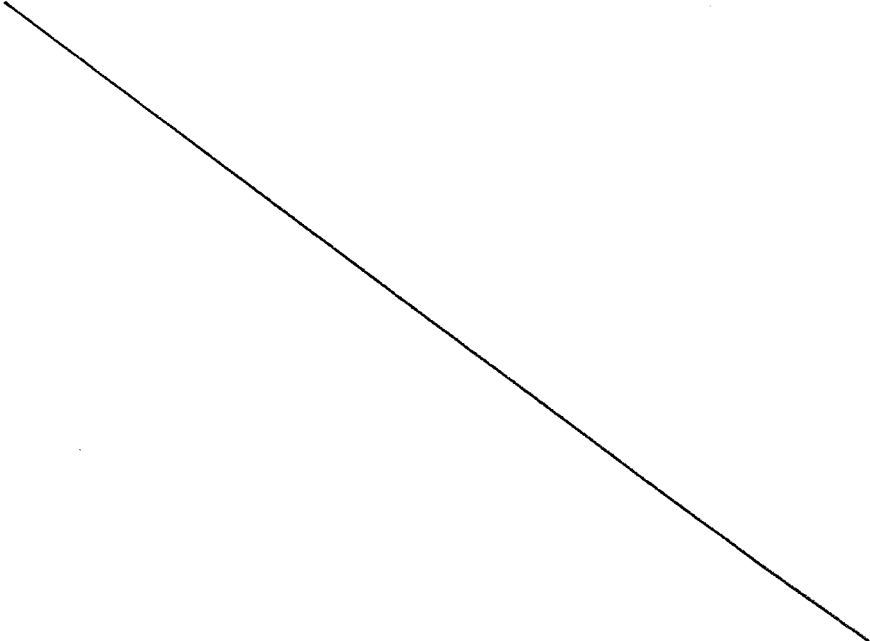
§ 22

1. Änderungen und Zusätze dieses Vertrages bedürfen der Form des Erbbaurechtsvertrages.
2. Vereinbarungen und Erklärungen, die der Durchführung des Vertrages dienen, bedürfen, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist, der Schriftform.

§ 23

1. Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, der sonstigen Durchführung des Vertrages einschließlich seiner Änderungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.
2. Alle sonstigen, in der Person der Vertragspartner oder ihrer Vertreter aus Anlass des Vertragsabschlusses oder der Vertragserfüllung entstehenden Kosten trägt jeder Vertragspartner selbst.

§ 24

1. Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück einig.
 2. Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte beantragen und bewilligen folgende Eintragungen:
 - 2.1 Hier erfolgt im Original die Bewilligung/der Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts.
- 

2.2 in dem für das in diesem Vertrag bestellte Erbbaurecht anzulegenden Erbbaugrundbuch die Eintragung

- a) des unter einer laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses zu buchenden Erbbaurechts,
- b) eines Vorkaufsrechts am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers nach § 13 dieses Vertrages an rangester Stelle,
- c) der Erbbauzinsreallast mit dem in § 4 Abs. 3 und 4 dieses Vertrages bestimmten Inhalt zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers von jährlich 65.800,80 € für die Zeit ab Eintragung des Erbbaurechts im Range nach dem Vorkaufsrecht zu b),
- d) einer unverzinslichen und mit einer Kündigungsfrist von einem Monat am 1. eines jeden Monats fälligen brieflosen Grundschuld in Höhe von 506.160,00 € zugunsten des Grundstückseigentümers nach § 17 Abs. 2 dieses Vertrages im Range nach dem Vorkaufsrecht zu b), jedoch im gleichen Range mit der Reallast zu c) mit der Klausel, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten zulässig ist.

3. Der Grundstückseigentümer nimmt Kostenfreiheit gemäß § 11 KostO in Anspruch.

§ 25

- 1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
- 2. Die Anlagen 1 bis 5 b sind Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.

Vorstehende Niederschrift und die beigefügten Anlagen 1 und 2 wurden den Erschienenen von dem Notar vorgelesen und die Pläne (Anlagen 3 und 4) zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Renate Trillhose

gez. Clemens Volber

L.S.

gez. Bernhard Aust
Notar

Kostenberechnung zur UR-Nr. A 112/2005

§§ 141, 154 KostO

Geschäftswerte:

I.	Erbbauzins	EUR	1.654.020,00	(§§ 21 I, 24 I a)
II.	Wertsicherung	EUR	164.502,00	(§ 30 I)
	Gebäude	EUR	146.000,00	(§ 21 I S. 3)
	Vorkaufsrecht Erbbaurecht	EUR	<u>180.852,20</u>	(§ 30 I)
III.		EUR	2.136.374,20	(§ 44 II a)
IV.	10 % aus I. und II.	EUR	181.852,20	(§ 30 I)

Beurkundungsgebühr §§ 32, 36 II (20/10) - Wert III. -	EUR	6.534,00
Vollzugsgebühr §§ 32, 146 (5/10) - Wert I.+II. -	EUR	1.393,50
Betreuungsgebühr §§ 32, 147 II (5/10) - Wert IV. - (Umschreibungssperre)	EUR	171,00
Beglaubigungsgebühr § 55	EUR	10,00
Dokumentenpauschale §§ 136, 152 I	EUR	89,50
Post – und Telekommunikationsentgelte §§ 137, 152 II	EUR	<u>26,00</u>
	EUR	8.224,00
16 % Umsatzsteuer § 151 a	EUR	<u>1.315,84</u>
	EUR	<u>9.539,84</u>

gez. Bernhard Aust

Notar

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Finanzen, Personal und Verwaltung
Bezirksbürgermeister



Bezirksamt Pankow von Berlin, Postfach 870151 • 13161 Berlin

Dienstgebäude:
 Breite Straße 24A-26, 13187 Berlin
 Rathaus Pankow
 Geschäftszeichen:
 BzBm FinPV
 Telefon: (030) 4883-2230
 Telefax: (030)
 Vermittlung: (030) 4883- 0
 intern: 9925- 2230
 E-Mail: Burkhard Kleinert@ba-przlb.verwalt-berlin.de

Datum: 24.05.02

Generalvollmacht

Hiermit wird die Mitarbeiterin des Immobilienservice

Frau Renate Trillhose

bevollmächtigt, namens des Landes Berlin Bezirksamt Pankow alle auf den Erwerb, die Veräußerung, die Belastung und die Entpfändung von Grundstücken gerichteten rechtsgeschäftlichen Erklärungen schuldrechtlichen und dringlichen Inhalts abzugeben und Löschungsbewilligungen zu erteilen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist die Bevollmächtigte insoweit befreit als ihr gestattet ist, Rechtsgeschäfte des Landes Berlin, Bezirksamt Pankow mit sich als Vertreter eines Dritten vorzunehmen.

Die Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht zu erteilen.


Kleinert



Verkehrsverbindungen:
 S+U Pankow
 S Wollankstr.
 Bus: 107, 155, 250, 255, 277
 Tram: 52, 53

Zahlungen bitte bargeldlos an
 die Bezirkskasse Pankow
 Berliner Allee 252-260
 13088 Berlin

Geldinstitut
 Postbank Berlin
 Berliner Sparkasse
 Berliner Bank

Kontonummer	Bankleitzahl
246176104	10010010
4163610001	10050000
7183995000	10020000

Die vorstehende Abschrift (Fotokopie) stimmt mit dem mir vorliegenden
Original wörtlich überein,

was ich hiermit beglaubige.

Berlin, 26. Mai 2005



Bernhard Auet
Notar