



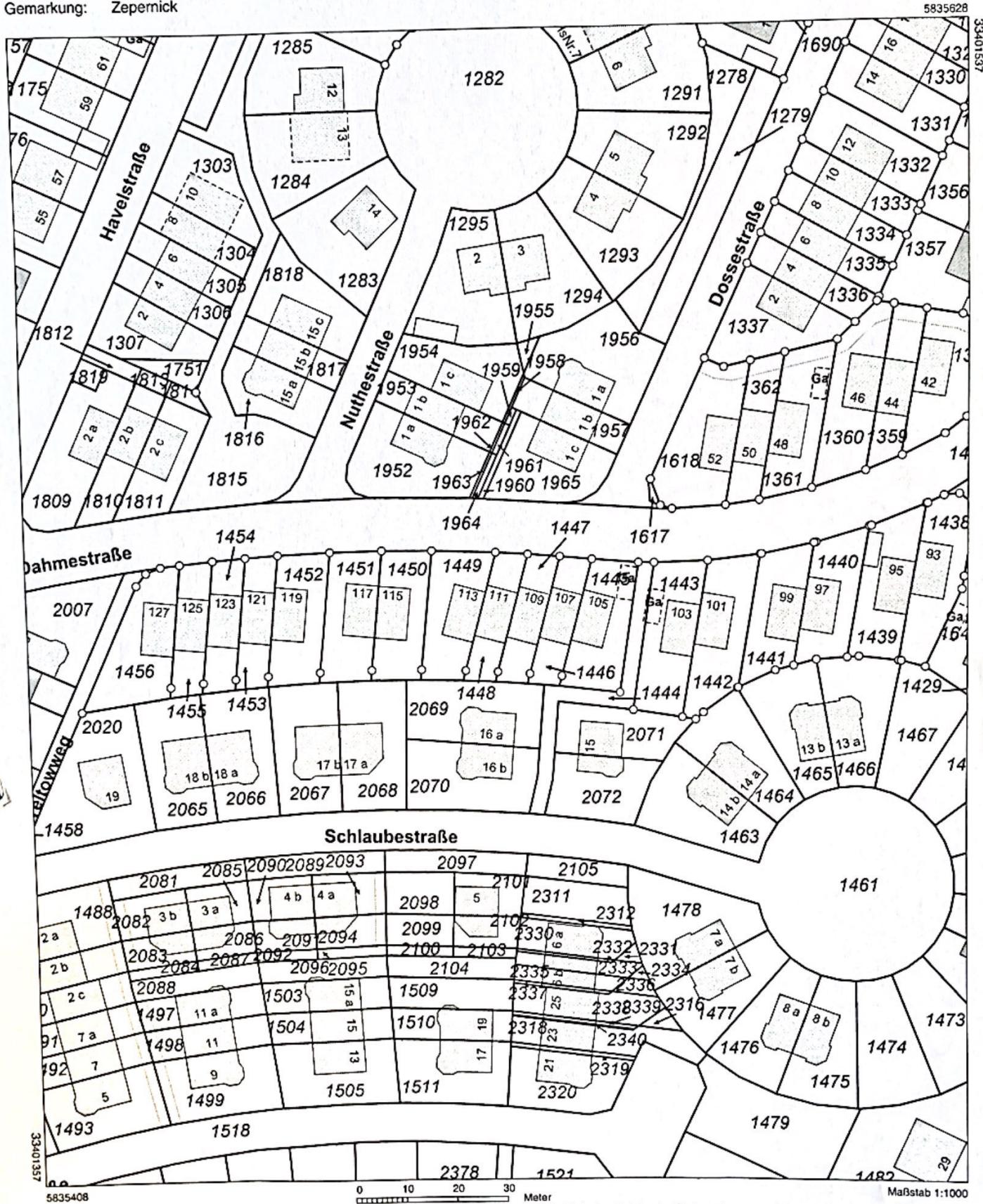
**Landkreis Barnim
Katasterbehörde
Am Markt 1
16225 Eberswalde**

Flurstück: 1448 Gemeinde: Panketal
Flur: 3 Kreis: Barnim
Gemarkung: Zepernick

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.10.2013



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzugeben. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urhebergesetzes bleiben unberührt (Brandenburgisches Vermessungsgesetz (BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. I 209 S.166), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 17)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Brandenburg, 17.10.2011, Berlin.

Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Gebbert, Schönower Str. 47, 16341 Panketal.

Vollstreckbare Ausfertigung

Urkundenrolle Nr. 891/1993

verhandelt

zu Zepernick, Schönerlinder Str. 11

am 30. September 1993

vor mir der unterzeichnenden Notarin

Kristin Stöber
mit Amtssitz in Zepernick

erschienen

1. Herr Pfarrer Gerd Natho
geboren am 19. November 1949
wohhaft in 16341 Zepernick, Schönower Str. 76

h a n d e l n d nicht im eigenen Namen sondern für die
Evangelische Kirchengemeinde Zepernick und legt die gesiegelte
Vollmacht des Gemeinde Kirchenrates vom 3.1.1992 im
Original vor. Eine beglaubigte Abschrift wird zum Vertrag
genommen.

- im folgenden Grundstückseigentümer -

2. Herr Göran Gunnesson
geboren am 3. Februar 1950

wohhaft in 23132 Trelleborg, Prinsensväg 1
h a n d e l n d nicht im eigenen Namen sondern in Vollmacht des
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers Per-Göran Persson
für die Firma Entreprenad AB E&G Jönsson, mit Sitz in S 20021 Malmö,
Arlövsvägen 9, Box 21051,
eingetragen im schwedischen Patent- und Registreringsverket mit der
Reg. Nr. 556066-7619 und legt die Vollmacht vom 23.08.1993
im Original vor. Eine beglaubigte Abschrift wird zum Vertrag
genommen.

- im folgenden Erbbauberechtigte -

- sämtlichst ausgewiesen durch gültige Lichtbildausweise
Die Erschienenen erklärten folgenden

Erbbaurechtsvertrag

E r b b a u r e c h t s v e r t r a g

§ 1
Vertragsgegenstand, Vertragszeit und Gewährleistung

- (1) Die Evangelische Kirchengemeinde Zepernick ist im Grundbuch von Zepernick Blatt 3252 Bestandsblatt 53/2 als Eigentümerin der Grundstücke Zepernick, Am Pfingstberg der Gemarkung Zepernick, Flur 3, Flurstücke 338/1, 338/2, 338/3, 338/4, 338/5 in einer Gesamtgröße von 227.669 qm eingetragen.
- (2) Die Grundstückseigentümerin bestellt hiermit zugunsten der Firma Entreprenad AB E&G Jönsson - im folgenden Erbbauberechtigter genannt - an diesen Grundstücken ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 in der derzeit geltenden Fassung.
- Die notwendigen Flächen für öffentlich genutzte Straßen, Wege, Grünflächen, Spielflächen werden mit Ablösevertrag des Erbbauberechtigten an die Gemeinde Zepernick ggf. auf dem Wege des Untererbaurechts/Teil-Erbbaurechts übergeben.
- (3) Das Erbbaurecht wird für die Zeit bis zum 31. Dezember 2092 bestellt und verpflichtet und berechtigt den Erbbauberechtigten oder den von ihm zu benennenden Dritten zur Errichtung von
- mindestens 70 WE sozialer Wohnungsbau
 - bis zu 750 WE Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser
 - stilles Gewerbe
 - Kindergarten
 - Tiefbauerschließung und Grüngestaltung
- auf der Grundlage des Bebauungsvorschages der G&A Architektur und Denkmalpflege GmbH
- soweit eine entsprechende Baugenhemigung erteilt wird.
- Die Grundstückseigentümerin erteilt dem Erbbauberechtigten die Zustimmung zur Teilung der Fläche gemäß Bebauungsplan und Erstabschluß von Teilerbaurechtsverträgen und/ oder Untererbaurechtsverträgen.
- (4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Gebäude nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.
- (5) Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, das Erbbaugrundstück frei von Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs zu übergeben. Das Erbbaugrundstück wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich bei Vertragsabschluß befindet und wie es dem Erbbauberechtigten bekannt ist. Die Grundstückseigentümerin über gibt die Flurstücke 338/1, 338/2, 338/3, 338/4 und 338/5 im Grundbuchstand mit insgesamt 227.669 qm, leistet aber keine Gewähr für Güte und Beschaffenheit einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung). Die Grundstückseigentümerin erklärt, daß ihr von versteckten Mängeln, Verunreinigungen des Erdreichs und des Grundwassers durch Schadstoffe nicht bekannt ist und Rechtsstreitigkeiten hinsichtlich des Erbbaugrundstücks nicht anhängig sind. Sie haftet nicht für sichtbare und unsichtbare Fehler oder Mängel.

§ 2
Erbbauzins

- 1.) Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte an die Grundstücks-eigentümerin einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 1.138.345,-- DM (in Worten: einemillioneinhundertachtunddreizigtausenddreihundertfünfundvierzig Deutsche Mark).

Der Erbbauberechtigte übergibt an die Grundstückseigentümerin 10 Tage nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Zepernick über das Bauvorhaben Pfingstberg Zepernick eine jährlich zu erneuernde Bankbürgschaft in Höhe dieses Betrages für die Zeit bis zum Abschluß der Baumaßnahmen; die geplante Bauzeit beträgt 4 Jahre.

- (2) Der Berechnung des Erbbauzinses liegt ein Grundstückspreis von 100,--DM/qm und eine Verzinsung von 5 % zugrunde.
- (3) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt am 01. Mai 1993. Er ist in Höhe eines Jahreserbbauzinses am Tag des Vertragsabschlusses auf das Notaranderkonto -Pfingstberg Zepernick- des amtierenden Notars Nr. 750 1760 34 BLZ 120 700 00 bei der Deutschen Bank AG, Filiale Bernau einzuzahlen. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den eingezahlten Geldbetrag auf einen Monat als Festgeld anzulegen und innerhalb von vier Wochen nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Zepernick über das Bauvorhaben Pfingstberg Zepernick dieses Geld mit den Festgeldzinsen, aber abzüglich der Bankspesen an den Grundstückseigentümer auf ein noch zu benennendes Konto auszuzahlen.

Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch wird der vereinbarte Erbbauzins als Pacht für das Erbbaugrundstück geschuldet.

- (4) Der Erbbauzins ist am 30.6. jeden Jahres nachträglich zur Zahlung fällig. Für den Fall verspäteter Zahlung wird eine Vertragsstrafe vereinbart, die sich für jeden angefangenen Monat seit Fälligkeit auf 1 v.H. des jeweils rückständigen Betrages beläuft.
- (5) Der jährliche Erbbauzins ist zugunsten der Grundstückseigentümerin durch eine Reallast an erster Rangstelle im Grundbuch zu sichern (vgl. jedoch Stillhalteerklärung in § 7).
- (6) Der Erbbauzins aus den Teilerbbauverträgen darf den Gesamterbbauzins nicht überschreiten.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, eine Gebühr für die Betreibung und Verwaltung der Teilerbbauberechtigungen zu erheben.

Der von dem Erbbauberechtigten gezahlte Erbbauzins für die Zeit der Baudurchführung ist anteilig bei Abschluß der Teilerbbarechtsverträge von den Teilerbbaberechtigten zu zahlen.

- (7) Der Erbbauberechtigte kann gegen die Erbbauzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechten,
- a) die die Grundstückseigentümerin schriftlich anerkannt hat,
- b) für die der Erbbauberechtigte einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Erbbauberechtigten.

§ 3
Erbbauzinsgleitklausel

Der Erbbauzins verändert sich jeweils um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden ermittelte Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen für die Bundesrepublik Deutschland nach dem Stand 1.4.1993 (Basisjahr 1985=100) nach oben oder unten verändert, erstmals, zum 1.4.1996.

Eine weitere Veränderung des Erbbauzinses kann frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Neufestsetzung geltend gemacht werden. § 9a der Erbbaurechtsverordnung und die §§ 21 und 23 der 2. Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 bleiben unberührt.

- (2) Den Vertragsschließenden ist bekannt, daß diese Vereinbarung gem. § 3 Währungsgesetz der Genehmigung der Deutschen Bundesbank bedarf. Sollte diese Genehmigung nicht erteilt werden oder die Gleitklausel aus anderen Gründen als ungültig angesehen werden, so verpflichten sie sich, eine genehmigungsfähige Klausel zu vereinbaren, die dem Sinn der hier getroffenen Vereinbarung unter Beachtung der Vorschrift des § 9a Erbbaurechtsverordnung am nächsten kommt.
- (3) Die Erklärung, durch die eine Veränderung des Erbbauzinses gefordert wird, hat schriftlich zu erfolgen. Sofern diese Erklärung bis zum 10. des Monats zugeht, ist der erhöhte oder ermäßigte Erbbauzins von dem Monatsersten zu zahlen, der dem Zugang folgt, anderenfalls von dem übernächsten Monatsersten an.
- (4) Die Grundstückseigentümerin kann verlangen, daß der neue Erbbauzins auf Kosten des Erbbauberechtigten in notarieller Form mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung niedergelegt und im Erbbaugrundbuch eingetragen wird. Der Anspruch der Grundstückseigentümerin auf Erhöhung des Erbbauzinses ist durch Eintragung einer Vormerkung im gleichen Rang mit dem Erbbauzins im Erbbaugrundbuch zu sichern, und zwar als Reallast.

§ 4
Übergabe, Lasten

Die Übergabe des Erbbaugrundstücks erfolgt in einem Stück 10 Tage nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Zepernick und nach vorliegen der im § 2 Abs. 1 geforderten Bankbürgschaft.

Der Erbbauberechtigte hat von der Besitzübergabe an alle einmaligen oder wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen und den Grundstückseigentümer schadlos zu halten, falls dieser hierwegen in Anspruch genommen werden sollte.

Bei Erschließungsbeiträgen gilt dies für alle Beitragsbescheide, die nach der Besitzübergabe zugestellt werden.

§ 5
Baufrist und Erhaltung des Bauwerks

- (1) Die von dem Erbbauberechtigten bis zum 31. Dezember 1998 bezugsfertig herzustellenden Bauwerke nebst Zubehör dürfen nur zu den in § 1 Abs. 3 genannten Zwecken errichtet und verwendet werden. Eine Änderung der Zweckbestimmung bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.
- (2) Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Grundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.
- (3) Der Erbbauberechtigte muß die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Baulichkeiten nebst Zubehör dauernd gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in vollem Umfang zum gleitenden Neuwert versichert halten und den Nachweis hierüber und über die pünktliche Prämienzahlung jederzeit auf Verlangen vorlegen.
- (4) Der Erbbauberechtigte hat eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen, wenn auf dem Erbbaugrundstück eine Anlage unterhalten wird, die bestimmt ist, Stoffe, die die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit eines Gewässers verändern können, herzustellen, zu verarbeiten, zu lagern, abzulagern, zu fördern oder wegzuleiten.
- (5) Wird das Bauwerk durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es wieder herzustellen.
- (6) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, um die Einhaltung dieser Verpflichtungen zu überprüfen.

§ 6
Zustimmungserfordernisse

- (1) Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin
- zum Abbruch, zu allen baulichen Veränderungen und zur Errichtung weiterer Bauwerke, soweit hierzu bauaufsichtliche Genehmigungen erforderlich sind,
 - zu Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder in Teilen, mit Ausnahme der Erstabschlüsse gem. § 1 Abs. 2 und 3,
 - zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfändrechten, Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten und deren Änderung, wenn sie eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.
- Die Zustimmung zu Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfändrechten wird nur erteilt, wenn die Belastungen spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht werden.

für den Fall der Zwangsversteigerung tritt der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin 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.
Der Erbbauberechtigte ist von sich aus nicht berechtigt, die Bauwerke oder Teile davon wegzunehmen.

- (7) Die Grundstückseigentümerin kann aber vom Erbbauberechtigten verlangen, die Bauwerke auf seine Kosten abzubrechen und das Grundstück an die Grundstückseigentümerin in einem ordnungsgemäßen Zustand geräumt zurückzugeben, wenn die Bauwerke nach der Gutachterlichen Stellungnahme eines vom Konsistorium beauftragten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in einem derartig schlechten Zustand sind, daß eine Instandsetzung unwirtschaftlich wäre. Entfernt der Erbbauberechtigte die Bauwerke nicht innerhalb einer Frist von 4 Monaten - gerechnet ab Zugang des Abbruchverlangens der Grundstückseigentümerin - , so kann die Grundstückseigentümerin die Entfernung auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen.
Sofern der Erbbauberechtigte nicht rechtzeitig die Bauwerke entfernt und das Grundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand geräumt zurückgibt, hat er rückwirkend vom Zeitpunkt des Zuganges des Abbruchverlangens bis zur Erfüllung seiner Verpflichtungen an die Grundstückseigentümerin eine Entschädigung in Höhe des bisherigen Erbbauzinses zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist der Grundstückseigentümerin nicht verwehrt.
Bis zur Entfernung der Bauwerke stellt der Erbbauberechtigte die Grundstückseigentümerin von allen Haftpflichtsansprüchen frei, die gegen sie aus dem Eigentum an dem Grundstück und den vorhandenen Bauwerken geltend gemacht werden.

§ 9 Beendigung und Entschädigung

- (1) Der Erbbauberechtigte kann durch eine bis zum 31. Dezember 2087 abzugebende schriftliche Erklärung verlangen, daß der Erbbaurechtsvertrag für weitere 20 Jahre mit dem bisherigen Inhalt fortgesetzt wird. Die Grundstückseigentümerin kann in diesem Falle verlangen, daß der Erbbauzins auf Grund eines Gutachtens, das ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger abzugeben hat, neu festgesetzt wird.
- (2) 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.
- (3) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten bei Beendigung des Erbbaurechts eine Entschädigung für die von ihm errichteten Bauwerke in Höhe von 2/3 (in Worten zwei Dritteln) des gemeinen Wertes, den die Bauwerke zu diesem Zeitpunkt haben, zu zahlen. Im übrigen gelten die für den Fall des Heimfalls festgelegten Bedingungen entsprechend sowie § 8 Abs. 7.

Die Grundstückseigentümerin kann ihre Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, daß sie 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 Erbbaurechtsverordnung).

§ 10

Vorkaufsrechte

- (1) Die Grundstückseigentümerin bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück für alle Verkaufsfälle.
- (2) Der Erbbauberechtigte bestellt der jeweiligen Grundstückseigentümerin für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle.

§ 11

Lösungsvormerkungen

- (1) Wird das Erbbaurecht mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin gegenüber schon heute, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Eintragung des Grundpfandrechts eine Lösungsvormerkung für die Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen.
- (2) Der Erbbauberechtigte stimmt bereits jetzt der Lösung der Hypotheken bzw. Grundschulden zu, auf welche sich die Lösungsvormerkungen beziehen, und ermächtigt die aus der Vormerkung berechtigte Grundstückseigentümerin, in seinem Namen Löschungsanträge bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen zu stellen. Die dem Erbbauberechtigten nach § 1144 BGB zustehenden Ansprüche auf Aushändigung der Quittungen und Lösungsbewilligungen tritt der Erbbauberechtigte an die aus der Vormerkung berechtigte Grundstückseigentümerin ab.

§ 12

Rechtsnachfolge

Die jeweiligen verpflichteten sich, ihren Rechtsnachfolgern und Erbbauberechtigten dieses Vertrages, die nicht ohnehin Inhalt des Erbbaurechts sind, aufzuerlegen.