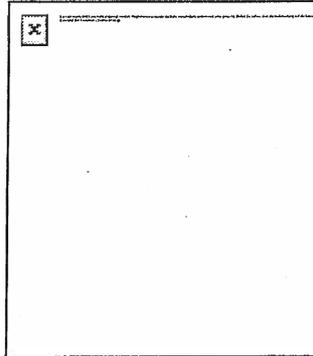


Nummer

der Urkundenrolle für



## **Verhandelt**

zu Lönningen, am .....2013.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

## **Heinfried Meyer zu Menslage**

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Oldenburg

mit dem Amtssitz zu Lönningen

erschieden heute:

1. Samtgemeindebürgermeister Peter Selter, dienstansässig Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau,
2. Frau Renate Simper, geb. am
3. Herr Günter Simper, geb. am  
beide wohnhaft in Hauptstraße 3, 49626 Berge
4. Bürgermeister Volker Brandt, dienstansässig Tempelstraße 8, 49626 Berge

Die Erschienenen zu 1) und 4) sind dem beurkundenden Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 2) und 3) wiesen sich glaubhaft zur Person aus durch Vorlage ihrer amtlichen Bundespersonalausweise.

1. Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder einer der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.
2. Die Erschienenen zu 2) und 3) bestätigten, dass ihnen gemäß § 17 Absatz 2 a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung, nämlich per Post am ..... der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und Durchsicht durch den beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde, der geplanten Investition und auch durch Rücksprache mit dem Notariat auseinander zu setzen.
3. Der Erschienene zu 1) erklärte, bei dieser Beurkundung nicht im eigenem Namen, sondern als gesetzlicher Vertreter der Samtgemeinde Fürstenau, Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau zu handeln (nachfolgend auch **Samtgemeinde** genannt).
4. Die Erschienenen zu 2) und 3) erklärten, bei dieser Beurkundung nicht im eigenem Namen, sondern als gesetzlicher Vertreter der Simper-Stiftung, Hauptstraße 3, 49626 Berge zu handeln (nachfolgend auch **Stiftung** genannt). Die entsprechende Vertretungsbefugnis ergibt sich aus der Bescheinigung der zuständigen Stiftungsbehörde vom \_\_\_\_\_, die dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügt ist.
5. Der Erschienene zu 4) erklärte, bei dieser Beurkundung nicht in eigenem Namen, sondern als gesetzlicher Vertreter der Gemeinde Berge, Tempelstraße 8, 49626 Berge zu handeln (nachfolgend auch Gemeinde genannt)

Die Erschienenen baten mich um die Beurkundung der nachfolgenden Verträge.

Sie erklärten:

## A. Vorbemerkung

Der Samtgemeinde Fürstenau obliegt als Schulträger der Oberschule „Am Sonnenberg“ in Berge die Pflichtaufgabe eine für den Schulsport ausreichende Sporthalle vorzuhalten. Der Gemeinde Berge hingegen obliegt gemäß ihrer kommunalen Zuständigkeit die Aufgabe, Sportmöglichkeiten für den Vereinssport vorzuhalten. Die in Berge ansässige Simper-Stiftung hat unter anderem als Stiftungszweck die Förderung des Sportes zur Aufgabe und verwirklicht diesen Stiftungszweck gemäß ihrer Satzung insbesondere durch die Förderung von Schulen und Einrichtungen, die sich um die Erziehung von Kindern und Jugendlichen kümmern und möchte in diesem Bereich die Entfaltungsmöglichkeiten für den Schul- und Vereinssport in der Gemeinde Berge für die nächsten Jahre nachhaltig verbessern.

Aus diesem Grund möchte die Stiftung neben der bestehenden Turnhalle eine weitere Sporthalle, die den heutigen Anforderungen entspricht, errichten und diese durch einen langfristigen Nutzungsvertrag der Samtgemeinde überlassen, wobei die Besonderheit besteht, dass nach Ablauf der Nutzungszeit die Sporthalle in das Eigentum der Samtgemeinde übergehen soll. Die Stiftung möchte ebenfalls sicherstellen, dass diese Sporthalle auch für den Vereinssport genutzt werden kann, weshalb auch die Gemeinde Berge Vertragspartei ist, insoweit es sie betrifft.

Der Stiftung wird zu diesem Zweck für das in der **Anlage 1** eingezeichnete Baugrundstück ein Erbbaurecht von der Samtgemeinde bestellt, damit die Stiftung auf diesem Grundstück die Planung, den Bau, die Finanzierung der Sporthalle durchführen kann.

Zum Vertragsende geht das Eigentum an der Sporthalle auf die Samtgemeinde durch Konfusion des Erbbaurechts mit dem Grundstückseigentümer über.

Das Nutzungsentgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an die Stiftung während der Laufzeit des Vertrages sowie einer Heimfallentschädigung in Höhe der von der Stiftung für den Bau der Sporthalle eingenommenen Spenden, max. jedoch in Höhe von 100.000,00 €.

Die Stiftung soll in erster Linie nur die Errichtung und die Finanzierung der Sporthalle sicherstellen. Der Betrieb der Sporthalle soll während der Laufzeit des Vertrages vollständig von der Samtgemeinde so durchgeführt werden, als wenn die Samtgemeinde die Halle selbst errichtet hätte. Das von der Samtgemeinde an die Stiftung zu entrichtende Nutzungsentgelt richtet sich daher ausschließlich nach dem Kapitaldienst der Stiftung für die Finanzierung der Sporthalle. Die übrigen Kosten, wie

Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen etc. hat die Samtgemeinde selbst zu tragen.

Um den Vereinssport hinreichend Rechnung zutragen, wendet die Gemeinde der Stiftung einen Baukostenzuschuss zu und beteiligt sich an dem jährlich zu zahlenden Nutzungsentgelten, wobei diese Zahlungen nur gegenüber der Samtgemeinde erbracht werden, ohne dass eine vertragliche Beziehung der Gemeinde mit der Stiftung eingegangen wird.

## **B. Erbbaurechtsvertrag**

### **I.**

#### **Grundbuchstand und Sachstand**

Die Samtgemeinde ist eingetragene Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Bersenbrück Grundbuchbezirk Berge Blatt 737 laufende Nummer 32 verzeichneten Grundstücks, Gemarkung Berge, Flur 4 Flurstück 84/9, zur Größe von 5475 qm. An diesem Grundstück soll für eine Teilfläche von ca. 53 x 31 m ein Erbbaurecht bestellt werden, welches in der anliegenden Lageskizze (**Anlage 1**) rot gekennzeichnet ist, im nachfolgenden auch als „**Erbbaugrundstück**“ bezeichnet.

Das vorstehend bezeichnete Grundbuch ist in Abt. II und Abt. III frei von Beschränkungen und Belastungen.

Diesen Grundbuchinhalt hat der beurkundende Notar am ..... persönlich festgestellt.

### **II.**

#### **Erbbaurechtsbestellung**

1. Die Samtgemeinde, nachstehend auch als „**Grundstückseigentümer**“ bezeichnet, bestellt hiermit zugunsten der Stiftung, im nachfolgenden auch als „**der Erbbauberechtigte**“ bezeichnet, an der in der vorstehenden Ziffer I. dieser Urkunde näher bezeichneten Teilfläche ein

## **Erbbaurecht**



verwenden. Jede andere Verwendungsart, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes irgendwelcher Art, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

3. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks (§ 1 Abs. 2 ErbbauRG). Dieser steht als Hof- und Grünfläche zur Verfügung. Auch diese Fläche ist sachgemäß anzulegen.

## **§ 2**

### **Dauer**

1. Das Erbbaurecht wird für die Zeit bis 31.12.2050, also auf die Dauer von 37 Jahren (i. W.: siebenunddreissig Jahren) bestellt.
2. Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die Gebäude und baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

## **§ 3**

### **Zustimmung**

1. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
  - a) zur Veräußerung des Erbbaurechts, außer im Fall der Zwangsversteigerung aus einem Grundpfandrecht, dessen Eintragung der Grundstückseigentümer zugestimmt hat,
  - b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten; Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält,
  - c) zur Änderung der Nutzungsart, zur Bildung von Wohnungserbbaurechten, zur Ausübung eines Gewerbes irgendwelcher Art auf dem Erbbaugrundstück und zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäude und der Nebenanlagen.
2. Die Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauRG entsprechenden Grund versagt werden.

**§ 4****Heimfall**

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen – **Heimfallanspruch** – wenn

- a) der Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen der §§ 1, 2 und 3 Abs. 1 c) dieser Urkunde verstößt und nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruchs hinweisenden Mahnung nicht binnen spätestens drei Monaten die beanstandete Vertragsbestimmung ordnungsgemäß erfüllt,
- b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber gemäß Ziffer VI. 1. dieses Erbbaurechtsvertrages in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist;
- e) das nachstehend fixierte Nutzungsverhältnis aus welchen Gründen auch immer endet.

**§ 5****Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf**

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren.
2. Die Entschädigung setzt sich wie folgt zusammen:
  - Zum einen hat die Samtgemeinde der Stiftung von den im Heimfallzeitpunkt noch valutierenden Verbindlichkeiten für die Finanzierung der Herstellungskosten der auf dem Erbbaugrundstück hergestellten Gebäuden und Nebenanlagen freizustellen. Diese Freistellungsverpflichtung gilt jedoch nur dann, wenn die Stiftung die von der Samtgemeinde an ihr gezahlten laufenden Nutzungsentschädigungen vollständig zur Bedienung des Kapitaldienstes der Finanzierung verwendet hat.

- Zum anderen hat die Samtgemeinde der Stiftung die Eigenmittel zu erstatten, die sie für die Tragung der vorstehenden Herstellungskosten aus Spendengeldern verwendet hat, max. jedoch bis zu einem Betrag von 100.000,00 €. Dieser Betrag kann von der Samtgemeinde nach ihrer Wahl in einem Betrag oder in max. 5 gleichen Jahresraten gezahlt werden. Die Fälligkeit dieser Beträge tritt 3 Monate nach Erlöschen oder Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer, frühestens jedoch 1 Monat nach Nachweis des aufgebrachtten Eigenkapitalbetrages durch die Stiftung ein. Die evtl. folgenden weiteren Jahresraten sind vom letzten Fälligkeitszeitpunkt an gerechnet jeweils ein Jahr später fällig. Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die zu zahlende Vergütung nicht anzurechnen, da die Samtgemeinde sowie gem. ersten Spiegelstrich die Stiftung von diesen Lasten freizustellen hat.
3. Kommt eine gütliche Einigung über die nach den vorstehenden Regelungen zu zahlenden Entschädigungsanspruch binnen vier Wochen nach Aufforderung durch einen Teil nicht zustande, entscheidet der örtliche Gutachterausschuss gemäß § 192 BauGB als Schiedsgutachter. Die Beteiligten unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Gutachtens als billiger Bestimmung des Betrages gemäß § 315 BGB und vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute. Einwendungen gegen das Gutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in analoger Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung eines Schiedsspruches) vorbehalten.
- Die durch die Einschaltung des Gutachters entstehenden Kosten tragen die Beteiligten je zur Hälfte.
4. Beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf findet § 27 Abs. 3 ErbbauRG keine Anwendung.

### III.

#### Erbbauzins

Ein Erbbauzins wird nicht geschuldet, da die Grundstückseigentümerin nach Fertigstellung die Sporthalle selbst nutzt und ein entsprechender Zins ihr wiederum in Rechnung zu stellen wäre.

## IV.

Besitzübergang, Rechts- und SachmängelErschließungskosten

1. Die Besitzübergabe des Erbbaugeländes an den Erbbauberechtigten erfolgt mit Wirkung vom 1.1.2014. Von diesem Zeitpunkt an gehen der Besitz und die Nutzungen, die öffentlichen und privaten Lasten, Abgaben und Steuern, die Haftung, die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und die Gefahr, und zwar sowohl bezüglich des Grundstücks als auch bezüglich des Erbbaurechts, auf den Erbbauberechtigten über.
2. Der Grundstückseigentümer schuldet die ungehinderte Erbbaurechtsentstehung und Freiheit von Rechten Dritter, soweit solche Rechte nicht ausdrücklich in dieser Urkunde begründet oder übernommen werden.

Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich oder arglistig.

Der Grundstückseigentümer haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Erbbauberechtigten oder für steuerliche Ziele des Erbbauberechtigten.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Nach Hinweis auf § 444 BGB wird erklärt: Der Grundstückseigentümer versichert, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Erbbauberechtigte angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte. Alle Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen sind in dieser Urkunde aufgeführt.

3. Alle künftig anfallenden oder zur Festsetzung gelangenden Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen für den Vertragsgrundbesitz, auch soweit sie bereits ausgeführte bzw. abgerechnete Arbeiten betreffen, hat ausschließlich der Grundstückseigentümer zu tragen.

## VI.

### Rechtsnachfolge

1. Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, so ist dies ein Grund, die nach Ziffer II., § 3 dieses Vertrages erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.
2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen dieses Vertrages durch den Erbbauberechtigten beruhen.

## VII.

### Grundbuchanträge

Die Vertragsparteien sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts mit dem sich aus Ziffer II. dieser Urkunde ergebenden dinglichen Inhalt und die nachfolgenden Rechte einig.

Sie **bewilligen** und **beantragen**,

1. auf dem Grundbuchblatt \_\_\_\_\_ des Amtsgerichts Bersenbrück von \_\_\_\_\_ einzutragen, das Erbbaurecht zugunsten der Stiftung für die Zeit bis zum 31.12.2050 gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages an ausschließlich erster Rangstelle,
2. ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen, im Bestandsverzeichnis, dass neben den gesetzlichen Bestimmungen der ErbbauRG auch die unter Ziffer II.

§§ 1 bis 5 – außer § 3 Abs. 1 c) – dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts gehören,

3. Die Beteiligten stimmen sämtlichen etwaig zur Rangbeschaffung erforderlichen Gläubigererklärungen, insbesondere Löschungen und Rangrücktrittserklärungen, mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

## VIII.

### Zustimmung zur Belastung

Der Grundstückseigentümer erteilt schon heute seine Zustimmung zur einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu einem Betrag von insgesamt 600.000,00 € (i. W.: sechshunderttausend Euro) nebst jeweils bis zu 20 % Jahreszinsen und einmaligen Nebenleistungen von bis zu 10 % vom Tage der Bestellung der Grundpfandrechte an.

## IX.

### Vertragsdurchführung und Vollmacht

1. Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und ersucht, alles zu veranlassen, was zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist. Soweit Genehmigungen anzufordern sind, sollen diese mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

Die Vertragsparteien verzichten auf ihre eigenen Antragsrechte. Die Vertragsparteien ermächtigen den Notar zu ihrer uneingeschränkten Vertretung bei allen zur Rechtswirksamkeit und zum Grundbuchvollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen mittels Eigenurkunde, wobei er über § 15 GBO hinaus insbesondere berechtigt ist und bevollmächtigt wird, diese Urkunde zum getrennten Vollzug der Anträge dem Grundbuchamt einzureichen, erforderlichenfalls Anträge zu berichtigen, zu ergänzen und auch zurückzunehmen.

2. Die Vertragsparteien erteilen jeder für sich den Notar-Fachangestellten Christel Ahlers geb. Deters und Irmgard Baumann geb. Burke, beide dienstansässig beim beurkundenden Notar, Vollmacht, und zwar jeder einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art für sie abzugeben und entgegenzunehmen,

die zur Durchführung, Ergänzung oder Änderung dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind, sowie überhaupt alle zur vertragsmäßigen Erbbaurechtsbestellung erforderlichen Rechtshandlungen, insbesondere auch Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen, vorzunehmen.

Die Vollmacht ist nur ausübbar vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter. Die Bevollmächtigten sind von der persönlichen Haftung freigestellt. Die Vollmacht erlischt mit dem vollständigen grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde.

## X.

### Belehrungen und Hinweise

1. Der Notar hat den Erbbauberechtigten auf die Möglichkeit hingewiesen, den Anspruch auf Einräumung des Erbbaurechts durch die Eintragung einer Vormerkung abzusichern.  
Die Eintragung einer Vormerkung wurde von den Vertragsparteien jedoch nicht gewünscht.
  
2. Der Notar hat die Vertragsparteien darauf hingewiesen und darüber belehrt, dass
  - das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und hierzu die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, vorliegen muss,
  - das Erbbaurecht nur und ausschließlich an erster Rangstelle bestellt werden kann,
  - das Gericht die Eintragung des Erbbaurechts von der Zahlung der Gerichtskosten abhängig macht,
  - die Vertragsparteien unabhängig von der vertraglichen Regelung als Gesamt- bzw. Zweitschuldner zur Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Gericht- und Notarkosten herangezogen werden können,
  - der jeweilige Erbbauberechtigte für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben sowie für Erschließungskosten und Anliegerbeiträge haften kann,
  - das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen wurde,
  - alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und bei einem Verstoß hiergegen der Vertrag in seinem ganzen Umfang unwirksam sein,

- der Notar steuerliche und baurechtliche Fragen nicht geprüft hat und
- die personenbezogenen Daten in der EDV-Anlage des Notars gespeichert werden.

## **C . Nutzungsverhältnis**

### **§ 1**

#### **Mietgegenstand, Vertragszweck**

Die Stiftung vermietet an die Samtgemeinde (Mieter) das vorstehend definierte Erbbaugrundstück nebst der darauf errichteten Sporthalle für die Sicherstellung des Schul- und Vereinssports in Berge. Die vermieteten Baulichkeiten und Freiflächen sind auf dem beigefügten Lageplan mit Rotstift eingezeichnet (**Anlage 1**). Dieser Plan ist Bestandteil dieses Vertrags.

### **§ 2**

#### **Mietzins und Betriebskosten**

Der jährliche Mietzins beträgt 38.000,00 €. Er ist in einem jährlichen einmaligen Betrag jeweils zum 30.10. eines jeden Jahres beginnend ab dem 30.10.2014 auf das von der Stiftung benannte Konto zu zahlen.

Die Gemeinde zahlt wiederum der Samtgemeinde zur Deckung des Nutzungsanteils, der durch den Vereinssport entsteht, ein jährliches Entgelt von 8.000,00 €. Dieses ist in einem jährlichen Betrag in eben dieser Höhe zum 31.10. eines jeden Jahres auf das von der Samtgemeinde benannte Konto zu entrichten, erstmalig beginnend ab dem 31.10.2014

Daneben hat die Samtgemeinde sämtliche Betriebskosten wie z.B. Energiekosten, laufende Abgaben etc. so zu tragen, als wenn sie selbst Eigentümer des Erbbaugrundstücks nebst der darauf befindlichen Sporthalle wäre. Das gleiche gilt für die Tragung sämtlicher Instandhaltungsaufwendungen, sämtlicher Aufwendungen für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten (§ 6) und die Aufwendungen für die ausreichende Versicherung des Objektes (§ 7). Insbesondere hat der Mieter die Aufwendungen für die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu tragen. Eine Aufstellung der Betriebskosten ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt. Zu den Betriebskosten gehören auch Aufwendungen, die bei der Stiftung nur deshalb entstehen, weil sie die Turnhalle im Rahmen dieses Modells errichtet. Darüber hinaus gehören hierzu auch sämtliche Aufwendungen, die zukünftig erst entstehen, aber derzeit noch nicht bekannt sind.

Die Samtgemeinde soll die Betriebskosten soweit wie möglich direkt mit dem jeweiligen Anspruchsinhaber abrechnen. Soweit dies nicht möglich ist, verpflichtet sich die Samtgemeinde die Stiftung von sämtlichen dieser in Rechnung gestellten Betriebskosten durch unverzügliche Zahlung nach Vorlage der jeweiligen Zahlungsaufforderung freizustellen.

Sofern die Stiftung es wünscht, kann dieser auch aus Vereinfachungsgründen eine angemessene monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten von der Samtgemeinde verlangen. Über die Betriebskosten ist dann jährlich abzurechnen.

Die Samtgemeinde ist nicht berechtigt, anteilige Betriebskosten von der Gemeinde Berge zu erheben. Durch die Zahlung des jährlichen Betrages in Höhe von 8.000,00 € sind diese abgegolten.

Die Parteien haben die vorstehende Mietzahlung aufgrund folgender Prämissen festgelegt:

Die Investitionskosten für die Errichtung der Halle betragen voraussichtlich 1,1 Million €. Die Stiftung erhält von der Gemeinde Berge einen garantierten Zuschuss i.H.v. 400.000 €, der jeweils nach Baufortschritt ausgezahlt wird.

Darüber hinaus wird die Stiftung eigenes Vermögen für die Errichtung des Objektes in Höhe von voraussichtlich 100.000 € einsetzen, welches zum Teil durch Spenden eingeworben werden soll.

Die restlichen Herstellungskosten sind durch ein Darlehn über 600.000 € zu finanzieren.

Sollten wider Erwarten die Baukosten den vorstehend genannten Betrag übersteigen oder die einzusetzenden Eigenmittel nicht vollständig aufgebracht werden können, verpflichtet sich die Gemeinde Berge für den dann anfallenden Differenzbetrag aufzukommen, wenn das Finanzierungsmitteldefizit oder die Baukostenüberschreitung vorzeitig der Gemeinde angezeigt und im Einzelnen mit ihr abgestimmt wurde.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde das Recht, sich durch Einblick in alle Akten, Unterlagen und Verträge über die ordnungsgemäße Baudurchführung, die entstandenen Investitionskosten sowie die Mitteleinwerbung und -verwendung zu informieren. Die Stiftung wird darüber hinaus die Gemeinde über alle Verträge, die im Zusammenhang mit der Errichtung oder der Verwaltung des Mietobjektes stehen, informieren. Ist hingegen absehbar, dass Verträge jedweder Art eingegangen werden müssen, die zu einer Nachschusspflicht der Gemeinde führen können, ist die Stiftung

verpflichtet, die vorherige Zustimmung der Gemeinde einzuholen, damit diese Einfluss auf die Entwicklung der Herstellungskosten nehmen kann.

Unabhängig von der Entwicklung der Baukosten beträgt das von der Samtgemeinde zu entrichtende Nutzungsentgelt 38.000,00 € jährlich. Dieser Betrag ist unveränderlich bis zum 30.12.2023, da er sich nach dem Finanzdienst der Stiftung für ein Darlehn in Höhe von 600.000,- € bestimmt, dessen Zinsbindungsfrist bis zu eben diesem Zeitpunkt läuft. Nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist ist eine Nachfinanzierung durch die Stiftung erforderlich, wobei der jährliche Kapitalgesamtdienst wiederum nicht mehr als 38.000,- € betragen darf. Die Stiftung informiert die Samtgemeinde über die von ihr eingeholten Finanzierungsangebote und räumt ihr die Möglichkeit ein, entsprechende Alternativangebote zu unterbreiten. Sollten diese wirtschaftlicher sein, als die eingeholten Angebote der Stiftung, ist die Stiftung verpflichtet, das wirtschaftlichste Angebot einzugehen.

Beiden Parteien ist bekannt, dass die Finanzierung nach derzeitigem Stand auf eine Gesamtlaufzeit von 20 Jahren angelegt ist. Ferner ist Ihnen bewusst, dass es durch eine mögliche Veränderung des Zinsniveaus und dem Ziel, in Zukunft die jährliche Mietzahlung, die sich ausschließlich am Kapitaldienst orientiert, auf 38.000,00 € p.a. zu begrenzen, zu einer Verlängerung der avisierten Laufzeit von 20 Jahren kommen kann.

### § 3

#### Übernahme des Objektes / Laufzeit

Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Übernahme der fertigzustellenden Turnhalle durch die Samtgemeinde. Unabhängig davon bestehen gleichwohl die in C. § 2 genannten Zahlungsverpflichtungen.

Die Samtgemeinde ist verpflichtet, die Sporthalle vor der Übernahme hinsichtlich aller Gewerke gemeinsam mit der Gemeinde und der Stiftung abzunehmen.

Die Abnahme der Einzelgewerke gegenüber den jeweiligen Handwerkern bzw. Generalbauunternehmern obliegt hingegen der Stiftung. Sofern die Samtgemeinde es verlangt, ist ihr das Recht einzuräumen, an diesen Einzelabnahmen teilzunehmen und entsprechende Mängel zu rügen.

Sofern die Samtgemeinde bei diesen Abnahmen keine Mängel rügt, ist sie bei der Übernahme des Objektes von der Stiftung auch nicht befugt, Mängel am Objekt geltend zu machen.

**Die Laufzeit des Nutzungsverhältnisses richtet sich - wie oben dargelegt - nach**

**der Laufzeit der Finanzierungsverträge der Stiftung über das Darlehn dessen ursprüngliche Summe 600.000,- € beträgt.**

**Vorbehaltlich einer außerordentlichen Kündigung ist während dieser Laufzeit das Vertragsverhältnis von beiden Seiten grundsätzlich unkündbar.**

Wird der Vertrag aus wichtigem Grund vor Übernahme des Mietgegenstandes aus Gründen gekündigt, die die Samtgemeinde zu vertreten hat, erstattet die Samtgemeinde der Stiftung die in Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. noch entstehenden Investitionskosten. Soweit der Stiftung außerdem notwendige einmalige oder laufende Aufwendungen, z. B. aus dem Grundbesitz entstehen, erstattet die Samtgemeinde diese ebenfalls. Ferner erstattet die Samtgemeinde der Stiftung gegen Nachweis auch die Kosten, die aus der Nichtinanspruchnahme der von der Stiftung bereitgestellten Investitionsmittel resultieren. Die Stiftung kann von der Samtgemeinde verlangen, dass diese in alle von der Stiftung in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten abgeschlossene Verträge anstelle der Stiftung eintritt und ihr von allen mit dem Vertrag zusammenhängenden Verpflichtungen freistellt.

Wird der Vertrag nach Übernahme des Mietgegenstandes aus Gründen gekündigt, die die Samtgemeinde zu vertreten hat, ist die Samtgemeinde der Stiftung bis zum Ablauf der vereinbarten Gesamtmietzeit zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der ihr aus der vorzeitigen Beendigung des Vertrages entsteht, insbesondere dadurch, dass die Stiftung den Mietgegenstand nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen vermieten oder verwerten kann. Vorteile, die der Stiftung durch eine Vermietung oder Verwertung des Mietgegenstandes zufließen, werden auf den Schadensersatzanspruch der Stiftung angerechnet.

Zahlungen, die die Stiftung von dritter Seite erhält, sind auf die Verpflichtung der Samtgemeinde anzurechnen. Verlorene Zuschüsse werden weder bei vorzeitiger noch bei ordnungsgemäßer Beendigung dieses Vertrages zurückgewährt.

#### **§ 4** **Gewährleistungen**

Die Samtgemeinde kann weder wegen Mängeln noch wegen mangelnder Nutzbarkeit des Mietgegenstandes Ansprüche gegen die Stiftung geltend machen, es sei denn, die Stiftung hätte sie vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht oder an anderer Stelle in diesem Vertrag wäre etwas Abweichendes anderes geregelt. Das gilt auch dann, wenn

Gewährleistungsansprüche gegen Dritte nicht mehr bestehen oder nicht durchgesetzt werden können.

Die Stiftung tritt hiermit die ihr gegen Dritte zustehenden Gewährleistungsansprüche sowie Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung an die Samtgemeinde ab. Die Samtgemeinde nimmt die Abtretung an und ist verpflichtet, die Ansprüche auf ihre Kosten unverzüglich geltend zu machen; notfalls hat die Samtgemeinde rechtzeitig Klage zu erheben. Bei derartigen Maßnahmen ist die Stiftung unaufgefordert unverzüglich zu unterrichten und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Die Samtgemeinde hat bei der Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche nach Wahl der Stiftung die Zahlung an sich oder an die Stiftung zu verlangen und diese über den Gang des Verfahrens laufend zu unterrichten. Die Stiftung ist verpflichtet, bei ihr eingehende Zahlungen aus Gewährleistungsansprüchen und aus positiver Vertragsverletzung nach ihrer Wahl entweder zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes zu verwenden oder die eingenommenen Zahlungen an die Samtgemeinde auszukehren, damit sie selbst nach der obigen Prämisse die Wiederherstellung auf ihre Kosten so vornehmen kann als wenn sie selbst Eigentümerin wäre.

## § 5

### Gefahrtragung / Haftungsbeschränkung des Vermieters

Alle Zahlungen nach diesem Vertrag sind unbeschadet des Zustandes und der Funktionsfähigkeit des Mietgegenstandes zu leisten. Die Samtgemeinde ist in keinem Fall, insbesondere nicht bei Mangelhaftigkeit oder Unbenutzbarkeit des Mietgegenstandes, berechtigt, nach diesem Vertrag geschuldete Zahlungen ganz oder teilweise zu mindern, zurückzubehalten oder gegen diese aufzurechnen, soweit es sich nicht um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt.

Nach der Prämisse, dass die Samtgemeinde das Objekt wie eine Eigentümerin betreiben soll, gilt dies auch dann, wenn entweder der zufällige ganze oder teilweise Untergang des Mietgegenstandes oder die ganze oder teilweise Zerstörung, die nicht von ihr zu vertreten ist, vorliegen, oder wenn die Nutzung des Mietgegenstandes auf Grund eines nicht von ihr zu vertretenden Umstandes langfristig ausgeschlossen ist.

Die Stiftung haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

**§ 6****Pflichten der Samtgemeinde**

Da sich die Gemeinde Berge in erheblichem Umfang an den Herstellungs- und laufenden Kosten der Sporthalle beteiligt und dies nur dem Umstand geschuldet ist, dass die Zuständigkeit der Gemeinde für den Vereinssport besteht, ist die Samtgemeinde verpflichtet, in Absprache mit der Gemeinde Berge in den Zeiten, in denen die Sporthalle nicht für schulische Zwecke genutzt wird, insbesondere an Nachmittagen, Wochenenden und Ferienzeiten, die Sporthalle für Vereinssportzwecke zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung für andere Zwecke, ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stiftung gestattet; die Stiftung kann der Nutzung nur aus wichtigem Grund widersprechen. Zur Sicherung aller Ansprüche der Stiftung aus diesem Vertrag tritt die Samtgemeinde hiermit ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche aus Nutzungsverhältnissen einschließlich etwaiger Vermieterpfandrechte und Gestaltungsrechten wie das Recht zur Kündigung des Nutzungsverhältnisses bereits jetzt an die Stiftung ab, die diese Abtretung annimmt und berechtigt ist, sie offenzulegen.

Die Samtgemeinde wird den Mietgegenstand mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns behandeln und ihn auf ihre Kosten in einem guten, jederzeit funktionsfähigen, zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Die Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungskosten sowie alle Reparaturen einschließlich Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten der Samtgemeinde. Die Samtgemeinde ist auch bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Mietgegenstandes zur Wiederherstellung bzw. zum Wiederaufbau verpflichtet, es sei denn, die ganze oder teilweise Zerstörung ist von der Samtgemeinde nicht zu vertreten. Die Gefahr des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs des Mietgegenstandes trägt die Samtgemeinde.

Die Stiftung ist nach einer mit angemessener Frist erklärten erfolglosen Mahnung berechtigt, erforderliche Reparaturen auf Kosten der Samtgemeinde durchführen zu lassen.

Die Samtgemeinde wird allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen nachkommen. Das gilt auch für solche Verpflichtungen, die der Stiftung in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin treffen, wie beispielsweise die Verkehrssicherungspflichten, insbesondere die Streupflicht.

Die Samtgemeinde wird der Stiftung von Ansprüchen aller Art Dritter einschließlich staatlicher Institutionen freistellen, die während der Besitzdauer der Samtgemeinde oder während der Dauer dieses Vertrages – beginnend mit dem Vertragsabschluss – im Zusammenhang mit dem Besitz und der Nutzung des Mietgegenstandes entstehen. Diese Freistellung gilt vor allem auch für Ansprüche im Zusammenhang mit der Vermeidung oder Beseitigung von umweltschädlichen Stoffen. Die Samtgemeinde hat alle Kosten für Anlagen und Einrichtungen zu tragen, die während der Besitzdauer auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Auflagen erforderlich werden. Die von der Stiftung wegen solcher Ansprüche gezahlten Beträge hat die Samtgemeinde auf Nachweis hin unverzüglich zu vergüten. Der Freistellungsanspruch der Stiftung gegen die Samtgemeinde besteht nicht, wenn sich die Stiftung bei Dritten schadlos halten kann.

Die Samtgemeinde wird den Vertretern der Stiftung oder die von ihr bevollmächtigten Personen zu angemessener Tageszeit Zutritt zwecks Besichtigung der Turnhalle gewähren.

Die Samtgemeinde kann die ihr aus diesem Vertrag zustehenden Ansprüche und Rechte nur mit vorheriger Zustimmung der Stiftung auf Dritte übertragen.

Einbauten und Veränderungen am Mietgegenstand sind ohne Zustimmung der Stiftung zulässig, wenn sie den Wert und die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen und alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vor der Ausführung vorliegen. In allen sonstigen Fällen ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Stiftung einzuholen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Samtgemeinde wird der Stiftung auch solche Einbauten und Veränderungen am Mietgegenstand mitteilen, die ohne Zustimmung der Stiftung zulässig sind.

Die Stiftung hat auch für Einbauten, Erweiterungen und Umbauten keine Entschädigung zu zahlen, auch wenn sie wesentliche Bestandteile des Mietgegenstandes werden. Die Samtgemeinde ist zur Wegnahme von Einbauten berechtigt, wenn sie auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

Gleichwohl ist die Stiftung auch berechtigt, auf ihre Kosten, entsprechende Einbauten und Veränderungen am Mietgegenstand ohne vorherige Zustimmung der Samtgemeinde vorzunehmen und dies zur Wahrung des Versicherungsschutzes der Samtgemeinde mitzuteilen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei den Planungen für die zu errichtende Sporthalle aus Gründen der Sparsamkeit zunächst Ausrüstungsgegenstände, wie bspw. eine Spielstandsanzeige, Beschallungsanlage und eine Zuschauertribüne nicht berücksichtigt wurden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass es sich hierbei nicht um Gegenstände handelt, die die Nutzungsfähigkeit der Sporthalle beeinträchtigen und von keiner der Vertragsparteien eine irgendwie geartete Rechtspflicht zur Anschaffung dieser Gegenstände besteht. Die Stiftung bekundet jedoch ihre Absicht, sofern es finanziell darstellbar ist oder werden wird, sich für die Anschaffung dieser Einrichtungsgegenstände einzusetzen.

## § 7

### Versicherungen

Für die Dauer der Errichtung des Mietgegenstandes und bis zu dessen Übernahme durch die Samtgemeinde schließt die Stiftung eine ausreichende Rohbau-Feuerversicherung sowie eine Bauwesen- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab und zeigt den Abschluss dieser Versicherungen gegenüber der Gemeinde an.

Für die Zeit nach Errichtung des Mietgegenstandes schließt die Samtgemeinde folgende Versicherungen ab:

- a) eine Feuerversicherung mit erweiterter Deckung einschließlich Versicherung gegen ungenannte Gefahren zum Neuwert mit Wertabschlagklausel bzw. zum gleitenden Neuwert. Aufräumungs- und Abbruchkosten werden mitversichert.
- b) Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie Gewässerschadenhaftpflichtversicherung, soweit eine Versicherung gegen derartige Gefahren nicht bereits durch den Kommunalen Schadensausgleich gedeckt ist.

Der Abschluss der Versicherungen durch die Samtgemeinde ist dem Umstand geschuldet, dass die Samtgemeinde aufgrund der sogenannten Gruppenversicherung günstigere Tarife als die Stiftung erzielen kann.

Vor Übergabe des Mietgegenstandes ist durch die Samtgemeinde der entsprechende Versicherungsschutz der Stiftung gegenüber schriftlich nachzuweisen.

Eine gegenseitige Informationspflicht besteht vor allem auch bei der Vornahme von Einbauten, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen. Solche Maßnahmen sind vor ihrer Durchführung gegenseitig mitzuteilen. Die Samtgemeinde verpflichtet

sich, die Bestimmungen eventuell zuständiger öffentlich-rechtlicher Gebäudeversicherer und die Sicherheitsvorschriften privater Versicherer einzuhalten.

Ein Schadensfall ist gegenseitig unverzüglich mitteilen und dafür Sorge zu tragen, dass der Schadensort bis zur Besichtigung durch den Versicherer unverändert bleibt. Maßnahmen, die zur Minderung des Schadens bzw. zur Vermeidung von Folgeschäden notwendig sind, werden davon nicht betroffen. Die Samtgemeinde beauftragt im eigenen Namen und für eigene Rechnung ein Unternehmen mit den notwendigen Sicherungsmaßnahmen und der anschließenden Beseitigung des Schadens. Sie regelt die Regulierung des Schadens eigenständig mit der Versicherungsgesellschaft, hat aber die Stiftung unaufgefordert hiervon in Kenntnis zu setzen.

Die Samtgemeinde ist verpflichtet, den von dem Versicherer erlangten Ersatz in voller Höhe für die Wiederherstellung des Mietgegenstandes aufzuwenden oder ihn nach Wahl der Stiftung zur Verfügung zu stellen. Die zusätzlich zu den Versicherungsleistungen für eine vollständige Wiederherstellung des Mietgegenstandes eventuell noch erforderlichen Kosten sowie etwaige Sachverständigenkosten trägt die Samtgemeinde, es sei denn, die Stiftung hat die ganze oder teilweise Zerstörung des Mietgegenstandes zu vertreten. Ein Wegnahmerecht oder Entschädigungsanspruch hinsichtlich dieser zusätzlichen Aufwendungen steht der Samtgemeinde nicht zu.

## § 8

### Rückgabe / Andienungsrecht

Die Stiftung hat bei Beendigung dieses Nutzungsverhältnisses, die Pflicht, den Mietgegenstand der Samtgemeinde zu den im obigen Erbbaurechtsvertrag niedergelegten Heimfallentschädigungsansprüchen anzudienen. Dieses Andienungsrecht gibt der Stiftung das Recht, von der Samtgemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über den Mietgegenstand zu den im Erbbaurechtsvertrag niedergelegten Bedingungen zu verlangen.

## **D. Allgemeine Regelungen**

### **§ 1**

#### **Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechtes im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

### **§ 2**

#### **Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel**

Die Samtgemeinde unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Stiftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Der Notar ist berechtigt, der Stiftung jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

### **§ 3**

#### **Kosten und Steuern**

Alle jetzt aus Anlass dieser Beurkundung und ihrer Durchführung sowie in Zukunft aus Anlass dieses Vertrages entstehenden Kosten und Lasten einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt die Gemeinde.

### **§ 4**

#### **Protokollvermerk**

Diese Niederschrift, deren Rückseiten unbeschriftet sind, wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen sowie dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

