

Es erschienen:

1. für die Stadt Braunschweig
 - nachstehend „Grundstückseigentümerin“ genannt -

2. für die BIEGE Krematorium Braunschweig
 - nachstehend „Erbbauberechtigte“ oder „BIEGE“ genannt -

Die/Der Erschienenene zu 1. erklärte für die Stadt Braunschweig handeln zu wollen und nahm Bezug auf die in der Akte 41 - Sa - Le 1 beim Grundbuchamt Braunschweig verwahrte Vollmacht vom 30. November 2011.

[Vorbefassungsklausel]

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachfolgenden

Erbbaurechtsvertrages

- I. Grundlagen, gesetzlicher Inhalt**
- II. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**
- III. Erbbauzins und Anpassungsklausel**
- IV. Weitere Vereinbarungen**
- V. Vereinbarungen zum Betrieb des Krematoriums**

PRÄAMBEL

Die Stadt Braunschweig betreibt am Standort Helmstedter Straße ein Krematorium.

Der Betrieb eines Krematoriums gehört seit einiger Zeit nicht mehr zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben der Stadt. Inzwischen gibt es im Marktumfeld einen zunehmenden Wettbewerb, die Einäscherungszahlen im Krematorium Braunschweig sind in den letzten Jahren gesunken. Zudem müssen die technischen Anlagen kurzfristig instandgesetzt werden, es ist ein nicht unerheblicher Sanierungsstau entstanden.

Andererseits soll aber für die Braunschweiger Einwohner ein Krematorium vorgehalten werden, um diese Dienstleistung direkt vor Ort anbieten zu können. Aus Pietätsgründen sollen aufwändige Transporte von zu kremierenden Personen in entfernt liegende Krematorien vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, ein europaweites Vergabeverfahren zur Übertragung des Krematoriums an einen privaten Dritten inkl. der Fortführung des Betriebes einzuleiten.

Nach Bewertung der im Rahmen des Vergabeverfahrens geführten Verhandlungen beschloss der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 27.11.2014 auf das wirtschaftliche Angebot der BIEGE den Zuschlag zu erteilen.

Grundlage des Angebots ist die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Betriebsgrundstück, auf dem sich das Krematorium befindet. Der BIEGE wird das Krematorium übertragen. Sie wird es für den Zeitraum von 25 Jahren betreiben, die notwendigen Instandsetzungen und Erneuerungen des Krematoriums zeitnah vornehmen und es für die Vertragsdauer in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Die Stadt erhält einen jährlichen Erbbauzins und eine Entschädigung für die Übertragung der Aufbauten.

Die Stadt Braunschweig und die BIEGE verbinden mit diesem Vertrag die Erwartung, dass das Krematorium in privater Verantwortung ein modernes und für die Bürgerinnen und Bürger Braunschweigs finanziell angemessenes Angebot darstellt, um den Betrieb eines Krematoriums im Oberzentrum Braunschweig mittel- und langfristig zu sichern.

Die zweite Leichenschau vor einer Einäscherung ist gem. § 12 Abs. 2 des Niedersächsischen Bestattungsgesetzes von einer Ärztin oder einem Arzt durchzuführen, die oder der vom städtischen Gesundheitsamt hierfür ermächtigt wurde oder der Stadtverwaltung Braunschweig angehört. Aufgrund der engen Anbindung des Krematoriums an die städtischen Friedhöfe und der engen Verbundenheit zur Stadt Braunschweig messen die BIEGE und die Stadt der zweiten Leichenschau eine langfristige, hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund wird für in Braunschweig zu kremierende Personen die zweite Leichenschau ausschließlich durch eine Ärztin oder einen Arzt des städtischen Gesundheitsamtes durchgeführt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

I. Grundlagen, gesetzlicher Inhalt

§ 1 Erbbaugrundstück

(1) Die Stadt Braunschweig ist Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.	Größe m ²	Teilfläche m ²
Altewiek	2	558/1	Braunschweig	14870	8	91	ca. 3
Altewiek	2	561	Braunschweig-B	14870	19	2.741	ca. 80
Altewiek	2	562/4	Braunschweig-B	14870	79	6.637	ca. 2.450

(2) Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen. Das Grundstück ist in Abt. II und III des Grundbuches nicht belastet.

(3) Im Baulastenverzeichnis der Stadt Braunschweig ist unter der Nummer 02972 eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 562/4 und 562/1, Gem. Altewiek, Flur 2, eingetragen. Eigentümerin des Flurstücks 562/1 ist die Braunschweiger Verkehrs-GmbH.

§ 2 Bestellung des Erbbaurechts

(1) An einer Teilfläche des in § 1 näher bezeichneten Grundstücks in einer Gesamtgröße von ca. 2.530 m², die in dem als Anlage beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) durch rote Umrandung gekennzeichnet ist, bestellt die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 3 des Vertrages.

(2) Die endgültige Größe des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus den katasteramtlichen Vermessungsunterlagen. Insoweit wird das Leistungsbestimmungsrecht der Stadt eingeräumt. Mehr- bzw. Mindergrößen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Erbbauzins.

(3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks nach Absatz 1 und 2, wobei der bebaute Teil wirtschaftlich die Hauptsache bleiben muss.

(4) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet nach Ablauf von 25 Jahren. Der Vertrag kann in gegenseitigem Einvernehmen um 5 Jahre verlängert werden. Der Wunsch zur Verlängerung ist mindestens ein Jahr vor Vertragsablauf anzuzeigen.

(5) Die auf dem Grundstück befindlichen Aufbauten gehen in das Eigentum der Erbbauberechtigten über. Für die technischen Anlagen gemäß Leistungsbeschreibung vom 01.08.2014 zahlt die Erbbauberechtigte eine Entschädigung von 1,00 € (in Worten: ein €) an die Stadt.

II. Vertraglicher - dinglicher – Inhalt des Erbbaurechts

§ 3 Errichtung, Verwendung von Bauwerken (Erbbaurechtzweck), Instandhaltung, Wiederaufbau

(1) Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf ihre Kosten ein Krematorium gemäß der als **Anlage 2** beigefügten Leistungsbeschreibung zu haben und zu betreiben.

(2) Jede Bebauung des Erbbaugrundstückes hat im Einvernehmen mit der Bauverwaltung der Stadt Braunschweig, insbesondere unter Beachtung öffentlich rechtlicher Festsetzungen, zu erfolgen. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

(3) Die Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör in einem ordnungsgemäßen, zweckentsprechenden Zustand gemäß Leistungsbeschreibung zu erhalten und die erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen. Darüber hinaus ist die Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstückes verpflichtet.

(4) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern und die Versicherung während der Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

(5) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke bei Zerstörung wieder aufzubauen. Dabei sind Versicherungs- und sonstige Entschädigungsleistungen in vollem Umfange zur Wiederherstellung zu verwenden.

(6) Im Zusammenhang mit der Erfüllung der in § 3 bestehenden Verpflichtungen der Erbbauberechtigten ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

§ 4 Kosten, Lasten, Abgaben

(1) Die Erbbauberechtigte trägt für die Dauer des Erbbaurechts alle auf das Erbbaugrundstück und die Gebäude entfallenden einmaligen und wiederkehrenden privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten aller Art, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer betreffen, auch soweit sie erst in Zukunft entstehen, z. B. Grundsteuer, Grundstücksabgaben, Brandversicherungsbeiträge, den Baukostenzuschuss und die Hausanschlusskosten für den Anschluss des Grundstücks an die Verteilernetze der Strom-, Gas-, und Wasserversorgung sowie Fernwärme auf der Grundlage der jeweils geltenden Bestimmungen.

(2) Die Erbbauberechtigte trägt ferner die Kosten für die zukünftige Herstellung von Grundstücksanschlüssen für Schmutz- und Niederschlagswasser.

§ 5 Heimfall

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, vor Ablauf der in § 2 bezeichneten Frist die Übertragung des Erbbaurechtes an sich oder einen von ihr benannten Dritten zu verlangen (Heimfall), wenn:

1. die Erbbauberechtigte den Betrieb des Krematoriums einstellt,
2. die Erbbauberechtigte den in § 3 (Errichtung, Instandhaltung, Verwendung von Bauwerken) oder § 4 (Kosten, Lasten, Abgaben) genannten wesentlichen Verpflichtungen dieses Vertrages trotz Abmahnung zuwiderhandelt,

3. über das Vermögen der Erbbauberechtigten ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder eine außergerichtliche Schuldenbereinigung nach der Insolvenzordnung betrieben wird,
4. über das Erbbaurecht die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet worden ist,
5. die Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Offenbarungsversicherung abgegeben hat,
6. die Erbbauberechtigte ihre Rechtsfähigkeit verliert,
7. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung nicht gezahlt hat,
8. ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
9. ein Ersteher in der Zwangsversteigerung anschließend nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbauzins übernimmt oder
10. wenn ein Ersteher in der Zwangsversteigerung nach Erlöschen der Erbbauzinsreallast nicht die Erbbauzinsreallast mit dem bisherigen Inhalt neu bestellt.

§ 6 Entschädigung für Bauwerke bei Zeitablauf und Heimfall

(1) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, so gewährt die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten für Bauwerke, die während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages mit Baugenehmigung errichtet worden sind sowie für die technischen Anlagen eine Entschädigung in Höhe von 75 % des Verkehrswertes, den sie bei Ablauf des Erbbaurechtes oder zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallrechtes haben.

(2) Übernimmt die Grundstückseigentümerin bei Zeitablauf oder Heimfall noch bestehende Belastungen des Erbbaurechts, so werden diese auf die Entschädigung angerechnet.

(3) Einigen sich die Vertragsparteien über die Entschädigungssumme nach Absatz 1 nicht, soll sie ein von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig zu bestellender öffentlich vereidigter Sachverständiger bindend festsetzen. Die Kosten eines Sachverständigengutachtens werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

Hierbei handelt es sich um eine Schiedsgutachterklausel, d. h. die Vertragsschließenden sind sich einig, dass für die Festsetzung der Entschädigung der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen sein soll. Einer besonderen Vereinbarung hinsichtlich dieser Schiedsgutachterklausel bedarf es nicht.

§ 7 Vertragsstrafen

Sofern die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mehr als drei Monate in Verzug gerät, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 500,00 € fällig. Für jeden weiteren Monat des Zahlungsverzuges erhöht sich die Vertragsstrafe auf 1.000,00 € je Quartal.

§ 8 Zustimmungserfordernis zu Veräußerung und Belastung (Verfügungsbeschränkung)

Die Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin

1. zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen
2. zu jeder Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zu jeder Änderung des Inhaltes dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt bei einer Veräußerung insbesondere dann vor, wenn der Erwerber nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt und sich wegen der Zahlungsverpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag nicht der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

III. Erbbauzins und Anpassungsklausel

§ 9 Erbbauzins

(1) Für die Dauer der Belastung des Grundstückes mit dem Erbbaurecht hat der Erbbauberechtigte einen jährlichen Erbbauzins von 17.000,- € (in Worten siebzehntausend €) zu zahlen.

(2) Der Erbbauzins ist halbjährlich im Voraus und zwar am 1. Januar und am 1. Juli eines jeden Jahres auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig zu überweisen. Die erste Zahlung ist am 01.01.2015 fällig.

(3) Der Erbbauzins ist im Grundbuch samt nachstehender Anpassungsklausel als Reallast einzutragen, und zwar an erster Stelle. Die Erbbauberechtigte darf den Erbbauzins nicht mit Gegenforderungen aufrechnen, es sei denn, es handelt sich um eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung; ein Zurückbehaltungsrecht wird ausgeschlossen. Dies gilt, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes geregelt ist.

(4) Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert. Als **Inhalt des Erbbauzinses** vereinbaren die Vertragschließenden **folgende Wertsicherung**:

Der Erbbauzins ändert sich **ohne Weiteres** beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar jeweils nach Ablauf von 5 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat.

Sollte die Klausel ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, verpflichten sich die Parteien, eine Klausel zu vereinbaren, die der ganz oder teilweise unwirksamen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

Für die Kalenderjahre, in denen im Rahmen des Krematoriumsbetriebes nach § 3 Abs. 1 des Vertrages mehr als 4.500 Kremierungen durchgeführt werden, erhält die Grundstückseigentümerin von der Erbbauberechtigten einen zusätzlichen Erbbauzins für Kremierungen von mehr als 4.500 p. a. in folgender Höhe:

- a) Von 4.501 bis 5.000 Kremierungen: 12,00 € pro Kremierung
- b) Von 5.001 bis 5.500 Kremierungen: Summe a) zuzügl. 14,00 € pro Kremierung
- c) Von 5.501 bis 6.000 Kremierungen: Summe b) zuzügl. 16,00 € pro Kremierung
- d) Von 6.001 bis 6.500 Kremierungen: Summe c) zuzügl. 18,00 € pro Kremierung
- e) Von 6.501 bis 7.000 Kremierungen: Summe d) zuzügl. 20,00 € pro Kremierung
- f) Mehr als 7.000 Kremierungen: Summe e) zuzügl. 22,00 € pro Kremierung

Innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres hat ein von der Erbbauberechtigten beauftragter Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, dem Einblick in die Bücher und Aufzeichnungen zu gewähren ist, die Zahl der durchgeführten Kremierungen zu bestätigen / zu testieren. Eine Ausfertigung der Bestätigung / des Testats hat die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin unverzüglich zu überlassen. Der danach an die Grundstückseigentümerin zu zahlende zusätzliche Erbbauzins wird einen Monat nach Zugang der Bestätigung / des Testats bei der Grundstückseigentümerin fällig. Etwaige Unstimmigkeiten über die Anzahl der durchgeführten Kremierungen sind zwischen der Erbbauberechtigten und der Grundstückseigentümerin einvernehmlich abzustimmen.

(5) Als **dinglicher Inhalt des Erbbauzinses** wird weiter vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

(6) Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsforderungen ist die Grundstückseigentümerin nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu befriedigen.

§ 10 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form und der in § 10 Absatz 2 vereinbarten Nutzungsentschädigung sowie der persönlichen Verpflichtung aus § 1108 BGB der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen und wegen des dinglichen Erbbauzinses aus der Erbbauzinsreallast in seiner wertgesicherten Form in das Erbbaurecht.

IV. Weitere Vereinbarungen

§ 11 Besitzübergang, Nutzungsentschädigung

(1) Übergabestichtag ist der **01.01.2015**. Zu diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Nutzungen, alle öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht des Erbbaugrundstückes auf die Erbbauberechtigte über.

(2) Vom Zeitpunkt des Übergabestichtages bis zum Zeitpunkt in dem das Erbbaurecht eingetragen ist, hat die Erbbauberechtigte eine Nutzungsentschädigung in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu zahlen.

§ 12 Vorkaufsrecht

Die Erbbauberechtigte bestellt der Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

§ 13 Nutzungsbeschränkungen und weitere dingliche Rechte

(1) Das Erbbaugrundstück darf ungeachtet der Vorschriften des öffentlichen Baurechts ohne Zustimmung der Stadt nicht genutzt werden für:

- * Gebrauchtwagenhandel,
- * Autoverwertung,
- * Einzelhandel,
- * Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Diskotheken, Videotheken, Betriebe mit Sexdarbietungen,
- * Gaststätten, Bars,
- * Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen, und zwar im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht (§12) zugunsten der Grundstückseigentümerin.

(2) Die Erbbauberechtigte gestattet der Grundstückseigentümerin das jederzeitige, kostenlose Begehen und Befahren auf der in **Anlage 3** blau schraffiert dargestellten Hoffläche. Zur Sicherung dieser Zuwegung wird die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin ein Wegerecht einräumen.

(3) Unmittelbar angrenzend an und evtl. teilweise auf dem Erbbaugrundstück befinden sich eine Ortsnetzstation sowie Nieder- und Mittelspannungskabel der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG. Diese Versorgungseinrichtungen dienen sowohl der öffentlichen Versorgung als auch der Versorgung der Nutzobjekte des Erbbaugrundstücks. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Sicherung der Station und der Leitungen nach Vermessung des Erbbaugrundstücks im Rahmen der dinglichen Einigung (Auflassung) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Erbbaugrundbuch an rangbereiter Stelle zugunsten der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG zu bewilligen und zu beantragen.

(4) Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH besitzt im Bereich der Straßenbahn-Wendeschleife am Krematorium Kabel, Versorgungsleitungen und Fahrleitungsmasten, die auch innerhalb der Flächen des Erbbaugrundstücks verlaufen. Diese Anlagen dienen dem Straßenbahnbetrieb und müssen dauerhaft betriebsfähig bleiben. Sie dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder Erneuerung zugänglich sein. Zu diesem Zweck muss das Erbbaugrundstück betreten, befahren und im erforderlichen Rahmen benutzt werden. Zur Sicherung dieser Anlagen des Straßenbahnbetriebs wird die Erbbauberechtigte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts bewilligen und beantragen:

„Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist berechtigt, auf dem Grundstück der Gemarkung Altewiek, Flur 2, Flurstück 562/4 Stromleitungen und Fernmeldekabel nebst dem jeweiligen Zubehör in jeweiligen Schutzzonen (nachfolgend insgesamt „Leitungen“ genannt) in einem Schutzstreifen von 2,00 m Breite unterirdisch zu verlegen, dauernd zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Beauftragten der Braunschweiger Verkehrs-GmbH sind berechtigt, das Grundstück zur Überwachung der Leitungen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen und zu betreten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder mit Büschen, Sträuchern oder Gehölzen bepflanzt werden. Die anliegenden Lagepläne **Anlage 4** und **Anlage 5** sind Bestandteil dieser Eintragungsbewilligung und zeigen den Verlauf der genannten Schutzrohre auf dem Grundstück. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.

Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist berechtigt, auf dem Grundstück der Gemarkung Altewiek, Flur 2, Flurstück 562/4 Fahrleitungsmaste einschließlich der erforderlichen Fundamente dauernd zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern, das Grundstück zur Überwachung der Masten jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen und zu betreten. Die Standfestigkeit der Fundamente darf nicht durch Tiefbaumaßnahmen beeinträchtigt werden. Der anliegende Lageplan **Anlage 5** ist Bestandteil dieser Eintragungsbewilligung und zeigt die Standorte der genannten Masten. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.“

§ 14 Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

Die Parteien vereinbaren weiterhin schuldrechtlich:

- a) Die Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückeigentümerin zur Eintragung von Vormerkungen für zustimmungsbedürftige Belastungen.
- b) Die Erbbauberechtigte bedarf zu jeder Änderung des Nutzungszwecks der vorherigen Zustimmung der Grundstückseigentümerin
- c) Die Erbbauberechtigte bedarf für schuldrechtliche Rechtsgeschäfte über das Erbbaurecht der vorherigen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Insbesondere bedarf die Vermietung oder die Verpachtung der aufgrund des Erbbaurechtes errichteten Gebäude oder Teile derselben sowie Freiflächen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus einem § 7 Erbbaurechtsgesetz entsprechenden Grund versagt werden.
- d) Die Erbbauberechtigte hat bei der Übertragung des Erbbaurechtes den Erwerber in sämtliche Verpflichtungen und Rechte aus diesem Vertrag eintreten zu lassen und ihn zu verpflichten, auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.
- e) Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, vom Zeitpunkt des Besitzüberganges 5 Einstellplätze dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Diese Einstellplätze befinden sich auf dem Erbbaugrundstück unmittelbar vor dem südlich angrenzenden Verwaltungsgebäude (s. Anlage 1).

§ 15 Zustand des Grundstücks, Gewährleistung

(1) Der Zustand des Grundstücks ist der Erbbauberechtigten bekannt. Die Grundstückseigentümerin wird der Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück nebst wesentlichen Bestandteilen am Übergabestichtag in dem Zustand übergeben, in dem es sich zu diesem Zeitpunkt befindet. Die Grundstückseigentümerin haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke der Erbbauberechtigten. Verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten sind der Grundstückseigentümerin nicht bekannt.

(2) Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

§ 16 Verkehrssicherungspflicht, Haftung

(1) Die Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin vom Zeitpunkt des Besitzüberganges nach diesem Vertrag bis zum Ende des Erbbaurechts von allen Schadenersatzansprüchen frei, welche gegen die Letztere in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin geltend gemacht werden. Die Erbbauberechtigte haftet für die Verkehrssicherheit des Erbbaugrundstücks und der Gebäude und Anlagen. Er hat in diesem Zusammenhang die der Grundstückseigentümerin auferlegten ordnungsbehördlichen Pflichten zu erfüllen.

(2) Die Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin weiterhin von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages beruhen.

§ 17 Ergänzende Bestimmungen

(1) Die Beschaffung aller erforderlichen ordnungsbehördlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit den Bauwerken und der Nutzung ist Sache der Erbbauberechtigten. Dazu gehört die Baugenehmigung sowie jede weitere ggf. erforderliche Genehmigung.

(2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück einschließlich der darauf errichteten Bauwerke, Einfriedungen und sonstigen Anlagen auf seine Kosten in einem stets ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und Entwertungen zu verhindern. Entspricht der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung auf Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

§ 18 Inhalt des Erbbaurechts, salvatorische Klausel

(1) Die unter **Ziffer II. dieses Vertrages** getroffenen Vereinbarungen gelten als Inhalt des Erbbaurechtes. Soweit in den vorstehenden Bestimmungen keine Sonderabreden getroffen sind, finden die Vorschriften des Gesetzes über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (Reichsgesetzblatt S. 72) in seiner heutigen Fassung einschließlich künftiger Änderungen und Ersatzregelungen Anwendung.

(2) Durch die Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu vereinbaren, die dem Willen und dem wirtschaftlichen Interesse der Vertragsparteien nach dem gesamten Vertrag am nächsten kommt.

§ 19 Kosten

Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Abgaben aller Art, auch soweit sie auf neue gesetzliche Bestimmungen zurückzuführen sind, z. B. die Kosten der Beurkundung, die Kosten der Vermessung, die Kosten der Eintragungen im Grundbuch bzw. im Erbbaugrundbuch, die Kosten für die Durchführung des Heimfallrechtes und die Löschung sowie etwaige Grunderwerbsteuer, trägt die Erbbauberechtigte.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Schriftform

(1) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage und Gerichtsstand ist für beide Vertragsparteien Braunschweig.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, es sei denn, dass strengere Formvorschriften zu beachten sind. Nebenabreden außerhalb dieses Vertrages bestehen nicht.

§ 21 Vermessung, dingliche Einigung, Grundbucheintragungen

(1) Die dingliche Einigung soll erfolgen, sobald die katasteramtlichen Vermessungsunterlagen vorliegen.

(2) Die Vermessung wird die Erbbauberechtigte auf eigene Kosten beantragen und durchführen bzw. durchführen lassen.

(3) Nach Vorliegen der katasteramtlichen Vermessungsunterlagen soll die Anlage eines neuen Grundbuches mit folgenden Eintragungen im Grundstücksgrundbuch bewilligt und beantragt werden:

- noch formulieren nach Vertragsunterzeichnung –

§ 22 Notar

Der Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragt, holt die für die Wirksamkeit und den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen ein und nimmt sie mit Wirkung für alle Beteiligten entgegen.

V. Vereinbarungen zum Betrieb des Krematoriums

§ 23 Zweite Leichenschau

(1) Die zweite Leichenschau vor einer Einäscherung ist gem. § 12 Abs. 2 des Niedersächsischen Bestattungsgesetzes (BestattG) von einer Ärztin oder einem Arzt durchzuführen, die oder der von der unteren Gesundheitsbehörde, also dem städtischen Gesundheitsamt, hierfür ermächtigt worden ist oder dieser Behörde angehört.

(2) In Braunschweig wird eine Ermächtigung für Dritte nicht erteilt. Die Erbbauberechtigte wird daher für in Braunschweig zu kremierende Personen die erforderliche zweite Leichenschau ausschließlich durch eine Ärztin oder einen Arzt des städtischen Gesundheitsamtes durchführen lassen.

(3) Die Termine für die zweite Leichenschau sind zwischen der Erbbauberechtigten und der Grundstückseigentümerin einvernehmlich festzulegen.

(4) Die zu erhebenden Gebühren für die zweite Leichenschau werden zwischen der Stadt Braunschweig und dem zuständigen Bestatter oder den Angehörigen abgerechnet.

(5) Eine Erhöhung der Verwaltungsgebühr für die zweite Leichenschau kann nur im Benehmen mit der Erbbauberechtigten vorgenommen werden. In den ersten fünf Jahren der Vertragsdauer bedarf eine Gebührenerhöhung der Zustimmung der Erbbauberechtigten, soweit die Gebührenerhöhung nicht auf einer zwingenden landesrechtlichen Bestimmung beruht.

§ 24 Nutzung der Kühlräume durch die Stadt

Im Katastrophenfall hat die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin auf ihr Verlangen die freien Kapazitäten in seinen Kühlräumen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Braunschweig, den

I.V.

(Stadt Braunschweig)

(Unterschrift BIEGE)