



Verhandelt zu Geisenheim am .2024

Vor der unterzeichneten

Notarin

R e n a t e K i r s c h n e r

mit Amtssitz in 65366 Geisenheim

erschieden heute in den Amtsräumen der Notarin:

Frau Maria Mix, *09.07.1986 in Ueckermünde, deutsche Staatsangehörige, dienstansässig Rüdesheimer Straße 48, 65366 Geisenheim, ausgewiesen durch BPA , hier nicht handeln im eigenen Namen, sondern auf Grund der in Urschrift vorgelegten und in beglaubigter Kopie dieser Urkunde beigefügten Vollmachte vom für die

1. **Hochschulstadt Geisenheim**, Geisenheimer Straße 48, 65366 Geisenheim;

ferner erschienen

Herr Markus Ebel-Waldmann, *27.09.1966 in , deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft , ausgewiesen durch BPA , und

Herr Lothar Worm, *08.10.1970 in , deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft , ausgewiesen durch BPA

beide hier nicht handelnd im eigenen Namen sondern als Vorstandsmitglieder für den
2. Sportverein 1919 Johannisberg e.V.

Die Notarin bescheinigt gem. § 21 BNotO auf Grund heutiger Einsicht in das Registerportal, dass der Sportverein 1919 Johannisberg e.V. beim Registergericht Wiesbaden unter VR 5434 eingetragen ist und die erschienenen Herren Markus Ebel-Waldmann und Lothar Worm gemeinsam vertretungsberechtigte Mitglieder des Vorstandes sind.

Auf entsprechende Nachfrage der Notarin erklärten die Erschienenen zunächst, dass weder die Notarin noch eine Person, mit der sie die Geschäftsräume teilt, mit dem Gegenstand dieser Urkunde außerhalb ihrer notariellen Amtstätigkeit befasst war.

Weiter erklärten alle Erschienenen, dass ihnen der Entwurf der heutigen Urkunde amzugegangen ist und sie hinreichend Zeit hatten, diesen zu prüfen.

Die erschienene Frau Mix gab an, nur im wirtschaftlichen Interesse der Hochschulstadt Geisenheim zu handeln. Die erschienenen Herren Ebel-Waldmann und Worm gaben an, nur im wirtschaftlichen Interesse des Sportverein 1919 Johannisberg e.V. zu handeln.

Die Erschienenen baten um Beurkundung der nachfolgenden

Vereinbarung eines Erbbaurechts

§ 1

Vertragsobjekt, Grundbuchstand

Gegenstand des Vertrages ist das Grundeigentum, eingetragen wie folgt:

**Amtsgericht –Grundbuchamt- Rüdesheim am Rhein,
Grundbuch von Johannisberg, Blatt 830**

Bestandsverzeichnis

Nr. 318,

Flur 2, Flurstück 168, Sportfläche, Hansenbergallee 7, Größe 14.672 qm;

eingetragener Eigentümer

Hochschulstadt Geisenheim

Abteilung II und III

lastenfrei.

Die Notarin hat das Grundbuch am 11.06.2024 eingesehen und sich heute davon überzeugt, dass sich am Grundbuchstand nichts geändert hat.

§ 2

Grundlage des Vertrages

Die Beteiligten erklärten vorab:

Die Hochschulstadt Geisenheim (*im folgenden „Hochschulstadt“ genannt*) ist Eigentümer des unter § 1 aufgeführten Grundstücks. Eine Teilfläche, die durch eine Umzäunung abgegrenzt ist, hat sie dem Sportverein 1919 Johannisberg (*im folgenden „Sportverein“ genannt*) zur Nutzung überlassen, auf Grund eines am 16.12.2016 geschlossenen schriftlichen Nutzungsvertrages.

Auf dieser Teilfläche befanden sich damals bereits ein Fussballplatz/Tennenplatz, eine Flutlichtanlage, ein Vereinsheim mit Aufenthaltsräumen, Umkleiden, Toiletten und Duschen sowie ein Verkaufstand für Speisen und Getränke.

Nach Abschluss des Nutzungsvertrages hat der Sportverein auf der Fläche des damaligen Fußballplatzes auf seine Kosten einen Fußballplatz mit Kunstrasen angelegt. Für die gesamte überlassene Fläche war die Zahlung von bestimmten Betriebskosten sowie Übernahme von kleineren Reparaturkosten durch den Sportverein vereinbart. Die Hochschulstadt hat jährliche Zuschüsse für den Zins- und Tilgungsaufwand des Sportvereins im Zusammenhang mit der Herstellung des Kunstrasenplatzes auf Basis eines Kreditbetrages von EUR 300.000 übernommen. Weiter hat sie jährliche Zuschüsse zu den laufenden Unterhaltskosten des Kunstrasenplatzes übernommen.

Die aus dem Jahr 1975 stammenden Gebäude der Sportstätte bedürfen einer grundhaften Sanierung bzw. der Erneuerung. Die Hochschulstadt verfügt nicht über die Möglichkeit, dieses Projekt zu finanzieren. Der Sportverein als Hauptnutzer der Anlage möchte daher dieses Projekt selbst durchführen, wobei die Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen zur Projektfinanzierung unabdingbar ist.

Um dem Sportverein eine rechtliche Grundlage zur eigenen Bewerbung um diese Fördermittel zu ermöglichen, erfolgt die heutige Vereinbarung.

§ 3

Erbbaurecht

Die Hochschulstadt bestellt zugunsten des Sportvereins an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht nach den Regelungen dieses Vertrages wie folgt.

Dem Berechtigten steht das Recht zu, auf dem Grundstück ein Vereinsheim mit Aufenthaltsräumen, Umkleiden, Toiletten und Duschen sowie Lagerräume und Abstellflächen zu errichten und zu halten im Bereich des bisherigen Gebäudebestandes, welcher mit Entstehung des Erbbaurechtes ebenfalls Gegenstand des Erbbaurechtes ist. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, den bisherigen Gebäudebestand abzureißen oder baulich zu verändern.

Weiter umfasst das Erbbaurecht die Nutzung -unter Ausschluss des Rechts zur Errichtung von Bauwerken – die gesamte übrige Fläche des Grundstücks Johannisberg Flur 2 Flurstück 168.

Das Erbbaurecht erlischt 66 Jahre nach seiner Eintragung im Grundbuch.

Die Übertragung des Erbbaurechts und die Belastung mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast bedürften der Zustimmung des Grundstückseigentümers (*von § 9 hierher verschoben*).

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig.

Sie bewilligen und beantragen

die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an erster Rangstelle.

Die Beteiligten weisen die Notarin nach § 53 BeurkG an, den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, *wenn der Eigentümer der Notarin die Entgeltzahlung schriftlich bestätigt oder der Berechtigte die vertragsgemäße Zahlung glaubhaft nachgewiesen hat.*

Die Notarin belehrte die Beteiligten darüber, dass sie den Antrag auf Eintragung erst dann beim Grundbuchamt einreichen kann, wenn der Notarin außerdem *die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes zugegangen ist.*

§ 4

Vormerkung

Der Eigentümer bewilligt, der Berechtigte beantragt,

die Eintragung einer Vormerkung für die Begründung des Erbbaurechtes im Grundbuch.

Der Berechtigte bewilligt und beantragt schon heute

die Löschung der Vormerkung, Zug um Zug mit Eintragung des Erbbaurechts für ihn.

§ 5

Entgelt für die Gewährung des Erbbaurechts, Erbbauzins, Reallast

Die Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts beträgt EUR 19,19.

Für die Dauer des Erbbaurechts ist dinglich ein Erbbauzins in Höhe von EUR 100,00 p.a. vereinbart, zahlbar jeweils zum eines Kalenderjahres, erstmals zum

Eine Wertsicherung ist nicht vereinbart.

Alle Beteiligten bewilligen und beantragen

die Eintragung einer Erbbauzins-Reallast am Erbbaurecht zugunsten des Eigentümers mit dem Inhalt des Anspruchs auf jährlichen Geldzahlung in Höhe von EUR 100,00 p.a..

§ 6

Besitz, Kosten und Lasten

Der Sportverein ist aufgrund des bisherigen Nutzungsvertrages bereits im unmittelbaren Besitz der Gebäude, Anlagen und Flächen.

Mit Wirkung ab 01.08.2024 ist der Sportverein als Erbbauberechtigter verpflichtet, alle wiederkehrenden Grundstücksabgaben und die Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück zu übernehmen. Einmalige Grundstücksabgaben trägt der Berechtigte, soweit sie ab heute in Rechnung gestellt werden.

Die Hochschulstadt beteiligt sich jährlich an den Unterhaltskosten des Gebäudes und der Sportanlage.

§ 7

Aufhebung Erbbaurecht

Sowohl der Grundstückseigentümer als auch der Erbbauberechtigte können die Aufhebung des Erbbaurechts verlangen, wenn die in Aussicht genommene öffentliche Förderung
*durch den Rheingau-Taunus-Kreis und/oder*
durch das Land Hessen (Ministerium des Inneren)
 für die vom Berechtigten in Ausübung des Erbbaurechts geplante Bebauung nicht bewilligt wird.

§ 8

bisheriger Nutzungsvertrag vom 16.12.2016

Die Vereinbarung der Vertragsparteien vom 16.12.2016, die anlässlich der Erstellung des Kunstrasen-Fussballplatzes geschlossen wurde, wird mit Entstehung des Erbbaurechtes gegenstandslos.

Klargestellt wird, dass jedoch die Verpflichtungen der Hochschulstadt Geisenheim gemäß § 8, Absätze 3, 7 u. 8 (Bürgschaft und Übernahme der Kreditkosten, Übernahme der Sanierungskosten Kunstrasenplatz und des laufenden Unterhalt Kunstrasenplatz) für die ursprünglich vorgesehene Laufzeit des Nutzungsvertrages fortbestehen, also bis zum 31.12.2031.

§ 9

Nutzungsüberlassung

Verpachtung und Vermietung der auf dem Grundstück errichteten Anlagen sind dem Erbbauberechtigten ohne Zustimmung der Hochschulstadt gestattet, wenn in dem jeweiligen Vertrag die Bestimmungen dieses Vertrages als rechtsverbindlich anerkannt werden.

Gewerbliche Betriebe bedürfen zu ihrer Ausübung der Genehmigung der Hochschulstadt. Die Genehmigung wird nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen entschädigungslosen Widerrufs erteilt. Eine Genehmigung soll erteilt werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf Verlangen der Hochschulstadt die unentgeltliche Nutzung der Sportanlage nebst Gebäuden nach Absprache zu überlassen

- an die Grundschule Johannisberg in den Vormittagsstunden für beaufsichtigten schulischen Sportunterricht,
- an Sportvereine der Hochschulstadt,
- an die Hochschulstadt selbst.

§ 10

Heimfall

Der Erbbauberechtigte genießt das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf.

Erlischt das Erbbaurecht, beträgt die Höhe der von der Hochschulstadt nach § 27 Abs. 1 ErbbauRG zu zahlenden Entschädigung EUR 1,00. Die gilt unabhängig davon, ob das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder aus sonstigen Gründen erlischt. Der Sportverein hat die in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Gebäude und Einrichtungen bis zum Erlöschen des Erbbaurechts in gutem Zustand zu erhalten und bei Erlöschen des Erbbaurechts an die Hochschulstadt zurückzugeben.

Die Hochschulstadt ist vor Ablauf der in § 3 genannten Frist berechtigt, die Aufhebung des Erbbaurechts zu verlangen,

- a) wenn der Erbbauberechtigte in Insolvenz fällt oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht eingeleitet wird, oder der Verein aufgelöst wird, die Gemeinnützigkeit aberkannt wird oder der Satzungszweck geändert wird;
- b) wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung der Vergütung für 2 Termine in Rückstand ist,
- c) wenn der Erbbauberechtigte die Unterhaltung der Gebäude, Anlagen oder Flächen trotz Aufforderung der Hochschulstadt mit Fristsetzung grob vernachlässigt oder mit der Zahlung der öffentlichen Lasten für 2 Termine in Rückstand ist.

§ 11

Vollzug der Urkunde

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notarin,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten

- alle für die Wirksamkeit und den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen einzuholen, für sie entgegenzunehmen oder durch Eigenurkunde zu erklären. Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift an die Notarin wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin jeweils einzeln und befreit von § 181 BGB, die Angestellten der Notarin – die diese ihrerseits namentlich bezeichnen soll – Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formal-rechtlicher Art, einschließlich der Auflassung, zur Ergänzung oder Änderung dieser Urkunde abzugeben, soweit dies zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen oder aus sonstigen Gründen zweckmäßig ist. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht unbeschränkt.

Gleichlautende Vollmacht ist der Notarin selbst unter Befreiung § 181 BGB erteilt.

Für den Fall, dass eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollte, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

Die Beteiligten sind in diesem Fall verpflichtet, ergänzende Regelungen zu treffen, sodass der Zweck dieser Urkunde bestmöglich erreicht wird.

§ 12

Kosten, Steuern, Abschriften

Die Beteiligten vereinbaren untereinander, dass die Hochschulstadt sämtliche Kosten dieser Beurkundung, die Kosten etwaiger Nachträge und Genehmigungen sowie des Urkundenvollzuges trägt. Etwa anfallende Steuern trägt der Erbbauberechtigte.

Bis zur Eintragung des Erbbaurechtes verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, selbst keinerlei Anträge beim Grundbuchamt zu stellen. Dies bleibt alleine der Notarin vorbehalten.

Abschriften dieser Urkunde erhalten:

- jeder Beteiligte,
- der Gutachterausschuss,
- das Finanzamt.

Die Notarin ist **nicht** zum Empfang von Kostenanforderungen der Gerichtskasse/Behörde bevollmächtigt.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: