



Einräumung von Erbbaurechten - aktualisierter Vertragsentwurf

VO/2023/062-01 öffentlich <i>FD 1.3 Gremien und Recht</i>	Mitteilungsvorlage öffentlich Datum: 01.03.2023 Ansprechpartner/in: Julian Detmer Bearbeiter/in: Hendrik Jürgensen

Datum	Gremium (Zuständigkeit)	Ö / N
10.03.2023	Hauptausschuss (Kenntnisnahme)	Ö
13.03.2023	Kreistag des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Kenntnisnahme)	Ö

Begründung der Nichtöffentlichkeit

Sachverhalt

Der in der Anlage zur VO/2023/062 enthaltene Entwurf für einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag musste in einigen wenigen Punkten angepasst werden.

Die Änderungen beziehen sich auf zwei Grundstücke in Rendsburg. Mit Grundstückskaufvertrag vom 28.03.2011 verkaufte die Stadt Rendsburg dem Kreis eine Fläche von ca. 10.300 m² zum Zwecke der Krankenhauserweiterung. Im Gegenzug verkaufte der Kreis der Stadt eine Fläche von ca. 1.575 m², die die Stadt für eine Zufahrtsstraße nutzen möchte.

Von dem an den Kreis verkauften Grundstück ist eine Teilfläche aktuell noch nicht übereignet worden, da ihre Vermessung und grundbuchrechtliche Trennung noch nicht erfolgt ist. Gleiches gilt für das gesamte an die Stadt verkaufte Grundstück.

Dieser Sachverhalt ist nunmehr durch entsprechende Ergänzungen im Entwurf für einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag durch die Sozietät Cornelius + Krage berücksichtigt worden:

- In Abschnitt B.XII (neu) ist ein Passus aufgenommen worden, nach dem die Parteien verpflichtet sind, eine entsprechende Erstreckung des Erbbaurechts durch Abschluss eines Nachtrags und Abgabe der erforderlichen Erklärungen in grundbuchrechtlicher Form vorzunehmen, sobald Vermessung, Auflassung und Eigentumsumschreibung hinsichtlich dieser Fläche erfolgt sind.
- Für die an die Stadt Rendsburg noch zu übereignende Fläche ist vorgesehen,

dass die Ausübung des Erbbaurechts auf die Fläche des Erbbaugrundstücks abzüglich dieser Teilfläche beschränkt ist und diese Teilfläche nach Grundstücksteilung freizugeben ist (siehe Abschnitt B.III).

Im Übrigen wird auf die Sachverhaltsdarstellung in der Vorlage VO/2023/062 Bezug genommen.

Relevanz für den Klimaschutz

entfällt

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n:

1	Erbbaurechtsvertrag - Grundstücke RD - Entw.C+K_28.02.23
---	--

Verhandelt

zu ***** am *****

Vor mir, dem Notar

mit dem Amtssitz in *****,

erschieden heute in meinen Amtsräumen:

1. *****, geb. am *****, wohnhaft: *****,
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als ***** für

den **Kreis Rendsburg-Eckernförde**,
Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg,

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt -

2. *****, geb. am *****, wohnhaft: *****,
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als ***** für

die **imland gGmbH** mit Sitz in Rendsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Kiel zur HRB 1346 RD, Geschäftsanschrift: Lilienstr. 20-28, 24768 Rendsburg,

- nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt -

3. *****, geb. am *****, wohnhaft: *****,
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als ***** für

die **[privater Investor]** mit Sitz in *****, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
***** zur *****, Geschäftsanschrift: *****,

- nachstehend „**Mehrheitsgesellschafter**“ genannt -.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht beurkunden dürfe, sofern er mit derselben An-gelegenheit bereits anwaltlich befasst war oder ist. Das gelte auch für Tätigkeiten durch Rechtsanwälte, die mit ihm zur gemeinschaftlichen Berufsausübung verbunden sind. Die Erschienenen verneinten eine solche Vorbefassung.

Die Erschienenen bestätigten, für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln bzw. soweit vorstehend offengelegt auf Rechnung des jeweiligen Vertretenen, der wiederum auf eigene Rechnung handelt.

Die Erschienenen bestätigten zudem für die Prüfung nach dem Geldwäschegesetz für sich und im Rahmen vorstehend offengelegter Vertretungsverhältnisse auch für etwaige vertretene natürliche Personen, keine politisch exponierte Person, kein Familienmitglied einer solchen und keine einer solchen bekanntermaßen nahestehende Person zu sein.

Die Erschienenen baten sodann um die Beurkundung des Nachfolgenden:

A. Vorbemerkungen

- (1) Der Grundstückseigentümer und der Mehrheitsgesellschafter sind bzw. werden die alleinigen Gesellschafter des Erbbauberechtigten. An dessen sich auf insgesamt EUR 5.520.000,00 belaufenden Stammkapital halten der Grundstückseigentümer ***** Geschäftsanteile zum Nennwert von je EUR ***** (entspricht einer Beteiligung von ***** % am Stammkapital) und der Mehrheitsgesellschafter ***** Geschäftsanteile zum Nennwert von je EUR ***** (entspricht einer Beteiligung von ***** % am Stammkapital). **[Anmerkung: Je nach Gestaltung des weiteren Prozesses ggf. anzupassen.]**
- (2) Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des nachfolgend in Abschnitt B.I. näher bezeichneten Grundbesitzes in Rendsburg. Auf diesem – derzeit an den Erbbauberechtigten verpachteten – Grundbesitz betreibt der Erbbauberechtigte das Plankrankenhaus „imland Klinik Rendsburg“. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, dem Erbbauberechtigten hinsichtlich dieses Grundbesitzes ein Gesamterbbaurecht nach Maßgabe der Regelungen dieser Urkunde zu bestellen.
- (3) Neben dem vorgenannten Krankenhaus in Rendsburg betreibt der Erbbauberechtigte in Eckernförde das Plankrankenhaus „imland Klinik Eckernförde“, ebenfalls auf von dem Erbbauberechtigten derzeit gepachteten Grundstücken des Grundstückseigentümers. Diese Grundstücke sind Gegenstand einer gesonderten Erbbaurechtsbestellung. **[Anmerkung: Aufgrund der räumlichen Trennung ist ein gesonderter Erbbaurechtsvertrag (im ganz Wesentlichen gleichen Inhalts) für die Grundstücke in Eckernförde erforderlich – siehe dazu näher die Anmerkung in Abschnitt B.I. Gegebenenfalls sind insofern noch Regelungen zur Verknüpfung der einzelnen Erbbaurechtsverträge zu ergänzen.]**

- (4) Vor dem Hintergrund der von dem Grundstückseigentümer nach dem Landeskrankenhausgesetz sicherzustellenden Krankenhausversorgung beabsichtigen die Beteiligten zudem, dem Grundstückseigentümer im Rahmen dieser Urkunde für den Fall des Eintritts bestimmter Voraussetzungen eine Kaufoption in Bezug auf die von dem Mehrheitsgesellschafter an dem Erbbauberechtigten gehaltenen Geschäftsanteile einzuräumen und im Übrigen bestimmte Verpflichtungen des Mehrheitsgesellschafters hinsichtlich der Ausübung seiner Gesellschafterrechte an dem Erbbauberechtigten zu begründen.

B.

Bestellung eines Gesamterbbaurechts

I.

Grundbuch- und Sachstand

- (1) Der Grundstückseigentümer ist im Grundbuch von Rendsburg des Amtsgerichts Rendsburg, Blätter 1160 und 11591, als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes – nachstehend insgesamt „**Gesamterbbaugrundstück**“ genannt – eingetragen:
- a) Blatt 1160:
- Gemarkung Rendsburg, Flur 30, Flurstück 97, Gebäude- und Freifläche, Lilienstraße, zur Größe von 7.629 m²;
 - Gemarkung Rendsburg, Flur 28, Flurstück 15/122, Gebäude- und Freifläche, Lilienstraße, zur Größe von 7.677 m²;
 - Gemarkung Rendsburg, Flur 30, Flurstück 4/19, Gebäude- und Freifläche, Lilienstraße 20, 22, 24, 26, 28, zur Größe von 40.649 m²;
- b) Blatt 11591:
- Gemarkung Rendsburg, Flur 30, Flurstück 130, Gebäude- und Freifläche, Arsenalstraße 12, 14, 16 a, 16 b, 18, 20, 22, zur Größe von 418 m²;
 - Gemarkung Rendsburg, Flur 30, Flurstück 132, Gebäude- und Freifläche, Arsenalstraße, Tulipanstraße, Untereiderstraße, zur Größe von 3.485 m².

Anmerkungen:

1. Gegebenenfalls sind grundbuchrechtlich noch Flächen zu vereinigen, damit das Erbbaurecht bestellt werden kann.

2. Mangels unmittelbarer Angrenzung an die oben unter Ziff. I. Abs. (1) genannten Flurstücke ist das Erbbaurecht an den nachfolgend aufgeführten Grundstücken gegebenenfalls im Rahmen selbständiger weiterer Erbbaurechtsverträge gesondert zu bestellen (d.h., soweit nicht die Ausnahme des § 6a Abs. 1 S. 2 GBO Anwendung findet, nach der unter bestimmten Voraussetzungen auch nicht unmittelbar aneinandergrenzende Grundstücke zu einem Gesamterbbaurecht zusammengefasst werden können – dies ist noch zu klären):

- Blatt 5547, Gemarkung Rendsburg, Flur 30, Flurstück 19/4, Gebäude- und Freifläche, Ritterstraße 11, zur Größe von 2.785 m²;
- Blatt 460, Gemarkung Rendsburg, Flur 28, Flurstück 15/179, Gebäude- und Freifläche, Wrangelstraße 5, zur Größe von 2.187 m² (bei diesem Flurstück bleibt im Übrigen noch zu klären, ob hier – wie im Grundstücksüberlassungsvertrag vom 18.09./14.10.2019 vorgesehen – nur an einer (dann ggf. noch zu vermessenden) Teilfläche des Flurstücks 15/179 das Erbbaurecht bestellt werden soll).

Die gesonderten Erbbaurechtsverträge hätten aber in allen wesentlichen Punkten den gleichen Inhalt wie dieser und würden soweit sinnvoll auch miteinander verknüpft.

3. In jedem Fall wird für die **Grundstücke in Eckernförde** ein gesonderter Erbbaurechtsvertrag erforderlich werden, da insoweit keinesfalls die Ausnahme des § 6a Abs. 1 S. 2 GBO greifen dürfte. Auch dieser hätte in allen wesentlichen Punkten den gleichen Inhalt und würde soweit sinnvoll mit den übrigen Erbbaurechtsverträgen verknüpft. Es handelt sich um folgende im Grundbuch von Eckernförde des Amtsgerichts Eckernförde verzeichneten, unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücke, die ihrerseits Gegenstand eines zusammengefassten Gesamterbbaurechts im Rahmen eines Vertrages würden:

- Blatt 2889, Gemarkung Eckernförde, Flur 2, Flurstück 567, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Schleswiger Straße 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, zur Größe von 7.848 m²;
- Blatt 2966, Gemarkung Eckernförde, Flur 2, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Wasserfläche, Schleswiger Straße 114, 118, 120, zur Größe von 52.266 m².]

- (2) Die Lage und Größe des Gesamterbbaugrundstücks und der dazugehörigen einzelnen Flurstücke ergeben sich aus dem dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan.
- (3) Der vorstehend in Abs. (1) genannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Rendsburg Blatt 1160:

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1 Nur Flurstück 4/19 Flur 30:
Sanierungsverfahren wird durchgeführt,
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Schleswig-Holstein Ministerium für Soziales, Gesundheit, Familie, Jugend und Senioren - Gesundheitsabteilung,
- lfd. Nr. 3 Sanierungsverfahren wird durchgeführt,

Abteilung III:

- lfd. Nr. 1 EUR 2.490.700,00 Grundschuld für das Land Schleswig-Holstein Ministerium für Soziales, Gesundheit, Familie, Jugend und Senioren - Gesundheitsabteilung, brieflos,

Rendsburg Blatt 11591:

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1 Sanierungsverfahren wird durchgeführt,

Abteilung III:

keine Eintragungen.

- (4) Aufgrund eines am 28.03.2011 zwischen der Stadt Rendsburg und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages (UR-Nr. 116/2011b des Notars Peter Bacher, Rendsburg; nachstehend der „**Grundstückskaufvertrag**“ genannt) wurden (u.a.) zwei zu dem Zeitpunkt noch nicht vermessene Teilflächen (zur Größe von insgesamt ca. 10.300 m²) des damaligen im Grundbuch von Rendsburg Blatt 6521 eingetragenen Grundstücks Flurstück 4/24 der Flur 30 (Gemarkung Rendsburg, zur Größe von 184.800 m²) von der Stadt Rendsburg als Eigentümerin an den Grundstückseigentümer verkauft.

Hinsichtlich der ersten Teilfläche ist anschließend die Vermessung, Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch zugunsten des Grundstückseigentümers erfolgt; diese

erste Teilfläche bildet das heutige in vorstehendem Abs. (1) unter Buchst. a) genannte Flurstück 97 der Flur 30 zur Größe von 7.629 m².

Hinsichtlich der zweiten, weiterhin unvermessenen Teilfläche zur Größe von ca. 2.670 m² ist dagegen zum Zeitpunkt dieser Urkunde noch keine Auflassung an den Grundstückseigentümer erfolgt. Diese zweite Teilfläche (nachstehend „**Erworbene Teilfläche**“ genannt) ist derzeit noch Teil des im Grundbuch von Rendsburg des Amtsgerichts Rendsburg, Blatt [****], verzeichneten Grundstücks Flurstück 133 der Flur [30] (Gemarkung Rendsburg, zur Größe von [****], bezüglich dessen nach wie vor die Stadt Rendsburg als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist [**Anmerkung: Grundbuchangaben noch anhand eines aktuellen Grundbuchauszugs zu verifizieren.**]). Die Lage und Größe der Erworbenen Teilfläche sind in der Anlage 1 grün umrandet gekennzeichnet.

- (5) Aufgrund des Grundstückskaufvertrages hat zudem der Grundstückseigentümer als Eigentümer des in vorstehendem Abs. (1) unter Buchst. a) genannten Flurstücks 4/19 der Flur 30 eine unvermessene Teilfläche zur Größe von ca. 1.575 m² (nachstehend „**Verkaufte Teilfläche**“ genannt) an die Stadt Rendsburg verkauft. Die Vermessung und Auflassung der Verkauften Teilfläche an die Stadt Rendsburg sind zum Zeitpunkt dieser Urkunde ebenfalls noch nicht erfolgt. Die Lage und Größe der Verkauften Teilfläche sind in der Anlage 1 gelb umrandet gekennzeichnet.
- (6) Der Notar hat am **** das elektronische Grundbuch eingesehen und entsprechende Auszüge gefertigt, die bei Beurkundung vorlagen und deren Inhalt mit den Parteien erörtert wurde. Ein am heutigen Tag eingeholter Aktualitätsnachweis bestätigt, dass seit dem Tag der Grundbucheinsicht keine Veränderungen erfolgt sind.

II.

Aufhebung Grundstücksüberlassungsvertrag

- (1) Die zum Gesamterbbaugrundstück gehörenden Flächen sind derzeit Gegenstand eines zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten am 18.09./14.10.2019 abgeschlossenen und mit Ergänzungsvertrag vom 07.03.2022 ergänzten Grundstücksüberlassungsvertrages (zusammen mit dem Ergänzungsvertrag nachstehend „**Grundstücksüberlassungsvertrag**“ genannt).
- (2) Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte heben hiermit den Grundstücksüberlassungsvertrag, soweit er die in Abschnitt B.I. genannten Grundstücke betrifft, mit Wirkung zu dem in Abschnitt B.X. Abs. (1) genannten Zeitpunkt einvernehmlich auf.

III. Erbbaurechtsbestellung

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit an dem in Ziffer I. aufgeführten Gesamterbbaugrundstück zugunsten des Erbbauberechtigten ein

Gesamterbbaurecht

mit dem in dieser Urkunde niedergelegten Inhalt und im Übrigen nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes (nachstehend „**Gesamterbbaurecht**“ genannt).

Die tatsächliche Ausübung des Gesamterbbaurechts beschränkt sich auf das Gesamterbbaugrundstück abzüglich der Verkauften Teilfläche; die sich daraus ergebende tatsächliche Ausübungsfläche ist in der Anlage 1 rot umrandet gekennzeichnet (nachstehend „**Ausübungsfläche**“ genannt). Für den Fall, dass das Gesamterbbaugrundstück hinsichtlich der Verkauften Teilfläche geteilt wird, verpflichten sich die Vertragsparteien, das Gesamterbbaurecht auf die Ausübungsfläche zu beschränken und die Verkaufte Teilfläche freizugeben, im Übrigen alle in diesem Zusammenhang notwendigen oder zweckdienlichen Maßnahmen zur ergreifen und Erklärungen in jeweils erforderlicher Form abzugeben. Soweit dem/den Eigentümer/n des Gesamterbbaugrundstücks (einschließlich der Verkauften Teilfläche) Rechte und Ansprüche zustehen, ist dann Berechtigter lediglich der Kreis Rendsburg-Eckernförde als Eigentümer der Ausübungsfläche. Soweit dem Erbbauberechtigten Ansprüche zustehen, ist dann Berechtigter lediglich der Erbbauberechtigte an der Ausübungsfläche.

Sofern nicht ausdrücklich abweichend geregelt, bezieht sich (nur) in den nachfolgenden Ziffern IV. und V. dieses Abschnitts B. der Begriff „Gesamterbbaugrundstück“ nur auf den Bereich der Ausübungsfläche.

IV. Erbbaurechtsinhalt

Als Inhalt des Gesamterbbaurechts werden die folgenden besonderen Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Verwendung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Gesamterbbaugrundstück vorhandenen, in **Anlage 2** inhaltlich und lagemäßig beschriebenen Gebäude und Anlagen zu unterhalten.
- (2) Die auf dem Gesamterbbaugrundstück derzeit aufstehenden und ggf. noch zu errichtende Gebäude sind ausschließlich für Zwecke des Krankenhausbetriebes zu verwenden. Jede andere Verwendungsart, insbesondere die Ausübung eines sonstigen Gewerbes irgendwelcher Art ist unzulässig. Ausnahmen hiervon im Einzelfall bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (3) Das Gesamterbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäude nicht erforderlichen Teil des Gesamterbbaugrundstücks (§ 1 Abs. 2 ErbbauRG). Auch diese Flächen sind zweckgemäß zu unterhalten.

§ 2 Dauer

Das Gesamterbbaurecht wird auf die Dauer von 66 – in Worten: sechshundsechzig – Jahren bestellt.

§ 3 Instandhaltung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Gesamterbbaugrundstück aufstehenden Gebäude und Anlagen und (mit schuldrechtlicher Wirkung) das gesamte dazugehörige Erbbaugelände stets in ordnungsgemäßigem Zustand und in dem Umfang zu erhalten, wie dies für die Zwecke der ordnungsgemäßen Aufrechterhaltung des Krankenhausbetriebes erforderlich ist. Er hat Ausbesserungen und Erneuerungen, die hierfür erforderlich werden, jeweils unverzüglich vorzunehmen.
- (2) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, zu angemessener Tageszeit das Gebäude und Gelände zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.
- (3) Kommt der Erbbauberechtigte einer Aufforderung des Grundstückseigentümers auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht binnen angemessener Frist nach, so ist der

Grundstückseigentümer berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen zu lassen.

§ 4 Versicherungen, Wiederherstellung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Gebäude auf dem Gesamterbbaugrundstück während der Vertragsdauer zum höchstmöglichen Wert, soweit zulässig in der Neuwertversicherung gegen Brandschäden zu versichern und die Prämien pünktlich zu bezahlen. Auf Verlangen hat er dem Grundstückseigentümer Nachweise hierüber vorzulegen.
- (2) Verletzt der Erbbauberechtigte die vorstehenden Verpflichtungen, so kann der Grundstückseigentümer für die Versicherung auf Kosten des Erbbauberechtigten sorgen. Werden Gebäude – gleich aus welchem Grunde – ganz oder teilweise zerstört, so sind sie unverzüglich vom Erbbauberechtigten auf dessen Kosten wiederherzustellen.

§ 5 Lasten

- (1) Der Erbbauberechtigte hat alle öffentlichen und privaten mit dem Gesamterbbaugrundstück und dem Gesamterbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art zu tragen.
- (2) Die Lastentragung beginnt mit dem Tag des in Abschnitt B.X. Abs. (1) dieser Urkunde vereinbarten Besitzübergangs und gilt für die gesamte Dauer des Gesamterbbaurechts.

§ 6 Zustimmung

In folgenden Fällen bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

- a) bei jeder Veräußerung des Gesamterbbaurechts;
- b) bei jeder Belastung des Gesamterbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder mit einem Dauerwohnrecht;
- c) zur Änderung der Nutzungsart, zum ganzen oder teilweisen Abbruch von Gebäuden sowie zur Errichtung von Neu- oder Erweiterungsbauten;
- d) zur Bildung von Wohnungs-/Teileigentumserbbaurechten.

§ 7 Heimfall

In folgenden Fällen ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Übertragung des Gesamterbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm bezeichneten Dritten zu verlangen:

- a) wenn der Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen der vorstehenden §§ 1 bis 5 und § 6 Buchst. 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) wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses i.H.v. mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist;
- c) wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
- d) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Gesamterbbaurechts angeordnet wird;
- e) wenn die Beteiligung des Grundstückseigentümers an dem Stammkapital des Erbbauberechtigten auf weniger als ***** % fällt oder gänzlich entfällt;
- f) wenn Gesellschaftsanteile an dem Erbbauberechtigten im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auf andere Personen als Klinikbetreiber übertragen werden;
- g) wenn Geschäftsanteile des Mehrheitsgesellschafters an dem Erbbauberechtigten ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers an Dritte veräußert werden bzw. auf Dritte übergehen, sei es durch Übertragung, Umwandlung oder auf sonstige Weise;
- h) wenn eine unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligung an dem Mehrheitsgesellschafter auf einen oder mehrere am heutigen Tage nicht an dem Mehrheitsgesellschafter unmittelbar oder mittelbar Beteiligte Dritte übergeht, sei es durch Übertragung, Umwandlung oder auf sonstige Weise, oder solche Dritte in sonstiger Weise Kontrolle über den Mehrheitsgesellschafter erhalten, insbesondere durch Stimmbindungs- oder Beherrschungsverträge; [**Anmerkung:** Bedarf je nach gesellschaftsrechtlicher Struktur des Investors der Anpassung.]

- i) wenn die dem Grundstückseigentümer obliegende Versorgung der Bevölkerung mit Krankenhäusern gemäß § 3 LKHG durch den Erbbauberechtigten nicht mehr dauerhaft sichergestellt ist;
- j) wenn der Erbbauberechtigte nicht den dauerhaften Verbleib im TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst) und in der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) gewährleistet;
- k) wenn der Erbbauberechtigte nicht (mehr) sämtliche Voraussetzungen der in **Anlage 3** aufgeführten Förderbescheide des Landes Schleswig-Holstein erfüllt;
- l) wenn das Krankenhaus Rendsburg nicht als Plankrankenhaus fortgeführt wird oder wenn Maßnahmen des Erbbauberechtigten dazu führen, dass das Krankenhaus Rendsburg unter die Versorgungsstufe Schwerpunktversorgung mit Teilnahme an der gestuften Notfallversorgung absinkt;
- m) wenn das in den anderen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen enthaltene Heimfallrecht ausgeübt wird. **Anmerkung:** *In dem für die Eckernförder Grundstücke abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag ist – neben den oben unter Buchst. a) bis k) genannten Heimfallgründen – statt Buchst. k) folgender Heimfallgrund aufzunehmen: ...wenn das Krankenhaus Eckernförde nicht als Plankrankenhaus mindestens mit dem Versorgungsauftrag begrenzte Regelversorgung fortgeführt wird oder wenn Maßnahmen des Erbbauberechtigten dazu führen, dass das Krankenhaus Eckernförde unter die Versorgungsstufe Begrenzte Regelversorgung absinkt.]*

§ 8 Entschädigung

- (1) Endet das Gesamterbbaurecht durch Zeitablauf oder macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so ist dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen, und zwar in Höhe von [50] % der von dem Erbbauberechtigten in das Gesamterbbaugrundstück bzw. in Dach und Fach der auf diesem errichteten Gebäude und sonstigen Bauwerke während der Laufzeit des Gesamterbbaurechts vorgenommenen und im Zeitpunkt des Endes des Gesamterbbaurechts noch vorhandenen Investitionen.
- (2) Kommt eine gütliche Einigung über die Höhe der Entschädigung binnen vier Wochen nach Aufforderung durch einen Teil nicht zustande, entscheidet ein durch den Präsidenten der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter. Die Beteiligten unterwerfen sich dem Ergebnis dieses

Gutachtens als billiger Bestimmung des Betrags gem. § 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 trägt derjenige Teil, dessen Betragsvorschlag vom Schiedsergebnis weiter entfernt lag.

- (3) Der sich gemäß Abs. (1) und (2) ergebende Entschädigungsbetrag ist unverzüglich nach Erlöschen oder Übertragung des Gesamterbbaurechts auf den Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten auszuführen. Ist das Gesamterbbaurecht bei Heimfall mit Grundpfandrechten belastet, die der Eigentümer gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG zur persönlichen Haftung übernimmt, so sind die zur Ablösung der Grundpfandrechte benötigten Beträge von der zu zahlenden Entschädigung abzuziehen, ebenso wie die mit dem Vollzug des Heimfalls verbundenen Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer (§ 33 Abs. 3 ErbbauRG).

§ 9 Vorrecht

Der Erbbauberechtigte hat das Vorrecht auf Erneuerung des Gesamterbbaurechts (vgl. § 31 ErbbauRG) nach dessen Ablauf. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen dieses Vertrags grob verstoßen hat, wenn er insbesondere seiner Instandhaltungs- und Erneuerungspflicht nicht oder nicht genügend nachgekommen ist.

§ 10 Vertragsstrafe

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, von dem Erbbauberechtigten die Zahlung einer Vertragsstrafe bis zum fünffachen Wert des jeweils geschuldeten Jahreserbbauzinses zu verlangen, falls der Erbbauberechtigte gegen eine der in §§1 bis 5 und § 6 Buchst. c) übernommenen Verpflichtungen verstößt (§ 339 BGB). Dabei hat der Grundstückseigentümer das Wahlrecht zwischen der Geltendmachung eines Heimfallanspruchs oder einer Vertragsstrafe; er bestimmt innerhalb des vorstehenden Rahmens die Höhe der Vertragsstrafe (§ 315 BGB). Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Zahlung der Vertragsstrafe. Sie ist innerhalb eines Monats nach Zahlungsaufforderung fällig. Im Fall des Verzugs werden Zinsen gemäß § 288 BGB geschuldet.

V.
Erbbauzins

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, an den Grundstückseigentümer vom Tage der Eintragung des Gesamterbbaurechts im Grundbuch an auf die Dauer des Gesamterbbaurechts als laufendes Entgelt auf die Dauer des Gesamterbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen. Der Erbbauzins beträgt

jährlich EUR *****
– in Worten: Euro ***** –.

- (2) Die Parteien sind sich einig, dass der Erbbauzins gemäß Abs. (1) die zum Zeitpunkt der Beendigung des Grundstücksüberlassungsvertrages und des Abschlusses dieses Erbbaurechtsvertrages gegebene jeweilige Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums an den einzelnen auf dem Gesamterbbaugrundstück aufstehenden Gebäuden zugunsten des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten zutreffend berücksichtigt, und dass dementsprechend der Erbbauberechtigte keinerlei Ansprüche zur Abgeltung einer etwaigen Entziehung des dem Erbbauberechtigten zugeordneten wirtschaftlichen Eigentums an solchen Gebäuden infolge der Beendigung des Grundstücksüberlassungsvertrages und des Abschlusses dieses Erbbaurechtsvertrages geltend machen kann. Gleiches gilt für den Fall der Beendigung des Gesamterbbaurechts, sodass der Erbbauberechtigte über die in § 8 des Abschnitts B. IV. geregelte Entschädigung hinaus keinerlei Kompensationsansprüche gegen den Grundstückseigentümer geltend machen kann.
- (3) Der Erbbauzins gemäß Abs. (1) wird als Belastung des Erbbaurechts (Reallast) im Grundbuch zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eingetragen.
- (4) Der Erbbauzins ist jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Jahres an den Grundstückseigentümer zu zahlen, erstmals binnen fünf Werktagen nachdem der Erbbauberechtigte von der Eintragung des Gesamterbbaurechts in Kenntnis gesetzt wurde.
- (5) Vom Besitzübergang (Abschnitt B. X. Abs. (1)) bis zur Eintragung des Gesamterbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an die jeweiligen Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten, das ebenfalls jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Jahres an den Grundstückseigentümer zu zahlen ist, erstmals zum 3. Werktag nach dem Besitzübergang.

VI. Wertsicherung

- (1) Bezüglich des Erbbauzinses sind sich die Beteiligten darüber einig, dass der Erbbauzins wertbeständig sein soll. Er soll sich daher nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten ändern, wie der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) auf der jeweils aktuellen Originalbasis. Derzeit ist dies die Basis 2020 = 100 Punkte. Ab dem Ersten auf eine Indexbasisneufestsetzung folgenden Berechnungszeitpunkt wird für die Zukunft auf die neue Originalbasis übergegangen.
- (2) Ausgangspunkt ist der Preisindex, der jeweils dem Berechnungszeitpunkt um sechs Monate vorausgeht. Derzeitiger Ausgangspunkt ist daher der Preisindex für den Monat ***** mit ***** Punkten.
- (3) Alle fünf Jahre, gerechnet vom ***** an, wird der Erbbauzins für die folgenden fünf Jahre neu festgesetzt, jedoch nur, wenn sich der oben genannte Preisindex um mehr als zehn Prozent gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat. Der künftig geschuldete Betrag wird nach folgender Formel errechnet:

»bisher geschuldeter Erbbauzinsbetrag« mal »Index sechs Monate vor Neufestsetzung« dividiert durch »Index sechs Monate vor der letzten Erbbauzinsfestlegung«

Voraussetzung einer Änderung der Zahlungspflicht aufgrund dieser dinglichen Gleitklausel ist jedoch eine Aufforderung des durch die Änderung begünstigten Teils. Diese ist spätestens vier Wochen vor dem Stichtag der Neufestsetzung per Einwurf-Einschreiben an den anderen Teil unter Angabe der Indexzahlen und des künftig zu zahlenden Betrags abzusen- den. Erfolgt die Aufforderung erst zu einem späteren Zeitpunkt, so gilt die Verpflichtung zur Zahlung des angepassten Erbbauzinses erst ab dem übernächsten auf den Zeitpunkt der Absendung der Aufforderung folgenden Monatsersten. Maßgeblich ist insoweit stets das Datum des Poststempels des Aufforderungsschreibens. Erfolgt die Absendung der Aufforderung verspätet, so führt dies gleichwohl nicht zu einer Verschiebung der Fünf-Jahres-Periode.

- (4) Diese vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicher- ten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt (§ 9 Abs. 1 ErbbauRG i.V.m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB)

VII.

Bestehenbleiben der Erbbauzinsreallast, § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG

Als Inhalt des Erbbauzinses wird ferner gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden bzw. gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Gesamterbbaurechts betreibt. Rangrücktritte mit dem Erbbauzins sind damit wirtschaftlich vertretbar; eine Kapitalisierung künftig fällig werdender Erbbauzinsen ist ausgeschlossen.

VIII.

Vorkaufsrecht

- (1) Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf die Dauer des Gesamterbbaurechts an dem Gesamterbbaurecht ein dingliches

Vorkaufsrecht

für alle Verkaufsfälle ein.

- (2) Im Übrigen gelten für das Vorkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

IX.

Grundbuchanträge

- (1) Die Beteiligten sind über die Bestellung dieses Gesamterbbaurechts einig; im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Auf Eintragung einer Vormerkung zur Absicherung des Zeitraums bis zur Eintragung des Gesamterbbaurechts wird verzichtet.

- (2) Es wird bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:

a) An dem Gesamterbbaugrundstück gemäß Ziffer I. dieses Abschnitts B der Urkunde:

- (i) das Gesamterbbaurecht für den Erbbauberechtigten mit dem in Ziffer III. §§ 1 bis 10 (außer § 6 Buchst. d)) niedergelegten dinglichen Inhalt an ausschließend erster Rangstelle,

- (ii) im Rang nach dem Gesamterbbaurecht das Vorkaufsrecht gemäß Ziffer VII. für den jeweiligen Erbbauberechtigten.
- b) Nach Anlegung des Erbbaugrundbuchs an dem Gesamterbbaurecht:
 - (i) den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Ziffer V. mit dem wertgesicherten Inhalt und der Inhaltsbestimmung gem. § 9 Abs. 1 ErbbauRG in Verbindung mit § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG gemäß Ziffern VI. und VII. des Abschnitts B. dieser Urkunde zur ersten Rangstelle (Reallast),
 - (ii) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer gem. Ziffer VII. im Rang nach dem Erbbauzins.

[Anmerkung: Das Erbbaurecht muss zwingend an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden. Von allen in den Grundbüchern bereits eingetragenen Berechtigten in Abt. II und Grundpfandrechtsgläubigern müssen daher entsprechende Rangrücktrittserklärungen eingeholt werden.]

- (3) Im Übrigen wird der Notar beauftragt, den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde durchzuführen, wobei er über § 15 GBO hinaus alle Anträge einzeln und unabhängig voneinander stellen, einschränken oder zurücknehmen kann. Vollzugsmitteilung wird für alle Beteiligten an den beurkundenden Notar erbeten.

X.

Besitzübergang, Rechts- und Sachmängel, Erschließungskosten

- (1) Die Besitzübergabe des Gesamterbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten erfolgt mit Wirkung zum *****. Vom gleichen Tage an gehen Lasten, Abgaben und Steuern, Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr – und zwar sowohl bezüglich des Gesamterbbaugrundstücks als auch bezüglich des Gesamterbbaurechts – 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.

- (3) Ansprüche des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens oder der Gebäude sind ausgeschlossen; Ansprüche auf Schadensersatz jedoch nur, wenn der Grundstückseigentümer nicht vorsätzlich gehandelt hat.
- (4) 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 Bestellers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.
- (5) 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 Objekts einen Hinweis erwarten durfte. Alle Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen sind in dieser Urkunde aufgeführt. Dem Erbbauberechtigten als derzeitigem Nutzer des Gesamtobjektes ist der derzeitige Zustand vollumfänglich bekannt.
- (6) 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 Erbbauberechtigte zu tragen.

XI.

Zwangsvollstreckung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der bestellten Reallast jeweils in ihrer wertgesicherten Form der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne weitere Nachweise erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

XII.

Erstreckung auf Erworbene Teilfläche

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, das Gesamterbbaurecht auf die in Abschnitt B.I. Abs. (4) genannte Erworbene Teilfläche unter entsprechender Erweiterung des Gesamterbbaugrundstücks zu erstrecken und einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Erbbaurechtsvertrag

abzuschließen (insbesondere auch unter Anpassung bzw. entsprechender Erhöhung des Erbbauzinses), sobald die Vermessung, Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch hinsichtlich der Erworbenen Teilfläche zugunsten des Grundstückseigentümers erfolgt sind, und in diesem Zusammenhang alle Maßnahmen zu ergreifen und Erklärungen in jeweils erforderlicher Form abzugeben, die zur Begründung, Durchführung und zum Vollzug der Erstreckung des Gesamterbbaurechts notwendig oder zweckdienlich sind.

C.
Vereinbarungen
zwischen Grundstückseigentümer und Mehrheitsgesellschafter

I.
Kaufoption

- (1) Der Mehrheitsgesellschafter bietet dem Grundstückseigentümer hiermit sämtliche von dem Mehrheitsgesellschafter an dem Erbbauberechtigten im Zeitpunkt der Ausübung der Kaufoption gehaltenen Geschäftsanteile (nachstehend zusammen „**Optionsanteile**“ genannt) unwiderruflich zum Kauf und zur Abtretung an. Der Grundstückseigentümer nimmt den Verkauf und die Abtretung der Optionsanteile hiermit unter der aufschiebenden Bedingung an, dass der Grundstückseigentümer gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter die Erklärung schriftlich abgibt, die Optionsanteile vom Mehrheitsgesellschafter erwerben zu wollen (nachstehend „**Ausübungserklärung**“ genannt).
- (2) Die Ausübungserklärung durch den Grundstückseigentümer kann binnen einer Frist von drei (3) Monaten (nachstehend „**Ausübungsfrist**“ genannt) abgegeben werden,
 - a) wenn einer der zur Ausübung des Heimfallrechts berechtigenden Gründe gemäß § 7 des Abschnitts B.IV. dieser Urkunde vorliegt; oder
 - b) wenn der Mehrheitsgesellschafter gegen eine der nachstehend in Ziff. III dieses Abschnitts C. genannten Verpflichtungen verstößt.

[Anmerkung: Sofern hinsichtlich des Erbbauzinses eine monatliche statt der in Abschnitt B.V. derzeit vorgesehenen jährlichen Vorauszahlung gewollt sein sollte, könnte ein Zahlungsverzug von bspw. mind. zwei Monaten auch als Ausübungsvoraussetzung für die Kaufoption aufgenommen werden. Ein Heimfallrecht dagegen kann bei Zahlungsverzug gemäß § 9 Abs. 4 ErbbauRG nur begründet werden, wenn der

Erbbauberechtigte mit mindestens zwei Jahresbeträgen in Rückstand ist (so ist es auch in Abschnitt B.IV. § 7 Buchst. b) aufgenommen).]

(zu a) und b) nachstehend jeweils „**Ausübungsvoraussetzung**“ genannt). Die Ausübungsfrist beginnt nicht zu laufen, solange der Grundstückseigentümer keine Kenntnis von dem Eintritt der betreffenden Ausübungsvoraussetzung hat. Sofern bei Vorliegen einer Ausübungsvoraussetzung die Ausübungserklärung gar nicht oder nicht innerhalb der Ausübungsfrist abgegeben wird, ist der Grundstückseigentümer nicht gehindert, bei einem späteren wiederholten Vorliegen derselben oder dem erstmaligen Vorliegen einer anderen Ausübungsvoraussetzung eine Ausübungserklärung mit den Wirkungen des Abs. (3) abzugeben.

- (3) Mit Abgabe der Ausübungserklärung kommt zwischen dem Mehrheitsgesellschafter und dem Grundstückseigentümer ein Kauf- und Abtretungsvertrag über die Optionsanteile zu nachfolgend genannten Bedingungen zustande:
- a) Der Kaufpreis für alle Optionsanteile beträgt insgesamt EUR ***** (in Worten: Euro *****; der „**Optionskaufpreis**“). Er ist zahlbar binnen 30 Bankarbeitstagen nach Abgabe der Ausübungserklärung auf ein noch von dem Mehrheitsgesellschafter zu benennendes Konto.
 - b) Die dingliche Übertragung (Abtretung) der Optionsanteile erfolgt zusätzlich aufschiebend bedingt gegen Zahlung des Optionskaufpreises. Der Tag, an dem der Optionskaufpreis an den Mehrheitsgesellschafter erfolgt, ist sowohl der dingliche als auch der wirtschaftliche Stichtag („**Optionsstichtag**“) für den Übergang der Optionsanteile auf den Grundstückseigentümer.
 - c) Der Verkauf und die Abtretung der Optionsanteile erfolgt mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten einschließlich des Gewinnbezugsrechts ab dem Optionsstichtag; der auf die Optionsanteile entfallende Gewinn des am Optionsstichtag laufenden Geschäftsjahrs bis zum Optionsstichtag sowie sämtliche auf die Optionsanteile entfallende nicht ausgeschütteten Gewinne vorangehender Geschäftsjahre stehen dem Mehrheitsgesellschafter zu.
 - d) Der Mehrheitsgesellschafter gewährleistet, dass er am Optionsstichtag Eigentümer der Optionsanteile ist, die Stammeinlagen auf die Optionsanteile vollwertig erbracht sind, die Optionsanteile nicht mit Rechten Dritter belastet sind und er frei über die Optionsanteile verfügen kann; im Übrigen erfolgen der Kauf und die Übertragung der Optionsanteile unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

- e) Der Mehrheitsgesellschafter unterwirft sich nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen für die Zeit ab dem Optionsstichtag einem Abwerbeverbot und einer Geheimhaltungspflicht:
 - (i) Der Mehrheitsgesellschafter wird innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach dem Vollzugstag keine der zum Zeitpunkt der Ausübungserklärung gegenwärtigen Arbeitnehmer oder freien Mitarbeiter des Erbbauberechtigten abwerben.
 - (ii) Der Mehrheitsgesellschafter verpflichtet sich, für einen Zeitraum von drei Jahren ab dem Optionsstichtag alle das Unternehmen des Erbbauberechtigten betreffenden Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse geheim zu halten und diese Geheimnisse auch nicht selbst zu nutzen.

- (4) Der Mehrheitsgesellschafter wird dem beurkundenden Notar den Erhalt der Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich (per E-Mail mit eingescannter Unterschrift ist ausreichend) mitteilen. Dem Grundstückseigentümer bleibt es unbenommen, die Zahlung des Kaufpreises dem Notar zu dessen Überzeugung auf andere Art und Weise nachzuweisen. Der Notar wird von den Vertragsparteien angewiesen, unverzüglich nach Bestätigung der Kaufpreiszahlung durch den Mehrheitsgesellschafter bzw. unverzüglich nach dem Nachweis der Zahlung des Kaufpreises durch den Grundstückseigentümer, eine neue Gesellschafterliste zum Handelsregister des Erbbauberechtigten einzureichen.

II. Vorkaufsrecht

- (1) Der Mehrheitsgesellschafter räumt dem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht an den von ihm an dem Erbbauberechtigten gehaltenen Geschäftsanteilen für alle Veräußerungsfälle ein

- (2) Im Übrigen gelten für das Vorkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

III.

Verpflichtungen des Mehrheitsgesellschafters

- (1) Der Mehrheitsgesellschafter verpflichtet sich, Verfügungen über seine Geschäftsanteile an dem Erbbauberechtigten nicht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers vorzunehmen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Mehrheitsgesellschafter, im erforderlichen Umfang an einer entsprechenden Änderung des Gesellschaftsvertrages des Erbbauberechtigten durch folgende Neuformulierung des § 5 des Gesellschaftsvertrages mitzuwirken:

„Die Verfügung über einen Geschäftsanteil oder einen Teil eines Geschäftsanteils bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Gesellschafterversammlung einschließlich mindestens der Zustimmung des Gesellschafters Kreis Rendsburg-Eckernförde. Dies gilt insbesondere für Abtretungen, Verpfändungen, Nießbrauchbestellungen und sonstige Belastungen, aber auch für Unterbeteiligungen, Treuhandverhältnisse und sonstige Vereinbarungen, die Dritten Rechte am Geschäftsanteil einräumen. Dies gilt entsprechend für die Abtretung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsverhältnis, insbesondere von Gewinn- und Abfindungsansprüchen.“

- (2) Der Mehrheitsgesellschafter verpflichtet sich des Weiteren, in seiner Eigenschaft als Gesellschafter des Erbbauberechtigten seine Gesellschafterrechte dahingehend auszuüben, dass die Geschäftsführung keine Maßnahmen vornimmt, die zu der Begründung eines Heimfallrechts des Grundstückseigentümers nach § 7 des Abschnitts B.IV. dieser Urkunde führen würde, und im erforderlichen Umfang an einer Änderung des Gesellschaftsvertrages des Erbbauberechtigten dahingehend mitzuwirken, dass folgender Katalog an Maßnahmen der Geschäftsführung aufgenommen wird, die zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung jedenfalls des Grundstückseigentümers bedürfen:
- a) Maßnahmen, die dazu führen, dass die dem Grundstückseigentümer obliegende Versorgung der Bevölkerung mit Krankenhäusern gemäß § 3 LKHG durch den Erbbauberechtigten nicht mehr dauerhaft sichergestellt ist;
 - b) Maßnahmen, die dazu führen, dass ein dauerhafter Verbleib im TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst) und in der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) nicht mehr gewährleistet wird.
 - c) Maßnahmen, die dazu führen, dass der Erbbauberechtigte nicht (mehr) sämtliche Voraussetzungen der Förderbescheide des Landes Schleswig-Holstein erfüllt;

- d) Maßnahmen, die zu einem Wechsel des Krankenhausträgers im Sinne der jeweils geltenden Fassung des LKHG Schleswig-Holstein (derzeit § 10 Abs. 2 LKHG Schleswig-Holstein) führen oder die auf sonstige Weise dazu führen, dass das Krankenhaus Rendsburg nicht als Plankrankenhaus fortgeführt wird oder wenn Maßnahmen des Erbbauberechtigten dazu führen, dass das Krankenhaus Rendsburg unter die Versorgungsstufe Schwerpunktversorgung mit Teilnahme an der gestuften Notfallversorgung absinkt;
 - e) Veräußerung von sämtlichen oder wesentlichen Teilen der Vermögensgegenstände des Erbbauberechtigten.
- (3) Der Mehrheitsgesellschafter verpflichtet sich des Weiteren, in seiner Eigenschaft als Gesellschafter des Erbbauberechtigten seine Gesellschafterrechte dahingehend auszuüben, dass der Gesellschaftsvertrag des Erbbauberechtigten wie aus der **Anlage 4** ersichtlich neu gefasst wird [*Alternative: ...dahingehend mitzuwirken, dass Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Erbbauberechtigten nur mit der Zustimmung des Gesellschafters Kreis Rendsburg-Eckernförde möglich ist*].
- (4) Der Mehrheitsgesellschafter verpflichtet sich des Weiteren, in seiner Eigenschaft als Gesellschafter des Erbbauberechtigten seine Gesellschafterrechte dahingehend auszuüben, dass bei dem Erbbauberechtigten für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Besitzübergang im Sinne von Abschnitt B.X. Abs. (1) keine betriebsbedingten Kündigungen von Arbeitnehmern vorgenommen werden.

D.

Sonstige Bestimmungen

I.

Kosten, Steuern

- (1) Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche mit dieser Urkunde zusammenhängenden Kosten und die des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer. Er trägt auch alle weiteren in der Folgezeit mit der Durchführung dieses Vertrags zusammenhängenden Kosten.
- (2) Der Erbbauberechtigte hat auch die ggf. mit der grundbuchlichen Bildung des erbbaubelasteten Grundstücks und den Baumaßnahmen auf diesem zusammenhängenden Vermessungs-, und Abmarkungskosten sowie alle sonstigen mit der Errichtung des

Erbbaugewähr des Erbbauberechtigten zusammenhängenden Kosten zu tragen. Soweit der Erbbaurechtsausgeber insoweit bereits in Vorlage getreten ist, sind diesem entstandene Kosten unverzüglich gegen Nachweis zu erstatten.

II.

Schlussbestimmungen

- (1) Soweit die Bestimmungen dieser Urkunde nur schuldrechtlich wirken, also nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, verpflichten sich die Vertragsteile, alle Vereinbarungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum in gleicher Weise zu binden.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so wird dadurch der übrige Inhalt dieser Urkunde nicht berührt. Die Vertragsteile sind aber verpflichtet, eine etwa unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich angestrebten Erfolg möglichst nahekommt.
- (3) Sind mehrere Personen Erbbauberechtigte, so haften sie für alle in dieser Urkunde eingegangenen Verbindlichkeiten – auch hinsichtlich der Vertragsstrafenversprechen – als Gesamtschuldner.

III.

Hinweise des Notars

Den Beteiligten ist bekannt, dass das Gesamterbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht. Diese kann erst erfolgen, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.

[weitere notarielle Hinweise, Vollmachten und Schlussbestimmungen des Notars]

Anlage 1
Lageplan

[noch beizufügen]

Anlage 2

Gebäude und Anlagen auf Gesamterbbaugrundstück

[noch beizufügen]

Anlage 3

Förderbescheide imland gGmbH

Datum des Bescheids; Aktenzeichen	Adressat des Bescheids	Zweck der Förderung	Förderzeit- raum	Beginn Rück- zahlung	Förderbedingungen
06.06.2017 VIII 429 404.155 5802-011	imland gGmbH	Ersatzneubau OP-Abteilung in der Imland-Klinik Rendsburg	2017-2018	Januar 2018	Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
13.12.2018 VIII 429 404.155 5802-011	imland gGmbH	Neubau des Zentral-OP und der Zentralsterilisation in der Im- land-Klinik Rendsburg	2019-2024	Januar 2020	Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
16.12.2020 VIII 464 404.5802-011	imland gGmbH	Neubau des Zentral-OP und der Zentralsterilisation 1. Nachtrag	2021-2025		Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
27.07.2021 VIII 464 404.5802-011	imland gGmbH	Neubau des Zentral-OP und der Zentralsterilisation 2. Nachtrag	2021-2025		Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit

09.06.2021 VIII 464 404.5802-018	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Aufstockung Bildungszentrum KP-Helfer	12.02.2021- 31.12.2023	Januar 2022	Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
12.10.2022 VIII 464 404.5802-018	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Aufstockung Bildungszentrum KP-Helfer 1. Nachtrag	12.02.2021- 31.12.2025		Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
01.11.2021 VIII 464 404.5802-015	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Umstrukturierung und Sanie- rung mit den Einzelmaßnahmen M1-M9	23.10.2019- 31.12.2026	Januar 2022	Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
14.04.2022 VIII 464 404.5802-023	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Umbau geschützter Bereiche (PsychHG)	14.04.2022- 31.12.2024	Januar 2023	Zweckgebundene Förde- rung, dient allein der Finan- zierung der nachzuweisen- den förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förder- fähigkeit
14.03.2022 VIII 463 404.5802-022	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Erweiterung KV-Anlaufpraxis	14.03.2022- 31.12.2025		Nicht rückzahlbare , zweck- gebundene Förderung, dient allein der Finanzierung der nachzuweisenden

					förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förderfähigkeit
03.02.2022 VIII 463 KHZF 5802-D05	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Förderung gemäß Krankenhausstrukturfonds Digitales Medikationsmanagement			Nicht rückzahlbare , zweckgebundene Förderung, dient allein der Finanzierung der nachzuweisenden förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förderfähigkeit Beachte: Rückforderungsvorbehalt im Bescheid
11.11.2020 VIII 463 404.5802-016	imland gGmbH	Imland-Klinik Rendsburg Errichtung eines Hubschrauber-dachlandeplatzes	23.10.2019- 31.12.2025	Januar 2021	Zweckgebundene Förderung, dient allein der Finanzierung der nachzuweisenden förderfähigen Kosten für die Maßnahme Auszahlungsvoraussetzung ist der Nachweis der Förderfähigkeit

Anlage 4

Entwurf Neufassung des Gesellschaftsvertrags der imland gGmbH

[noch beizufügen]