

Grundzüge eines Erbbaurechts- und Mietvertrages

zwischen der Landeshauptstadt Hannover als Grundstückseigentümerin und Mieterin (im Folgenden: Landeshauptstadt) und der Erbbauberechtigten und Vermieterin (im Folgenden: Erbbauberechtigte)

Teil A Erbbaurechtsvertrag

1. Die Landeshauptstadt bestellt zugunsten der Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an dem zu bebauenden Schlossgrundstück (im Folgenden: Erbbaugrundstück). Das noch zu vermessende Erbbaugrundstück hat eine Größe von ca. 6000 m². Die Erbbaurechtszeit beginnt mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch und endet mit dem Ablauf des 99. Jahres. Zugunsten der Erbbauberechtigten besteht die Option zur Verlängerung des Vertrages um weitere 25 Jahre. Zweck der Erbbaurechtsbestellung ist die Errichtung und der Betrieb eines Tagungszentrums und eines Museums. Das Tagungszentrum dient vorrangig für wissenschaftliche und kulturelle Veranstaltungen. Andere Veranstaltungen sind zulässig, soweit die vorrangige Nutzung gewahrt bleibt und das Ansehen der Landeshauptstadt nicht gefährdet wird. Die Übertragung der Betriebsführung auf Dritte bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Tagungszentrum an mindestens 100 Tagen pro Kalenderjahr für eigene oder ihr über verbundene Unternehmen/Einrichtungen zuzurechnende wissenschaftliche oder kulturelle Veranstaltungen zu nutzen.
2. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück das Schloss Herrenhausen (im Folgenden: Erbbaurechtsbauwerk) innerhalb einer noch festzulegenden Frist zu errichten. Hierbei hat die Erbbauberechtigte für das Erbbaurechtsbauwerk einen Architektenwettbewerb in Anlehnung an die Regeln für die Auslobung von Wettbewerben auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (RAW 2004) durchzuführen.
3. Der (im Wege der Ausschreibung zu ermittelnde) Erbbauzins wird während der Vertragsdauer an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100) angepasst. Die Anpassung erfolgt in dem gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der Index nach Ablauf von 12 Monaten erhöht oder vermindert hat gegenüber dem Stand im Monat der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch bzw. danach gegenüber dem Stand des Monats, der der letzten Veränderung zu Grunde lag.
4. Die Erbbauberechtigte ist auf Verlangen der Landeshauptstadt verpflichtet, das Erbbaurecht auf Kosten der Erbbauberechtigten auf die Landeshauptstadt oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten zu übertragen (Heimfall), wenn
 - a. über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
 - b. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten in Verzug ist oder

- c. das Mietverhältnis über die von der Landeshauptstadt als Museum genutzten Flächen durch Anfechtung, Kündigung oder aus sonstigen Gründen vorzeitig beendet wird und diese vorzeitige Beendigung nachweislich von der Erbbauberechtigten zu vertreten ist oder
 - d. die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück nicht fristgerecht bebaut, die Verpflichtung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs missachtet oder die Verpflichtung zur Instandhaltungs- und Instandsetzung in wesentlichen Punkten nicht erfüllt oder
 - e. die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht ohne Zustimmung der Landeshauptstadt baulich verändert, veräußert, belastet oder zweckwidrig verwendet.
5. In den Fällen gemäß Ziffer 4 lit. d und e hat die Landeshauptstadt das Recht, statt der Geltendmachung des Heimfalls von der Erbbauberechtigten die Zahlung einer Vertragsstrafe bis zu 100.000,00 € zu verlangen.
6. Die Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe von 90 % und bei Übertragung infolge Geltendmachung des Heimfallanspruchs eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes des Bauwerks zur Zeit des Ablaufs bzw. der Übertragung.
7. Die Erbbauberechtigte räumt der Landeshauptstadt ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein. Die Landeshauptstadt räumt der Erbbauberechtigten im Gegenzug für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein.
8. Werden Gebäude oder bauliche Anlagen auf dem Grundstück sowie deren Zubehör durch Brand oder auf andere Weise ganz oder teilweise zerstört, so ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, sie innerhalb von zwei Jahren nach dem Schadensereignis und dem Vorliegen erforderlicher öffentlich rechtlicher Genehmigungen wieder herzustellen. Tritt die Zerstörung während der letzten fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts ein, wird die Landeshauptstadt der Erbbauberechtigten eine angemessene Verlängerung des Erbbaurechtsverhältnisses anbieten.
9. Die Landeshauptstadt hat das Recht, sich durch Einblick in alle Akten, Unterlagen und Verträge mit Dritten über die Einhaltung der Vertragsbedingungen, die ordnungsgemäße Bauabwicklung und -durchführung zu informieren.

Teil B Mietvertrag

10. Die Erbbauberechtigte vermietet West- und Ostflügel des Erbbaurechtsbauwerkes (im Folgenden: Mietobjekt) an die Landeshauptstadt. Die Vermietung des Westflügels erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Landeshauptstadt innerhalb einer noch festzulegenden Frist gegenüber der Erbbauberechtigten die Bereitschaft zur Anmietung schriftlich erklärt. Die Vermietung der Flächen erfolgt zum Zwecke des Betriebs eines Museums. Das Mietverhältnis beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Erbbaurechtsbauwerkes folgt. Es endet mit Ablauf von 30 Jahren. Spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit werden die Vertragsparteien über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verhandeln.

11. Die Erbbauberechtigte übergibt der Landeshauptstadt das Mietobjekt als veredelten Rohbau. Ausbauten führt die Erbbauberechtigte gegen Erstattung der Investitionskosten oder gegen Berechnung eines Investitionsmietzuschlages durch.
12. Der (im Wege der Ausschreibung zu ermittelnde) Mietzins wird während der Vertragsdauer an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100) angepasst. Die Anpassung erfolgt in dem gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der Index nach Ablauf von 12 Monaten erhöht oder vermindert hat gegenüber dem Stand im Monat des Mietbeginns bzw. danach gegenüber dem Stand des Monats, der der letzten Veränderung zu Grunde lag.
13. Die Erbbauberechtigte hat das Mietobjekt in vertragsgemäßigem Zustand zu erhalten. Sie trägt die Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung von Dach und Fach. Die Kosten für die regelmäßige Wartung technischer Anlagen innerhalb des Mietobjektes (Lastenaufzüge, Klimaanlage, Be- und Entlüftungsanlagen usw.), die Kosten für die jährliche Wartung, Reinigung und Entkalkung von Gasgeräten und Warmwasserbereitern und die Kosten für die Beseitigung von Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr trägt die Landeshauptstadt. Die Kosten sonstiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen trägt die Landeshauptstadt, soweit sie im Einzelfall einen Betrag von 400,00 € und in der Summe pro Jahr einen Betrag in Höhe von 5 % der Jahresgrundmiete nicht übersteigen.
14. Zusätzlich zu dem festgelegten Mietzweck (Betrieb eines Museums) darf die Landeshauptstadt das gesamte Mietobjekt auch zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben nutzen und das Mietobjekt auch Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlassen. Die Landeshauptstadt ist berechtigt, das Mietobjekt nach vorheriger Information der Erbbauberechtigten ganz oder teilweise unterzuvermieten.

Teil C Allgemeine Regelungen

15. Die Erbbauberechtigte wird für das Erbbaurechtsbauwerk eine Allgefahrenversicherung, eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung und eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung abschließen. Die Versicherung von Gegenständen, Waren, Einbauten, Reklame- und Betriebseinrichtungen, die von der Landeshauptstadt in das Mietobjekt eingebracht werden, obliegt der Landeshauptstadt. Die Landeshauptstadt ist verpflichtet, auf ihre Kosten eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden mit ausreichendem Deckungsumfang abzuschließen.
16. Die Vertragsparteien haften einander nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit ihrer Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt. Soweit eine Vertragspartei dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist diese Haftung auf Schäden begrenzt, die sie bei Vertragsschluss als mögliche Folge einer Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die ihr bekannt waren oder die sie hätte kennen müssen, bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte voraussehen müssen.

17. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt, innerhalb einer noch festzulegenden Frist von dem Erbbaurechts- und Mietvertrag zurückzutreten, wenn nachweislich zu erwarten ist, dass sich die für das Erbbaurechtsbauwerk kalkulierten Gesamtinvestitionen infolge von Kampfmittel-, Bomben- oder Altertumsfunden, Kontaminierungen, Altlasten oder sonstigen Umweltbelastungen um mehr als 2 % erhöhen würden.

Teil D Wegerechte

18. Die Landeshauptstadt räumt der Erbbauberechtigten das Recht ein, den Ehrenhof dauerhaft als Verkehrsanbindung an die öffentliche Erschließungsstraße sowie zur Sicherstellung von Reinigungs- und Wartungsarbeiten am Erbbaurechtswerk zu nutzen. Die Nutzung ist auf Fußgänger- und Lieferverkehr beschränkt. Anderer Fahrzeugverkehr ist nur zugelassen, wenn er zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder aus Gründen der Repräsentation erforderlich ist oder der Fahrzeugführer über einen Schwerbehindertenparkausweis verfügt. Von der Nutzung ist das Abstellen von Fahrzeugen ausgenommen. Zur grundbuchlichen Sicherung bewilligt die Landeshauptstadt zugunsten der Erbbauberechtigten die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das Wegerecht. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Ehrenhof dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten.
19. Die Erbbauberechtigte räumt der Landeshauptstadt das Recht ein, den Gartenhof dauerhaft zum Zwecke der Herstellung und Aufrechterhaltung einer öffentlichen Gartenanlage zu nutzen. Zur grundbuchlichen Sicherung bewilligt die Erbbauberechtigte zugunsten der Landeshauptstadt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das Wegerecht. Die Erbbauberechtigte trägt die Kosten für die erstmalige Herstellung der Gartenanlage gemäß dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs. Die Kosten einer etwaigen vollständigen oder teilweisen Wiederherstellung und die Kosten des Betriebs, der Unterhaltung, der Instandhaltung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Gartenanlage sind von der Landeshauptstadt zu tragen.