



Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

**Staatssekretär**

An den  
Vorsitzenden des Finanzausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Herrn Günter Neugebauer, MdL  
Landeshaus  
24105 Kiel

nachrichtlich:  
Herrn Präsidenten  
des Landesrechnungshofes  
Schleswig-Holstein  
Dr. Aloys Altmann  
Hopfenstraße 30  
24103 Kiel

20. November 2007

**Zentrum für maritime Technik und Seefischmarkt Grundstücksverwaltung GmbH  
(ZTS)  
Zustimmung zum Erwerb von Grundstücksrechten gem. § 19 Abs. 20 des Haushalts-  
gesetzes zum Haushaltsplan 2007/2008 vom 14. Dezember 2006**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

gemäß § 19 Abs. 20 Haushaltsgesetz 2007/08 wird das Wirtschaftsministerium ermächtigt,  
im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und Zustimmung des Finanzausschusses für  
die räumliche Zusammenführung des Leibniz-Instituts für Meereswissenschaften (IFM-  
GEOMAR) auf dem Grundstück des Seefischmarktes Grundstücksrechte zu erwerben.

Um dieses besondere Anliegen des Landes Schleswig-Holstein, auch nach einem Teilrückzug des Landes aus seiner Gesellschafterposition bei der ZTS zu gewährleisten (vgl. § 18 Abs.8 Haushaltsgesetz 2007/08), haben sich das Wissenschafts- und das Finanzministerium darauf verständigt, dass das Finanzministerium diese besondere Interessenlage in seine Verhandlungen mit dem Mitgesellschafter Stadt Kiel über einen Geschäftsanteile-Abtretungsvertrag (Anlage 1) einbezieht.

Die auf dieser Basis geführten Verhandlungen hatten zum Ergebnis, dass neben einem auf Basis eines Wertgutachtens ermittelten Verkaufserlös in Höhe von 1.231.860,-- EUR auch Verträge für die Ausgestaltung der erforderlichen Grundstücksrechte zur Umsetzung der besonderen Interessenlage bezüglich des IFM-GEOMAR ausverhandelt wurden. So werden die für die räumliche Zusammenführung, deren Beginn für 2010 vorgesehen ist, erforderlichen Grundstücksrechte bereits heute sowohl durch den Erbbaurechtsvertrag als auch den Vorvertrag zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages abgesichert.

Hierzu wurde der Erbbaurechtsvertrag (Anlage 2) dergestalt aufschiebend bedingt, dass seine Wirksamkeit nur noch vom Willen des Landes abhängt (Potestativbedingung). Soweit das Land Schleswig-Holstein von dieser Option gebrauch macht, hat es ab Beginn der räumlichen Zusammenführung auf die Dauer des auf 99 Jahre vereinbarten Erbbaurechts als Gegenleistung für die Einräumung dieses Rechts einen indizierten Erbbauzins in Höhe von jährlich 113.400,- EUR inklusive etwaiger Umsatzsteuer zu bezahlen. Basis für die Ermittlung des Erbbauzinses war das Wertgutachten „Liegenschaften der ZTS-Grundstücksverwaltungs GmbH“ vom 22.11.2004.

Alternativ soll die Erweiterung des IFM-Geomar auf dem Gelände der ZTS auch durch Grundstückserwerb ermöglicht werden. Hierzu soll der als Anlage 3 beigefügte Vorvertrag zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages abgeschlossen werden. Dieser sieht vor, dass im Falle eines Grundstückserwerbs der Kaufpreis dem auf Ertragswertbasis ermitteltem Verkehrswert der im Vorvertrag bezeichneten Flurstücke zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages entsprechen soll. Auch dieser Vorvertrag ist mit einer Potestativbedingung versehen.

Der Geschäftsanteile-Abtretungsvertrag soll noch in 2007 geschlossen werden. Wegen des unmittelbaren Zusammenhangs bitte ich im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr um Zustimmung nach § 19 Abs. 20 Haushaltsgesetz 2007/08 zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages sowie des Vorvertrages zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Arne Wulff

## Entwurf

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr ...

Verhandelt zu ..... am .....

Vor mir, dem/der unterzeichnenden Notar/in ... mit dem Amtssitz in ...  
erschieden heute:

1. Herr/Frau ....., handelnd nicht für sich, sondern für das Land Schleswig-Holstein, endvertreten durch das Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein, Düsternbrooker Weg 64 in 24105 Kiel
2. Frau/Herr....., handelnd nicht für sich, sondern für die Landeshauptstadt Kiel, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Angelika Volquartz, Fleethörn 9-17 in 24103 Kiel.

Die Beteiligten sind dem/der Notar/in von Person bekannt.  
Hiermit protokolliere und beurkunde ich den folgenden

## **Kauf- und Abtretungsvertrag über einen GmbH-Geschäftsanteil**

### **Präambel**

1. Das Land Schleswig-Holstein

– im folgenden als „Land“ bezeichnet –

ist an der Firma „Zentrum für maritime Technologie und Seefischmarkt ZTS  
Grundstücksverwaltung GmbH“

– im folgenden als „ZTS“ bezeichnet –

mit dem Sitz in Kiel mit einem Geschäftsanteil von 480.000 DM, in Worten:  
Vierhundertachtzigtausend Deutsche Mark, beteiligt.

Das Gesamtkapital der ZTS beträgt 1 Mio. DM.

Die Stammeinlage auf diesen Geschäftsanteil ist geleistet.

2. Die ZTS ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:

a. Grundbuch des Amtsgerichtes Kiel, Blatt 2405

- für die Zwecke dieses Vertrages als Erbbaugrundstück bezeichnet -

b. und Blatt 68412 eingetragenen Grundstücke.

- für die Zwecke dieses Vertrages als Erweiterungsgrundstück bezeichnet -

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 2405 sind die folgenden Flurstücke eingetragen:

a) Laufende Nummer: 29  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 17/27  
Größe: 9.715 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages „Östliches Flurstück“ genannt –

b) Laufende Nummer: 29  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 1  
Flurstück: 9/11  
Größe: 6.568 qm

c) Laufende Nummer: 29  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 17/26  
Größe: 1.198 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam „Westliche Flurstücke“ genannt –

d) Laufende Nummer: 27  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 17/25  
Größe: 3.751 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam mit dem nachfolgend unter Buchstabe e) aufgeführten Flurstück „Südliche Flurstücke“ genannt. –

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 68412 ist folgendes Flurstück eingetragen:

e)	Laufende Nummer:	xx ( <i>ehemals Wellingdorf</i> )
	Gemarkung:	xx ( <i>ehemals 2</i> )
	Flur:	xx ( <i>ehemals 17/24</i> )
	Flurstück:	17/24
	Größe:	5.743 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam mit dem unter Buchstabe d) aufgeführten Flurstück „Südliche Flurstücke“ genannt. –

– Das Östliche, die Westlichen und die Südlichen Flurstücke werden für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam als „ZTS-Flurstücke“ bezeichnet. –

3. Das Land beabsichtigt, den Großteil seines Geschäftsanteiles an der ZTS zu veräußern. Bei der Ermittlung des Wertes der ZTS haben die Parteien die derzeitige öffentliche Ausrichtung der ZTS berücksichtigt und sind bei der folgenden Vereinbarung von einer langfristigen Beibehaltung dieser Ausrichtung ausgegangen. Die Landeshauptstadt Kiel begrüßt ausdrücklich die Planungen des Leibniz-Instituts für Meereswissenschaften an der Christian-Albrechts Universität zu Kiel (IFM-GEOMAR), Stiftung des Öffentlichen Rechts

– im Folgenden als „IFM-GEOMAR“ bezeichnet –

zur Erweiterung des Standortes Seefischmarkt und die Unterstützung des Landes hierzu. Sie beabsichtigt, durch entsprechende Einflussnahme in den Gremien der ZTS dieses Vorhaben durch Bestellung eines Erbbaurechts und Einräumung von Ankaufsrechten zugunsten des Landes zu unterstützen.

Der genaue Zeitpunkt des Beginns dieser Erweiterungsbauten steht derzeit noch nicht fest. Im Zuge der Erweiterungsbauten wird der Abriss der sich auf den ZTS-Flurstücken befindlichen Gebäude erforderlich. Diese abzureißenden Gebäude werden derzeit zum Teil von der ZTS an Dritte vermietet bzw. verpachtet.

Um dem Land die Erweiterung zu ermöglichen und ihm zum Zeitpunkt der Veräußerung seiner Anteile ausreichend Sicherheit für sein Vorhaben zu bieten, ist beabsichtigt, dem Land an den genannten Grundstücken ein Erbbaurecht durch die ZTS einräumen zu lassen. Um aber ein Auseinanderfallen von Eigentum an den Gebäuden und der Nutzung sowie der Tragung von Lasten über einen längeren Zeitpunkt zu verhindern, beabsichtigen die Vertragsparteien, ein Erbbaurecht erst dann wirksam werden zu lassen, wenn der Beginn der Erweiterungsbauten unmittelbar bevorsteht. Zu diesem Zwecke soll die Erbbaurechtsbestellung zunächst nur dergestalt aufschiebend bedingt erteilt werden, dass seine Wirksamkeit nur noch vom Willen des Landes abhängt (Potestativbedingung).

Zur Sicherung seines Optionsrechtes sollen zugunsten des Landes unverzüglich entsprechende Vormerkungen eingetragen werden.

## § 1 Verkauf und Abtretung

1. Das Land verkauft aus dem in der Präambel näher bezeichneten Geschäftsanteil einen Geschäftsanteil von 420.000,- DM an die Landeshauptstadt Kiel.
2. Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres, der auf den Geschäftsanteil unter Absatz 1 entfällt, steht allein der Landeshauptstadt Kiel zu. Entsprechendes gilt für Gewinne, die in vorangegangenen Jahren erwirtschaftet wurden und bisher nicht unter die Gesellschafter verteilt wurden.
3. Das Land tritt den verkauften Geschäftsanteil an die Landeshauptstadt Kiel ab, die die Abtretung annimmt.
4. Die Abtretung steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:
  - a) vollständige Zahlung des Kaufpreises nach § 2 Absatz 1 an das Land.
  - b) Unterzeichnung des in der **Anlage 1** befindlichen Erbbaurechtsvertrages durch die ZTS GmbH.
  - c) Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruches des Landes auf Einräumung des Erbbaurechts an dem Östlichen und den Westlichen Flurstücken im Grundbuch.
  - c) Eintragung von Vormerkungen nach § 883 Absatz 1 Satz 2 BGB zur dinglichen Absicherung künftiger Ansprüche auf Eigentumsübertragung aufgrund von Ankaufsrechten gemäß § 6 dieses Vertrages an allen dort bezeichneten Grundstücken oder Grundstücksteilen zugunsten des Landes im Grundbuch.

## § 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **1.231.860,- Euro** – in Worten:  
„Eine Million Zweihunderteinunddreißigtausendachthundertsechzig Euro“ und ist bei Abschluss des Vertrages fällig.

## § 3 Gewährleistung

Das Land leistet der Landeshauptstadt Kiel Gewähr, dass der verkaufte Geschäftsanteil ihm zusteht, dass er frei von Rechten Dritter ist, dass die in dieser Urkunde gemachten Angaben richtig sind und dass keine Nachschuss- oder Erstattungspflichten bestehen. Darüber hinaus ist jede Gewährleistung ausgeschlossen.

## § 4 Zustimmung

Der in dieser Urkunde vereinbarten Teilung des Geschäftsanteils und dessen Veräußerung muss zu ihrer Wirksamkeit die ZTS zustimmen.

## § 5 Erbbaurecht

1. Die Landeshauptstadt Kiel verpflichtet sich, durch Ausübung ihrer Rechte in den entsprechenden Gremien der ZTS darauf hinzuwirken, dass die ZTS an dem Erbbaugrundstück ein Erbbaurecht zugunsten des Landes nach Maßgabe der Bestimmungen des in der **Anlage 1** befindlichen Erbbaurechtsvertrages bestellt.
2. Das Land kann von diesem Vertrag zurücktreten,
  - falls der in der **Anlage 1** befindliche Erbbaurechtsvertrag nicht bis zum 31.12.2007 zwischen der ZTS und dem Land abgeschlossen worden ist oder
  - falls die ZTS nicht bis zum 31.05.2008 die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Landes zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruches des Landes auf Einräumung des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück im Grundbuch bewilligt hat oder
  - falls das Erbbaurecht an dem Erbbaugrundstück nicht bis zum 31.12.2014 in das Grundbuch eingetragen worden ist.

## § 6 Ankaufsrecht

1. Die Landeshauptstadt Kiel verpflichtet sich, durch Ausübung ihrer Rechte in den entsprechenden Gremien der ZTS darauf hinzuwirken, dass die ZTS mit dem Land den in der Anlage befindlichen Vorvertrag abschließt und dem Land durch Vormerkungen im Grundbuch des Erbbaugrundstückes sowie des Erweiterungsgrundstückes dinglich abgesicherte Ankaufsrechte für die ZTS-Flurstücke von der ZTS eingeräumt werden.
2. Das Land kann von diesem Vertrag zurücktreten,
  - falls der in der **Anlage 2** befindliche Vorvertrag nicht bis zum 31.12.2007 von der ZTS und dem Land abgeschlossen worden ist oder
  - falls die ZTS nicht bis zum 31.05.2008 die Eintragung von Vormerkungen im Sinne des Absatzes 1 in das Grundbuch bewilligt hat.

## § 7 Förderung durch URBAN-Mittel

Den Parteien ist bekannt, dass die Zentrum für maritime Technologie und Seefischmarkt ZTS Grundstücksverwaltung GmbH (ZTS) mit Förderung von URBAN-Mitteln Zukunftsinvestitionen tätigt. Das Land sichert daher der ZTS zu, dass die auf das

Erbbaugrundstück bzw. dass die auf die im Wege des ausgeübten Ankaufsrechtes erworbenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile entfallenden Darlehensanteile nach Nachweis bis zur jeweiligen Höhe zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des jeweiligen Rechtes vom Land übernommen werden. Soweit noch das Investitionsdarlehen des Landes an die ZTS besteht, wird dieses angerechnet werden.

## **§ 8 Sonstige Pflichten der Erwerberin**

1. Die Landeshauptstadt Kiel wird alles in ihrer Macht stehende tun, dass der bestehende Unternehmensgegenstand der ZTS aus § 3 des Gesellschaftsvertrages der ZTS vom 3.6.1993 in den nächsten zwanzig Jahren auch bei einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages beibehalten wird, um den auf den Grundstücken der ZTS ansässigen Unternehmen, Behörden und Instituten eine langfristige Standortsicherheit zu gewähren. Sollte gleichwohl einmal eine Änderung des Gesellschaftszweckes erforderlich sein, so wird die Landeshauptstadt Kiel die vorherige Zustimmung des Landes einholen. Das Land wird diese nicht ohne triftigen Grund verweigern.
2. Sollte der Gesellschaftszweck der ZTS bis zum Ablauf von zwanzig Jahren ohne vorherige Zustimmung des Landes nach Absatz 1 geändert werden oder ein Verkauf von Anteilen an der ZTS oder von Grundstücken der ZTS ohne vorherige Zustimmung des Landes an andere Personen, als die Vertragsparteien oder das IFM-Geomar erfolgen, so erhöht sich der Kaufpreis des § 2 Absatz 1 nach Maßgabe der folgenden Absätze 3, bis 6 wie folgt:
3. Das Land erhält als Kaufpreiserhöhung einen Betrag in Höhe von 42 vom Hundert der stillen Reserven. Sollte zum Zeitpunkt des Verkaufes oder der Satzungsänderung nach Absatz 2 die restlichen Anteile des Landes in Höhe von 60.000,- DM bereits verkauft und abgetreten worden sein, so erhöht sich der oben genannte Vomhundertsatz von 42 vom Hundert auf 48 vom Hundert.
4. Als stille Reserve gilt die Differenz des Erlöses für die verkauften Anteile zum Wert gemäß Wertermittlung auf den 1.1. 2005 der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Jander & Partner GbR vom 6.4.2005.
5. Im Falle einer Grundstücksveräußerung gilt als stille Reserve die Differenz des Buchwertes der verkauften Grundstücke zum Zeitpunkt dieses Kauf- und Abtretungsvertrages zum erzielten Kaufpreis für diese Grundstücke.
6. Im Falle einer Änderung des Gesellschaftszweckes ohne Verkauf von Anteilen oder Grundstücken bestimmt sich die stille Reserve als Differenz des Nennwertes des Stammkapitals zum fiktiven Verkaufswert der ZTS. Können sich das Land und die ZTS bzw. die Landeshauptstadt Kiel nicht über den fiktiven Verkaufswert einigen, so entscheidet ein Wertgutachten eines von der Industrie- und Handelskammer Schleswig-Holstein bestimmten unabhängigen Wirtschaftsprüfers. Ein anschließender Verkauf von Anteilen und Grundstücken bzw. eine anschließende Änderung des Gesellschaftszweckes löst keine erneute Kaufpreiserhöhung nach den Absätzen 2 bis 6 aus.

7. Zur Kontrolle der Zusagen wird die Landeshauptstadt Kiel dem Land einen Sitz im Aufsichtsrat der ZTS für die Dauer von 20 Jahren nach Abschluss des Vertrages einräumen. Das Land verpflichtet sich, dass die dann entsandte Person nicht dem Mieterkreis der ZTS entspringt.

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

1. Der/die Notar/in wird gebeten, den Übergang des Geschäftsanteils bei der ZTS gemäß § 16 GmbHG anzumelden.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieser Vereinbarungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit im Übrigen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem der unwirksamen Bestimmungen verfolgten Zwecke möglichst nahe kommen.
3. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
4. Gerichtsstand für Auseinandersetzungen aus diesem Vertrag ist Kiel.
5. Die Kosten dieser Urkunde tragen die Parteien je zur Hälfte.
6. Die ZTS verfügt über Grundbesitz.
7. Von dieser Urkunde erhalten:
  - die Beteiligten je eine Ausfertigung,
  - die ZTS als Anzeige nach § 16 GmbHG eine Ausfertigung.
  - das für die ZTS zuständige Finanzamt eine beglaubigte Abschrift.

## **§ 10 Hinweise**

Der amtierende Notar hat die Beteiligten insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- Das GmbH-Gesetz schützt den guten Glauben des Erwerbers an das Bestehen und die Lastenfreiheit von Geschäftsanteilen nicht.
- Die Abtretung wird der ZTS gegenüber erst wirksam, wenn sie bei der Gesellschaft angemeldet ist.
- Die Landeshauptstadt Kiel haftet für alle nicht oder nicht vollständig geleisteten Einlagen des Landes oder anderer Gesellschafter.
- Das Land haftet weiterhin für die bis zum Zeitpunkt der Anmeldung der Veräußerung rückständigen Leistungen gegenüber der ZTS.

Kauf- und Abtretungsvertrag über einen *Geschäftsanteil*

- Es ergeben sich bestimmte Rechtsnachfolgen, wenn sich alle Anteile in der Hand eines Gesellschafters oder daneben in der Hand der ZTS vereinigen. Auf diese hat der Notar hingewiesen.

Kiel, den

Kiel, den

Land Schleswig-Holstein,  
endvertreten durch das  
Finanzministerium

Landeshauptstadt Kiel,  
vertreten durch die  
Oberbürgermeisterin

.....

.....

## **Anlage 1**

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr ...  
Verhandelt zu ..... am .....

Vor mir, dem/der unterzeichnenden Notar/in ... mit dem Amtssitz in ...  
erschieden heute:

1. Herr/Frau ....., handelnd nicht für sich, sondern für die Firma  
„Zentrum für maritime Technologie und Seefischmarkt ZTS  
Grundstücksverwaltung GmbH, Wischhofstraße 1-3, 24148 Kiel, vertreten  
durch ihren Geschäftsführer, Herr Rainer Morawetz
2. Herr/Frau ....., handelnd nicht für sich, sondern für das Land  
Schleswig-Holstein, endvertreten durch das Finanzministerium des Landes  
Schleswig-Holstein, Düsternbrooker Weg 64 in 24105 Kiel

Die Beteiligten sind dem/der Notar/in von Person bekannt.  
Hiermit protokolliere und beurkunde ich den folgenden

## **Erbbaurechtsvertrag**

### **Präambel**

Das Land beabsichtigt, den Großteil seiner Gesellschaftsanteile an der ZTS an die  
Landeshauptstadt Kiel zu veräußern. Im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt  
Kiel plant das Land, auf einem Grundstück der ZTS mehrere Gebäude zur  
Erweiterung des Leibniz-Instituts für Meereswissenschaften an der Christian-  
Albrechts Universität zu Kiel (IFM-GEOMAR), Stiftung des Öffentlichen Rechts

– im Folgenden als „IFM-GEOMAR“ bezeichnet –

zu errichten. Der genaue Zeitpunkt des Beginns dieser Erweiterungsbauten steht  
zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages noch nicht fest. Im Zuge der  
Erweiterungsbauten wird der Abriss der sich auf dem Grundstück befindlichen  
Gebäude erforderlich. Diese abzureißenden Gebäude sind zum Zeitpunkt der  
Unterzeichnung dieses Vertrages zum Teil von der ZTS an Dritte vermietet bzw.  
verpachtet.

Um dem Land die Erweiterung zu ermöglichen und ihm zum Zeitpunkt der  
Veräußerung seiner Anteile ausreichend Sicherheit für sein Vorhaben zu bieten, soll  
dem Land an dem genannten Grundstück ein Erbbaurecht eingeräumt werden. Um  
aber ein Auseinanderfallen von Eigentum an den Gebäuden und der Nutzung sowie  
der Tragung von Lasten über einen längeren Zeitpunkt zu verhindern, beabsichtigen  
die Vertragsparteien, ein Erbbaurecht erst dann wirksam werden zu lassen, wenn der  
Beginn der Erweiterungsbauten unmittelbar bevorsteht. Zu diesem Zwecke soll  
dieser Erbbaurechtsvertrag dergestalt aufschiebend bedingt werden, dass seine  
Wirksamkeit nur noch vom Willen des Landes abhängt (Potestativbedingung).

Zur Sicherung des Optionsrechtes des Landes sollen zugunsten des Landes auch noch vor Wirksamwerden der Verpflichtung zur Bestellung eines Erbbaurechtes entsprechende Vormerkungen eingetragen werden. Kommt es nicht bis zum 31.12..2014 zu einer Eintragung des gesicherten Erbbaurechtes, so sollen diese Vormerkungen gelöscht werden.

## **I. Abschnitt    Vorbemerkung**

Die Firma „Zentrum für maritime Technologie und Seefischmarkt ZTS Grundstücksverwaltung GmbH, Wischhofstraße 1-3, 24148 Kiel

– im folgenden als ZTS oder Grundstückseigentümer bezeichnet -

ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichtes Kiel, Blatt 2405 eingetragenen Grundstückes.

– Dieses Grundstück wird im folgenden als Erbbaugrundstück bezeichnet. –

Im Bestandsverzeichnis dieses Grundbuchblattes 2405 sind die folgenden Flurstücke eingetragen:

a)            Laufende Nummer:    XY  
                 Gemarkung:            Wellingdorf  
                 Flur:                        2  
                 Flurstück:                17/27  
                 Größe:                    9.715 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages „Östliches Flurstück“ genannt –

b)            Laufende Nummer:    XX  
                 Gemarkung:            Wellingdorf  
                 Flur:                        1  
                 Flurstück:                9/11  
                 Größe:                    6.568 qm

c)            Laufende Nummer:    YY  
                 Gemarkung:            Wellingdorf  
                 Flur:                        2  
                 Flurstück:                17/26  
                 Größe:                    1.198 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam „Westliche Flurstücke“ genannt –

– Beide Flurstücke werden nachstehend zusammen auch als „Erbbaufurstücke“ bezeichnet. –

## **II. Abschnitt Erbbaurechtsbestellung**

Der Grundstückseigentümer bestellt dem Land Schleswig-Holstein

– im Folgenden als Land oder als Erbbauberechtigter bezeichnet -

an dem Erbbaugrundstück ein Erbbaurecht im Sinne der Erbbaurechtsverordnung.

Die nachstehenden Vereinbarungen sind Inhalt des Erbbaurechts.

### **§ 1 Bauwerke**

- (1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf den Erbbaufurstücken auf seine Kosten selbst oder durch einen Dritten ein oder mehrere Gebäude aller Art zur Erweiterung des IFM-GEOMAR in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht und die dazu gehörigen Nebenanlagen zu errichten, zu belassen, zu nutzen und zu unterhalten.
- (2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Grundstücksteile.

### **§ 2 Dauer des Erbbaurechts**

Das Erbbaurecht entsteht mit der Eintragung im Grundbuch und erlischt mit dem Ablauf des 99. Jahres nach dem Tag der Eintragung im Grundbuch. Die Bauwerke und baulichen Anlagen gehen in das Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer über, wenn das Erbbaurecht endet. Anfallende Vollzugskosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

### **§ 3 Verwendung**

Die Bauwerke und baulichen Anlagen dürfen vom Erbbauberechtigtem zu allen Zwecken verwendet werden, die mit der Rechtsordnung in Einklang stehen. Dem Erbbauberechtigten steht insbesondere das Recht zu, die sich zum Zeitpunkt der Wirksamkeit dieses Vertrages nach dem X. Abschnitt auf den Erbbaufurstücken befindlichen und in sein Eigentum übergehenden Bauwerke und baulichen Anlagen abzureißen sowie neue Bauwerke und bauliche Anlagen in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung zu errichten.

#### **§ 4 Lastentragung**

- (1) Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben der Erbbaufurstücke und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kaminkehrerkosten.
- (2) Der Erbbauberechtigte trägt auch alle privatrechtlichen Kosten der Erbbaufurstücke und des Erbbaurechts. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen und künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird..
- (3) Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und einmalige Abgaben nach dem Landeskommunalabgabengesetz für bis zum Tage des Wirksamwerdens dieses Vertrages baulich bereits vollständig erstellte Anlagen hat der Grundstückseigentümer zu tragen. Alle anderen derartigen Kosten gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten. Der Erbbauberechtigte trägt außerdem auch solche Kosten, die wegen einer künftigen Vergrößerung der Geschoßfläche oder einer sonstigen Änderung der Ausnutzung anfallen. Anschlusskosten hat derjenige zu tragen, der anschließt. Sofern der Grundstückseigentümer jedoch auf vom Erbbauberechtigten zu tragende Kosten bereits Vorauszahlungen geleistet hat, sind ihm diese vom Erbbauberechtigten nicht zu erstatten. Insoweit bestehende Ansprüche werden an den Erbbauberechtigten abgetreten.
- (4) Jeder Vertragsteil verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des im Innenverhältnis zur Zahlung Verpflichteten, Rechtsbehelfe gegen Zahlungsbescheide einzulegen.

#### **§ 5 Verfügungsbeschränkungen**

- (1) Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zu seiner Belastung mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt nicht für eine Veräußerung des Erbbaurechts an das IFM-Geomar. Eine Zustimmung zu der Veräußerung in der Zwangsversteigerung durch Zuschlag ist nicht erforderlich, wenn die Zwangsversteigerung aus einem Recht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen worden ist.
- (2) Die Zustimmung zur Veräußerung kann vom Grundstückseigentümer davon abhängig gemacht werden, dass der Erwerber in alle Verpflichtungen aus der heutigen Urkunde und aus allen etwaigen nachträglichen Änderungen vollumfänglich mit der Verpflichtung zur Weitergabe eintritt. Im Übrigen gilt für den Anspruch auf Zustimmung § 7 ErbbauVO.

#### **§ 6 Heimfall**

- (1) Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm bezeichneten Dritten verlangen, wenn
  - a) der Erbbauberechtigte mit dem geschuldeten Erbbauzins in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist,
  - b) der Rechtsnachfolger in das Erbbaurecht nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Verpflichtung zur Weitergabe übernimmt,§ 6 Abs.2 ErbbauVO bleibt unberührt.
- (2) Muss der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauVO Lasten übernehmen, so sind diese auf die von ihm zu zahlende Entschädigung anzurechnen. Übersteigen sie die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, den überschießenden Betrag dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

### **§ 7 Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf**

- (1) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten bei Heimfall eine Vergütung für das Erbbaurecht oder bei Zeitablauf eine Entschädigung für das Bauwerk zu gewähren.
- (2) Die Entschädigung beträgt zwei Drittel des Verkehrswertes des Erbbaurechts zum Zeitpunkt des Heimfalls oder der Bauwerke und baulichen Anlagen beim Erlöschen des Erbbaurechts. Vom Erbbauberechtigten getragene Erschließungskosten sind zu seinen Gunsten zu berücksichtigen.
- (3) Einigen sich die Beteiligten über den Wert des Erbbaurechts oder der zu entschädigenden Bauwerke und baulichen Anlagen nicht, so ist dieser verbindlich durch einen von der Industrie- und Handelskammer Kiel zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln. Der vom Schiedsgutachter festgelegte Wert ist für beide Parteien verbindlich. Die Kosten des Schiedsgutachtens haben die Vertragsteile je zur Hälfte zu tragen.
- (4) Im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu bezahlen. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht. Die Entschädigung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsen zu bezahlen.

### **§ 8 Vorrecht auf Erneuerung**

Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf ein. Der Erbbauberechtigte kann sein Vorrecht ausüben, wenn der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück geschlossen hat. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war.

### III. Abschnitt Erbbauzins

- (1) Der Erbbauberechtigte hat auf die Dauer des Erbbaurechts als Gegenleistung für die Einräumung des Erbbaurechts einen Erbbauzins in Höhe von 113.400,- € i.W. Hundertunddreizehntausendvierhundert EURO inklusive etwaiger Umsatzsteuer jährlich zu bezahlen.
- (2) Diesem Erbbauzins liegen der Wert des Östlichen Flurstückes und eine Verzinsung in Höhe von jährlich 2 vom Hundert sowie der Wert der Westlichen Flurstücke und eine Verzinsung in Höhe von jährlich 5 vom Hundert zugrunde. Demnach betragen der Erbbauzins für das Östliche Flurstück 30.400,- € und der Erbbauzins für das Westliche Flurstück 83.000,- €

Bei der Ermittlung des Wertes haben die Parteien auf den Verkehrswert der Gebäude und baulichen Außenanlagen einschließlich Erweiterungen und Anbauten mit den dortigen Nummern 5 und 6 samt fiktiv zugeordneten Grundstücksflächen dieser Flurstücke, wie er sich aus dem gemeinsamen Gutachten der Parteien „Liegenschaften der ZTS-Grundstücksverwaltungs GmbH“ vom 22.11.2004 auf den Stichtag 17. August 2004

- im folgenden „Gemeinsames Wertgutachten“ genannt -

ermitteln lässt, zurückgegriffen.

- (3) Der Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten jeweils zum 1.6. und 1.12. zu entrichten.
- (4) Eine Wertanpassung des Erbbauzinses, findet nur für den Erbbauzins statt, der nach Absatz 2 Satz 2 für das Westliche Flurstück bezahlt wird. Dieser Teil des Erbbauzinses soll währungssicher sein. Unabhängig vom Prozentsatz wird der Erbbauzins ab Wirksamwerden und während der Dauer des Erbbaurechtsvertrages alle fünf Jahre entsprechend den prozentualen Erhöhungen bzw. Minderungen des vom statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) auf der Basis 2000 = 100 Punkte neu festgesetzt (Veränderung des VPI: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).
- (5) Den Parteien ist bekannt, dass sich auf den Erbbaufurstücken zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages Gebäude befinden. Diese Gebäude werden mit Eintragung des Erbbaurechtes wesentliche Bestandteile desselben und gehen in das Eigentum des Landes über. Sie können vom Erbbauberechtigten dann ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers abgerissen werden.
- (6) In Anbetracht einer etwaigen Vermietung oder Verpachtung der Gebäude durch den Grundstückseigentümer wird der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer mindestens fünfzehn Monate im Voraus schriftlich mitteilen, an welchem Tage mit dem Abriss der betreffenden Gebäude begonnen werden soll (im folgenden „Abrisszeitpunkt“ genannt). Das Land

geht derzeit davon aus, dass der Abriss der Gebäude am 01.01.2010 beginnt. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, nach Abschluss dieses Vertrages nur noch kurzfristig kündbare Mietverträge (höchstens 12 Monate) auf den Erbbaufurstücken abzuschließen. Außerdem wird sich der Grundstückseigentümer darum bemühen, dass die Gebäude zum Abrisszeitpunkt nicht mehr vermietet oder verpachtet und vollständig geräumt sind. Über seine Bemühungen, bestehende Miet- und Pachtverträge zu beenden und die Gebäude zu räumen, informiert der Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten laufend. Er teilt dem Erbbauberechtigten unverzüglich mit, falls befürchtet werden muss, dass eine vollständige Räumung zum Abrisszeitpunkt nicht sichergestellt ist. Sollte der Grundstückseigentümer trotz Einhaltung dieser Pflichten Abfindungsleistungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung von Miet- und Pachtverträgen zahlen müssen, so werden ihm diese vom Land erstattet. Der Grundstückseigentümer wird vor dem Abschluss einer Vereinbarung über eine Abfindung mit einem Mieter oder Pächter die Zustimmung des Landes einholen.

- (7) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses nach Absatz 1 beginnt mit dem Zeitpunkt des Besitzübergangs.

#### **IV. Abschnitt Besitzübergang**

Die Erbbaufurstücke werden dem Erbbauberechtigten spätestens zum Zeitpunkt der Antragstellung der Löschung der Vormerkung nach Eintragung des Erbbaurechtes übergeben. Von dem Zeitpunkt der Übergabe an gehen Nutzen und Lasten, die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung auf den Erbbauberechtigten über. Dabei übernimmt die ZTS die Verwaltung der Erbbaufurstücke im Wege eines Auftrages nach den Vorschriften der §§ 662 ff BGB.

#### **V. Abschnitt Gewährleistung**

- (1) Der Grundstückseigentümer haftet für ungehinderten Besitzübergang auf den Erbbauberechtigten und für Freiheit des Erbbaugrundstücks von Rechten, die der Entstehung oder Ausübung des Erbbaurechts entgegenstehen. Für Rechte Dritter aus Miet- bzw. Pachtverträgen im Sinne des III. Abschnittes gilt dies nur insoweit, als dass der Grundstückseigentümer seinen Pflichten im Sinne des III. Abschnittes, Absatz 6 nicht nachgekommen ist.
- (2) Der Erbbauberechtigte hat die Erbbaufurstücke besichtigt. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Mängel der Erbbaufurstücke, insbesondere haftet er nicht für ein bestimmtes Flächenmaß, einen bestimmten Zustand oder die Tauglichkeit für Zwecke des Erbbauberechtigten. Er versichert lediglich, dass ihm von versteckten Mängeln oder Altlasten nichts bekannt ist. Eigenschaften sichert der Grundstückseigentümer nicht zu.

## **VI. Abschnitt Vorkaufsrechte**

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **VII. Abschnitt Rechtsnachfolge**

Jeder Vertragsteil hat seinem Rechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus etwaigen nachträglichen Änderungsvereinbarungen mit der Verpflichtung zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

## **VIII. Abschnitt Kosten**

- (1) Der Erbbauberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs, die gesamte Grunderwerbsteuer und die Kosten der Eintragung, des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.
- (2) Die Kosten der Rangbeschaffung und der Lastenfreistellung für die Eintragung des Erbbaurechts trägt jedoch der Grundstückseigentümer.

## **IX. Abschnitt Einigung und Grundbucheklärungen zum Erbbaurecht**

- (1) Die Vertragsteile sind über die Entstehung des in Abschnitt II dieser Urkunde bestellten Erbbaurechts mit dem dort vereinbarten Inhalt einig. Sie sind sich ferner darüber einig, dass die mit dieser Urkunde vereinbarten dinglichen Rechte entstehen.
- (2) Die Beteiligten bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:
  - a) Zu Lasten des Erbbaugrundstücks:
    - (1) das Erbbaurecht an erster Rangstelle,
    - (2) das Vorkaufsrecht nach Abschnitt VI, und zwar im Range nach dem Erbbaurecht
  - b) Zu Lasten des Erbbaurechts, für das ein gesondertes Erbbaugrundbuch anzulegen ist, das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks.

- (3) Allen zur Rangbeschaffung für das Erbbaurecht erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.
- (4) Vollzugsnachricht wird für die Beteiligten an den Notar erbeten.

## **X. Abschnitt    Aufschiebende Bedingung**

- (1) Die Vereinbarungen aus den Abschnitten I bis IX – mit Ausnahme des III. Abschnittes, Absatz 6 Sätze 3 bis 6 - dieses Erbbaurechtsvertrages stehen unter der aufschiebenden Bedingung einer schriftlichen Erklärung durch das Land gegenüber der ZTS, der Vertrag möge nun insgesamt wirksam werden (Potestativbedingung). Die ZTS ist verpflichtet, nach Erhalt der schriftlichen Erklärung in einer öffentlich beglaubigten Geständniserklärung den Zugang der Erklärung zu bestätigen und diese Urkunde dem Notar zum Zwecke der Eintragung des Erbbaurechtes zur Verfügung zu stellen. Die Erklärung ist öffentlich zu beurkunden.
- (2) Die Beteiligten beauftragen den Notar, den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechtes an erster Rangstelle im Grundbuch zu stellen, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen.
- (3) Die nachfolgenden Bewilligungen und die Anträge in Bezug auf die Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruches des Landes auf Einräumung des Erbbaurechtes an dem Erbbaugrundstück fallen nicht unter die aufschiebende Bedingung des Absatzes 1.

## **XI. Abschnitt    Einigung und Grundbucherklärungen zur Vormerkung**

- (1) Die Vertragsteile bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt die Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruches des Landes auf Einräumung des Erbbaurechtes an dem Erbbaugrundstück im Grundbuch.
- (2) Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkungen
  - Zug um Zug mit der Eintragung des Erbbaurechtes.
  - im Falle der Nichteintragung des mit der Vormerkung gesicherten Erbbaurechtes bis zum 31.12.2014.
- (3) Vollzugsnachricht wird für die Beteiligten an den Notar erbeten.

## **XII. Abschnitt    Teilwirksamkeit**

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so sind die übrigen Bestimmungen gleichwohl wirksam. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine neue Regelung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Ziel der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Sollte eine Bestimmung nicht mit dinglicher Wirkung als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden können, gilt sie jedenfalls schuldrechtlich.

### **XIII. Abschnitt Ermächtigung des Notars**

- (1) Der Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen einzuholen und für die Beteiligten in Empfang zu nehmen. Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten zugegangen und ihnen gegenüber wirksam sein. Dies gilt jedoch nicht für die Versagung von Genehmigungen oder die Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen. Diese Erklärungen können nur gegenüber den Beteiligten selbst ergehen. An den Notar wird eine Abschrift erbeten.
- (2) Der Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt -- zu stellen, zu ergänzen, abzuändern oder zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

### **XIV. Abschnitt Hinweise**

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Das Erbbaurecht entsteht erst, wenn es an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen ist.
- Es kann erst eingetragen werden, wenn die erste Rangstelle zur Eintragung frei ist, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt und erforderliche Genehmigungen erteilt sind.
- In dieser Urkunde nicht wiedergegebene Vereinbarungen sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage.
- Die Beteiligten haften gesamtschuldnerisch für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern.
- Durch die Erbbaurechtsbestellung wird ein langdauerndes Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsteilen begründet.

### **XV. Abschnitt Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

- jeder Vertragsteil eine Ausfertigung,
- das Grundbuchamt eine Ausfertigung,
- das Finanzamt -- Grunderwerbsteuerstelle -- eine einfache Abschrift,
- der Gutachterausschuss eine einfache Abschrift.

Anlage 1 - Erbbaurechtsvertrag -

21.11.2007

Anlage 1\_Erbbaurechtsvertrag 14 9 2007

---

(Schlußvermerk nach § 13 BeurkG)

---

(Unterschriften der Beteiligten)

---

(Unterschrift des Notars)

## **Anlage 2**

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr ...  
Verhandelt zu ..... am .....

Vor mir, dem/der unterzeichnenden Notar/in ... mit dem Amtssitz in ...  
erschieden heute:

1. Herr/Frau ....., handelnd nicht für sich, sondern für die Firma  
„Zentrum für maritime Technologie und Seefischmarkt ZTS  
Grundstücksverwaltung GmbH, Wischhofstraße 1-3, 24148 Kiel vertreten  
durch ihren Geschäftsführer, Herr Rainer Morawetz
2. Herr/Frau ....., handelnd nicht für sich, sondern für das Land  
Schleswig-Holstein, endvertreten durch das Finanzministerium des Landes  
Schleswig-Holstein, Düsternbrooker Weg 64 in 24105 Kiel

Die Beteiligten sind dem/der Notar/in von Person bekannt.  
Hiermit protokolliere und beurkunde<sup>1</sup> ich den folgenden

## **Vorvertrag**

### **zum Abschluss eines Grundstückskauf- und –auflassungsvertrages**

#### **Präambel**

Die Firma „Zentrum für maritime Technologie und Seefischmarkt ZTS  
Grundstücksverwaltung GmbH“

– im folgenden als „ZTS“ bezeichnet –

begrüßt ausdrücklich die Planungen des Leibniz-Instituts für  
Meereswissenschaften an der Christian-Albrechts Universität zu Kiel (IFM-  
GEOMAR), Stiftung des Öffentlichen Rechts zur Erweiterung des Standortes  
Seefischmarkt und die Unterstützung des Landes hierzu. Sie beabsichtigt, dieses  
Vorhaben durch Einräumung von Ankaufsrechten von im Eigentum der ZTS  
stehenden Grundstücksflächen zugunsten des Landes zu unterstützen.  
Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass der Vollzug eines Kaufvertrages über  
die zu erwerbenden Flächen nach jetzigem Stande die grundbuchliche Teilung eines  
(bzw. mehrerer) Grundstücke voraussetzt.

---

<sup>1</sup> Meines Erachtens bedarf auch dieser Vorvertrag schon der notariellen Beurkundung nach § 311 b  
BGB .

Um den Vollzug des Ankaufes durch das Land zu beschleunigen, soll die Teilung der Grundstücke/des Grundstückes unverzüglich nach Aufforderung des Landes und die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs von der ZTS vorgenommen sowie der Abschluss und die Beurkundung desselben innerhalb nachstehend bestimmter Fristen durch die ZTS erfolgen.

Dies vorausschickend vereinbaren die Parteien folgendes:

## § 1 Kontrahierungszwang der ZTS

(1) Die ZTS ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:

- a. Grundbuch des Amtsgerichtes Kiel, Blatt 2405.  
- für die Zwecke dieses Vertrages als Erbbaugrundstück bezeichnet -
- b. Grundbuch des Amtsgerichtes Kiel, Blatt 68412.  
- für die Zwecke dieses Vertrages als Erweiterungsgrundstück bezeichnet -

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 2405 (Erbbaugrundstück) sind die folgenden Flurstücke eingetragen:

- a) Laufende Nummer: 29  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 17/27  
Größe: 9.715 qm  
  
– für die Zwecke dieses Vertrages „Östliches Flurstück“ genannt –
- b) Laufende Nummer: 29  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 1  
Flurstück: 9/11  
Größe: 6.568 qm
- c) Laufende Nummer: 29  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 17/26  
Größe: 1.198 qm  
  
– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam „Westliche Flurstücke“ genannt –
- d) Laufende Nummer: 27  
Gemarkung: Wellingdorf

Flur: 2  
Flurstück: 17/25  
Größe: 3.751 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam mit dem nachfolgend unter Buchstabe e) aufgeführten Flurstück „Südliche Flurstücke“ genannt. –

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 68412 (Erweiterungsgrundstück) ist folgendes Flurstück eingetragen:

e) Laufende Nummer: 1  
Gemarkung: Wellingdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 17/24  
Größe: 5.743 qm

– für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam mit dem unter Buchstabe d) aufgeführten Flurstück „Südliche Flurstücke“ genannt. –

– Das Östliche, die Westlichen und die Südlichen Flurstücke werden für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam als „ZTS-Flurstücke“ und jedes einzeln auch als ZTS-Flurstück bezeichnet. –

Die ZTS verpflichtet sich auf unbestimmte Zeit und unwiderruflich, mit dem Land oder mit einem vom Land bestimmten Dritten einen Vertrag über den Kauf und die Auflassung der Flurstücke der ZTS abzuschließen.

Bestimmt das Land einen Dritten als Käufer, so kann auch dieser die Rechte und Pflichten des Landes aus diesem Vertrag wahrnehmen.

- (2) Zur Erfüllung dieser Pflicht wird die ZTS unverzüglich nach einer schriftlichen Aufforderung durch das Land an die ZTS die grundbuchliche Teilung des Erbbaugrundstückes (*und des Erweiterungsgrundstückes*) vorbereiten und beim Grundbuch beantragen. Sie wird innerhalb von zwei Monaten dem Land einen beurkundungsreifen Entwurf eines geschäftsüblichen Kaufvertrages über (ein) Gewerbegrundstück(e) samt Auflassung bezüglich der ZTS-Flurstücke übersenden, die in der Aufforderung des Landes als Kaufgegenstand genannt worden sind. Die Übersendung des Entwurfes erfolgt schriftlich oder per Email an eine in der Aufforderung bestimmte Adresse bzw. Email-Adresse.
- (3) Der Inhalt dieses Kauf- und Auflassungsvertrages richtet sich nach den folgenden Paragraphen dieses Vorvertrages. Können sich die Parteien nicht über die sonstigen Klauseln dieses Kauf- und Auflassungsvertrages einigen, so entscheidet ein von der Industrie- und Handelskammer Kiel bestimmter Rechtsanwalt oder Notar aus Kiel über die streitbefangene Klausel.
- (4) Die ZTS verpflichtet sich weiterhin zur Erfüllung dieser Pflicht innerhalb von weiteren 3 Wochen vor einem von der ZTS zu bestimmenden Notar in Kiel

einen nach den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 zustande gekommenen Grundstückskauf- und Auflassungsvertrag zu schließen.

## **§ 2 Kaufpreis**

Der Kaufpreis für die ZTS-Flurstücke entspricht dem Verkehrswert dieser Flurstücke zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages. Der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages wird nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Wertsteigerungen seit Abschluss dieses Vorvertrages bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt, sofern sie auf Investitionen beruhen, die das Land bzw. das Leibniz-Institut für Meereswissenschaften an der Christian-Albrechts Universität zu Kiel (IFM-GEOMAR), Stiftung öffentlichen Rechts als Mieter oder Pächter der zu veräußernden ZTS-Flurstücke bzw. der darauf befindlichen Gebäude vorgenommen hat. Falls sich die ZTS und das Land nicht über den Verkehrswert einigen können, so soll dieser durch ein Wertgutachten eines von der Industrie- und Handelskammer Schleswig-Holstein bestimmten unabhängigen Sachverständigen ermittelt werden. Dabei ist Satz 2 zu berücksichtigen. Dieses Gutachten ist für beide Parteien bindend

## **§ 3 Vertragsgegenstand des Kauf- und Auflassungsvertrages**

Die in der Aufforderung des Landes nach § 1 genannte Flurstücke sollen mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und darauf befindlichen Gebäuden – soweit wesentlicher Bestandteil der Grundstücke - verkauft und übereignet werden.

## **§ 4 Besitzübergang**

Soweit er sich nicht bereits aufgrund eines Erbbaurechtes im Besitz des Landes befindet, ist der Vertragsgegenstand nach Zahlung des Kaufpreises zu übergeben. Von der Übergabe an gebühren dem Land die Nutzungen und es trägt die Lasten der Sache. Jedoch sind Zinsen und Nebenleistungen eingetragener Grundpfandrechte und der gesicherten Verbindlichkeiten vom Verkäufer zu tragen, wenn sie nicht ausdrücklich vom Land übernommen werden. Dies gilt nicht für Erbbaurechte des Landes bzw. des IFM-Geomar.

Von der Übergabe an hat der Käufer auch die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

## **§ 5 Gewährleistung**

- (1) Der Vertragsgegenstand und etwaige mitverkaufte Betriebsvorrichtungen, Maschinen, etwaiges Zubehör oder Inventar muss im dann gegenwärtigen Zustand verkauft werden. Jedoch muss die vorhandene Bebauung baurechtlich zulässig sein, soweit für die Gebäude nicht ein Erbbaurecht des Landes bestellt worden ist. Im Übrigen dürfen Ansprüche und Rechte des Landes wegen eines Sachmangels ausgeschlossen werden. Insbesondere müssen dem Land keine Ansprüche zustehen, wenn angegebene Flächenmaße nicht stimmen, nachträglich Mängel entdeckt werden oder der Vertragsgegenstand für die vom Land geplante Verwendung nicht geeignet ist.

Die ZTS muss versichern, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt sind. Ansprüche des Landes nach § 24 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz dürfen ausgeschlossen werden.

- (2) Die ZTS muss keine Garantien übernehmen, insbesondere muss sie nicht die Freiheit von Mängeln garantieren.
- (3) Soweit sich der Vertragsgegenstand nicht bereits aufgrund eines Erbbaurechtes im Besitz des Landes befindet, soll die Gefahr mit Abschluss des Kauf- und Auflassungsvertrages sofort auf das Land übergehen. In diesem Falle muss die ZTS aber verpflichtet werden, den Vertragsgegenstand bis zum Besitzübergang ordnungsgemäß zu verwalten, insbesondere in üblicher Weise zu versichern. Sie haftet dann auch für alle bis zur Übergabe eintretenden und von ihr zu vertretenden Verschlechterungen. Sie muss an den Käufer alle Ansprüche gegen Dritte wegen Verschlechterung der Kaufsache abtreten, für die die ZTS nicht haftet, insbesondere alle Ansprüche auf Versicherungsleistungen, vollständige Kaufpreiszahlung vorausgesetzt.

## **§ 6 Auflassungsvormerkung**

- (1) Die ZTS bewilligt und das Land beantragt die Eintragung jeweils einer Vormerkung zur Sicherung des Erwerbsanspruches nach § 1 im Grundbuch zu Lasten des des noch ungeteilten Erbbaugrundstückes sowie zu Lasten des (noch ungeteilten) Erweiterungsgrundstückes der ZTS.
- (2) Die Löschung dieser Vormerkungen an den jeweils veräußerten Grundstücken der ZTS wird bewilligt und beantragt
  - sofern vorher oder gleichzeitig die Eigentumsumschreibung auf das Land in demselben Rang erfolgt, den die Vormerkung sichert.
  - sofern die Eintragung des Eigentums auf das Land nicht bis zum 31.12.2014 erfolgt ist.

## **§ 7 Vollmacht**

Der amtierende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt -- zu stellen, zu ergänzen, abzuändern oder zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

**§ 8 Kosten und Steuern des Kauf- und Auflassungsvertrages**

Die Kosten des Kauf- und Auflassungsvertrages, seines Vollzugs, etwaige Katasterfortführungsgebühren, Kosten erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen und die gesamte Grunderwerbsteuer soll das Land tragen.

**§ 9 Kosten und Steuern dieses Vorvertrages**

Die Kosten dieses Vorvertrages trägt das Land

Kiel, den

ZTS,  
vertreten durch den Geschäfts-  
führer, Herrn Rainer Morawetz

.....

Kiel, den

Land Schleswig-Holstein,  
endvertreten durch das  
Finanzministerium

.....