



# Rheingau-Taunus-Kreis

## Vorzeitige Vertragsauflösung zum 31.12.2023

Objekte:            Nikolaus-August-Otto-Schule, Bad Schwalbach  
                         Schulzentrum Eltville

                         Gesamtschule Hünstetten  
                         Limeschule Idstein

SOMA Darmstadt

SILEX Bad Schwalbach





# Inhaltsverzeichnis

1. Grafische Darstellung Leasingverträge
2. Ankaufsrechtsvertrag und Andienungsrechtsvertrag
3. Motivation der Leasinggeberseite, sämtliche Leasingverträge mit dem Rheingau-Taunus-Kreis zum 31.12.2023 aufzulösen
4. Motivation des Leasingnehmers, Rheingau-Taunus-Kreis, sämtliche Leasingverträge mit SOMA KG und SILEX KG zum 31.12.2023 aufzulösen



## Grafische Darstellung Leasingverträge

SOMA GVG mbH & Co. Objekt Darmstadt KG: [2689-4167, Nikolaus-August-Otto-Schule in Bad Schwalbach](#)  
[2689-4175, Schulzentrum in Eltville](#)

### 1. Mietperiode

bis 30.06.2011

### 2. Mietperiode

vom 01.07.2011 bis 30.06.2026





## Grafische Darstellung Leasingverträge

SILEX GVG mbH & Co. Objekt Bad Schwalbach KG:

2741-4245, [Gesamtschule in Hünstetten](#)

2741-4246, [Limesschule in Idstein](#)

### 1. Mietperiode

bis 30.09.2012

### 2. Mietperiode

vom 01.10.2012 bis 30.09.2027



# Ankaufsrechts- und Andienungsrechtsvertrag

## Ankaufsrechtsvertrag



**Bei einem Ankaufsrecht entscheidet der Ankaufsberechtigte alleine, ob er ankauft oder nicht.**

Die vier Ankaufsrechtsverträge haben dem RTK für jede Schule das Recht eingeräumt, diese zum Ankaufszeitpunkt vom jeweiligen Leasinggeber zu einem fest vereinbarten Preis zu erwerben. Die Ankaufszeitpunkte liegen sämtlich in der Vergangenheit, der RTK hat von diesen Rechten keinen Gebrauch gemacht.

Nikolaus-August-Otto-Schule, Bad Schwalbach, Ankaufszeitpunkt 30.06.2011, Ankaufspreis € 16.089.722,02

Schulzentrum Eltville, Ankaufszeitpunkt 30.06.2011, Ankaufspreis € 19.269.471,10

Gesamtschule Hünstetten, Ankaufszeitpunkt 30.09.2012, Ankaufspreis € 10.583.984,55

Limesschule Idstein, Ankaufszeitpunkt 30.09.2012, Ankaufspreis € 11.477.473,59

Die Kalkulationen sehen KEINE Tilgung während der 1. Mietperiode vor.  
D.h., die Ankaufspreise entsprechen den Anschaffungskosten (Gesamtinvestitionskosten)



# Ankaufsrechts- und Andienungsrechtsvertrag

## Andienungsrechtsvertrag



Bei einem Andienungsrecht entscheidet der Andienungsberechtigte alleine, ob er verkauft oder nicht.

Die vier Andienungsrechtsverträge haben der SOMA KG und der SILEX KG das Recht eingeräumt, diese zum Andienungszeitpunkt dem RTK zu einem fest vereinbarten Preis zu veräußern. Die Andienungszeitpunkte liegen sämtlich in der Zukunft, die Leasinggeber entscheiden, ob sie dem RTK die jeweiligen Objekte zum vereinbarten Preis zum Kauf andienen. RTK hat keine Entscheidungsmacht!

Nikolaus-August-Otto-Schule, Bad Schwalbach, Andienungszeitpunkt 30.06.2026, Andienungspreis € 1.608.972,20

Schulzentrum Eltville, Andienungszeitpunkt 30.06.2026, Andienungspreis € 1.926.947,11

Gesamtschule Hünstetten, Andienungszeitpunkt 30.09.2027, Andienungspreis € 1.058.398,46

Limesschule Idstein, Andienungszeitpunkt 30.09.2027, Andienungspreis € 1.147.747,36

Die Kalkulationen sehen jeweils die VOLLTILGUNG während der 2. Mietperiode und die Bildung von Mieterdarlehen in Höhe von 10 % der Gesamtinvestitionskosten vor (bisher noch keine Bildung von Mieterdarlehen erfolgt).

Die Andienungspreise entsprechen den Mieterdarlehen, d.h., bei Andienung werden die Mieterdarlehen mit den Kaufpreisen verrechnet (Kein Liquiditätsbedarf des RTK).



# Motivation der Leasinggeberseite zur Auflösung

- Der typische Verlauf eines Leasinggeschäftes zeichnet sich vereinfacht dargestellt dadurch aus, dass zu Beginn der Vertragslaufzeiten Buchverluste generiert werden, die erst im Laufe der Engagements durch Buchgewinne neutralisiert werden. Eine Verrechnung der Verluste in der Vergangenheit ist möglich. Einkommensteuer bei den Gesellschaftern fällt i.d.R. dadurch nicht an.
- Durch vertragsgemäßen, aber atypischen Verlauf der Leasingverträge der SOMA KG und SILEX KG (**keine Tilgung in der 1. Mietperiode, in der 2. Mietperiode Volltilgung**) erwirtschaften die Leasinggebergesellschaften zurzeit Buchgewinne, welche auf Gesellschafterebene zu Körperschaftssteuern führen. Benötigte, auszahlungsfähige Liquidität zur Begleichung der Steuern liefern die Verträge allerdings nicht. Mit Verkauf der Objekte zum Andienungspreis würden den Gesellschaftern Verluste zugewiesen. Eine Verrechnung mit Gewinnen aus der Vergangenheit ist nur begrenzt möglich. Die Leasinggeber wären entsprechend gezwungen, die Objekte zu einem möglichst hohen Preis, ggf. an Dritte, zu veräußern.
- Die am Kapital der SOMA KG und SILEX KG beteiligten Gesellschafter begrüßen die vorzeitige Beendigung aller bestehenden Leasingengagements mit dem RTK



# Motivation der Leasingnehmerin zur Auflösung

- Von den jeweiligen Ankaufsrechten in 2011/2012 hat der RTK keinen Gebrauch gemacht.
- **Weitere Ankaufsrechte gibt es nicht.**
- Die jeweils bestehenden Andienungsrechte für 2026/2027 geben ausschließlich den **Leasinggebern** das **Recht**, zu entscheiden, ob der RTK die einzelnen Leasingobjekte erwerben muss. RTK hat keine Entscheidungsmacht.
- Die Leasinggeber müssen die **Entscheidung erst jeweils 1 Jahr vor den Andienungszeitpunkten** bekannt geben und die Optionen ggf. ausüben.
- Sollten die Leasinggeber, bzw. deren Gesellschafter zu dem Entschluss gelangen, die Objekte nicht anzudienen, gehen diese in die **freie Vermarktung**. Das Nutzungsrecht des RTK endet dann mit Ablauf der jeweiligen Leasingverträge.
- **Durch die vorzeitige Aufhebung** sämtlicher Leasingverträge mit SOMA KG und SILEX KG und dem gleichzeitigen Ankauf der Leasingobjekte durch den RTK **entfällt die Unsicherheit**, ob der RTK die Schulen noch nach Ablauf der vertragsgemäßen Laufzeiten noch betreiben darf und die Schüler dort beschulen kann.
- **Kein zusätzlicher Finanzierungsbeschaffungsbedarf** für die Begleichung der Kaufpreise durch Übernahme der bestehenden Finanzierungen. D.h., die künftigen Leistungsraten ggü. den Banken entsprechen zu 100 % den Leasingraten.
- **Die Leasinggeber übernehmen die heute ersichtlichen finanziellen Nachteile** des RTK wie abschließend unter der Rubrik „finanzielle Auswirkungen“ aufgeführt.
- Die Leasinggeber erlassen 50 % des vertraglich vereinbarten und noch zu zahlenden Verwaltungskostenbeitrages. **Einsparung des RTK von mehr als TEUR 80.**



# Finanzielle Auswirkungen

Kaufpreis per 31.12.2023  
Grunderwerbsteuer

	SOMA KG			SILEX KG			INSGESAMT
	Nikolaus-August-Orth-Schule 2099-4167	Schulzentrum Eibitz 2099-4175	SOMA Gesamt	Gesamtschule Hummelstein 2241-4245	Lehrerschule Mitten 2241-4246	SILEX Gesamt	
	3.839.886,97 €	4.933.103,61 €	8.772.990,58 €	3.354.567,18 €	3.684.793,76 €	7.039.360,94 €	15.812.351,52 €
6%	230.393,22 €	295.986,22 €	526.379,43 €	201.274,03 €	221.087,63 €	422.361,66 €	948.741,09 €
	4.070.280,19 €	5.229.089,83 €	9.299.370,01 €	3.555.841,21 €	3.905.881,39 €	7.461.722,60 €	16.761.092,61 €
Übnahme Finanzierung	-3.839.886,97 €	-4.933.103,61 €	-8.772.990,58 €	-3.354.567,18 €	-3.684.793,76 €	-7.039.360,94 €	-15.812.351,52 €
Übnahme der Grunderwerbsteuer durch LG (Indikat 100%)	-230.393,22 €	-295.986,22 €	-526.379,43 €	-201.274,03 €	-221.087,63 €	-422.361,66 €	-948.741,09 €
Liquiditätsbedarf aus Kaufpreis RTK zum 31.12.2023	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Die bestehenden Finanzierungen werden zur Begleichung der Kaufpreise übernommen. Die künftig zu leistenden Raten an die Banken entsprechen der Höhe der kalkulierten Leasingraten, d.h. keine Mehrkosten im Vergleich zur Fortführung.

kalkulierte Andienungspreise zum Ende  
darauf Grunderwerbsteuer

	SOMA KG			SILEX KG			INSGESAMT
	Nikolaus-August-Orth-Schule	Schulzentrum Eibitz	SOMA Gesamt	Gesamtschule Hummelstein	Lehrerschule Mitten	SILEX Gesamt	
	1.608.972,20 €	1.926.947,11 €	3.535.919,31 €	1.058.398,46 €	1.147.747,36 €	2.206.145,82 €	5.742.065,13 €
6%	98.538,33 €	115.816,83 €	212.155,16 €	63.503,91 €	68.864,84 €	132.368,75 €	344.523,91 €
Abzinsung mit Indikativ 3,5 % p.a. vom RTK zu tragende Grunderwerbsteuer	86.483,91 €	105.970,85 €	194.454,58 €	55.724,64 €	60.428,85 €	116.153,49 €	310.608,05 €
Differenz durch Abzinsung	-8.054,42 €	-9.646,18 €	-17.700,60 €	-7.779,27 €	-8.435,99 €	-16.215,26 €	-33.915,86 €

(Indikativ, basierend in dem gelagter Höhe)  
RTK ersetzt den LG zum 31.12.2023 die von den LG vordringend übernommene Grunderwerbsteuer in der Höhe, die bei normalem Verlauf und Ausübung der Änderungsrechte angefallen wäre (Grunderwerbssteuersatz 6 %)

Keine Mehrkosten bei der Grunderwerbsteuer im Vergleich zur Fortführung. Durch vorzeitige Bezahlung wird die Grunderwerbsteuer abgezinst.

Verwaltungskostenbeitrag vom 01.01.2024 bis zum jeweiligen  
Vertragsende  
Reduzierung um 50%  
Aufhebungsentgelt (nominal)

	SOMA KG			SILEX KG			INSGESAMT
	Nikolaus-August-Orth-Schule	Schulzentrum Eibitz	SOMA Gesamt	Gesamtschule Hummelstein	Lehrerschule Mitten	SILEX Gesamt	
	38.293,50 €	45.861,30 €	84.154,80 €	37.784,85 €	40.974,45 €	78.759,30 €	162.914,10 €
	-19.146,75 €	-22.930,65 €	-42.077,40 €	-18.892,43 €	-20.487,23 €	-39.379,65 €	-81.457,05 €
	19.146,75 €	22.930,65 €	42.077,40 €	18.892,43 €	20.487,23 €	39.379,65 €	81.457,05 €

Im Vergleich zum ungekündigten Verlauf entsteht durch Halbierung des Verwaltungskostenbeitrages ein Vorteil für den RTK in Höhe von € 81.457,05, welcher vereinbarungsgemäß nicht abgezinst wird.

(Einsätzlich zu der vorgenannten Grunderwerbsteuer ersetzt der RTK den LG zum 31.12.2023 die durch die vorzeitige Auflösung weggefallenen Verwaltungskostenbeiträge als jeweilige Einmalzahlung, vereinbarungsgemäß reduziert um 50%)

indikative Notar- und Gerichtskosten bei normalem Verlauf und  
Andienung zu Lasten RTK

	SOMA KG			SILEX KG			INSGESAMT
	Nikolaus-August-Orth-Schule	Schulzentrum Eibitz	SOMA Gesamt	Gesamtschule Hummelstein	Lehrerschule Mitten	SILEX Gesamt	
nominal	8.325,00 €	9.765,00 €	18.090,00 €	5.685,00 €	5.925,00 €	11.610,00 €	29.700,00 €
abgezinst mit Indikativ 3,5 % p.a.	7.830,43 €	8.950,28 €	16.580,71 €	4.988,58 €	5.199,18 €	10.187,76 €	26.768,47 €
Differenz durch Abzinsung	-894,57 €	-814,72 €	-1.509,29 €	-696,42 €	-725,82 €	-1.422,24 €	-2.931,53 €

erhöhte Notar- und Gerichtskosten durch vorzeitigem Verkauf gehen zu Lasten der LG



## *Zusammenfassung*

*Aufhebung aller Leasingverträge zum 31.12.2023*

*Verkauf aller Leasingobjekte an den RTK,  
Verkaufspreis jeweils in Höhe der Restfinanzierung bei den Banken*

*Zur Begleichung der Kaufpreise werden sämtliche bestehenden Restfinanzierungen übernommen,  
so dass für die Begleichung des Kaufpreises keine Liquidität benötigt wird.*

*Anstelle der bisherigen Leasingraten bedient der RTK die übernommenen Darlehen in gleicher Höhe*

*Die Leasinggeber übernehmen die heute ersichtlichen finanziellen Nachteile des RTK.*

*Die vom 01.01.2024 bis zum jeweiligen Vertragsende vereinbarten Verwaltungskostenbeiträge werden halbiert.  
RTK generiert hierdurch Einsparungen von mehr als TEUR 80.*



**Vereinbarung zur Beendigung  
des Immobilien-Leasing-Vertrages Nr. 2689-4167 sowie  
Aufhebung des Andienungsvertrages**

---

zwischen SOMA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Darmstadt KG

Herzogstr. 15, 40217 Düsseldorf  
- nachstehend „**SOMA Darmstadt**“ genannt -

und Rheingau-Taunus-Kreis  
Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach

- nachstehend „**RTK**“ oder „**Käuferin**“ genannt -

---

**Vorbemerkungen**

1. SOMA Darmstadt ist Erbbauberechtigte des Erbbaurechts eingetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Bad Schwalbach von Bad Schwalbach Blatt 4031 Flur 65 Flurstück 151/3.

Das Erbbaurecht ist bebaut mit der Nikolaus-August-Otto-Schule nebst Anbau in Bad Schwalbach („**Leasingobjekt**“).

2. SOMA Darmstadt hat das Leasingobjekt mit Immobilien-Leasing-Vertrag Nr. 2689-4167 vom 15.03./02.04.1996 nebst Nachträgen Nr. 1 vom 14./17.06.1996 und 2 vom 13.12.1996/08.01.1997 und Zusatzvereinbarung 1 vom 15.03./02.04.1996 und Zusatzvereinbarung Nr. 2 vom 15.03./02.04.1996 dem RTK langfristig zur Nutzung überlassen.
3. Darüber hinaus haben SOMA Darmstadt und RTK am \_\_\_\_\_ (Urkundenrolle Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ des Notars \_\_\_\_\_, Düsseldorf) einen Ankaufsrechtsvertrag („**Ankaufsrechtsvertrag**“) geschlossen. Das zu Gunsten des RTK vereinbarte Ankaufsrecht wurde nicht ausgeübt und ist daher wegen Zeitablaufs erloschen.
4. Außerdem haben SOMA Darmstadt und RTK am \_\_\_\_\_ (Urkundenrolle Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ des Notars \_\_\_\_\_, Düsseldorf) einen Andienungsvertrag („**Andienungsvertrag**“) geschlossen. Gemäß den Regelungen des Andienungsvertrages kann die SOMA Darmstadt vom RTK den Kauf des Leasingobjektes zum Ende der vereinbarten Gesamtmietzeit, 30.06.2026 („**Andienungszeitpunkt**“), zu einem Kaufpreis von € \_\_\_\_\_ („**Andienungspreis**“) verlangen.

5. Der Leasinggeber hat für die Finanzierung des Leasingobjektes Darlehen bei der Deutschen Pfandbriefbank (ehemals Westfälische Hypothekenbank AG) aufgenommen und hierzu u.a. die noch bestehenden Darlehensverträge geschlossen:

- Darlehensnummer 5001280024 vom .....
- Darlehensnummer 5001280074 vom .....

Zum 31.12.2023, 24:00 Uhr, („Stichtag“) valutieren die Darlehen noch in Höhe von insgesamt € 3.839.886,97.

6. Der Immobilien-Leasing-Vertrag, der Andienungsrechtsvertrag sowie die Darlehensverträge in der derzeit jeweils gültigen Fassung sind allen Parteien bekannt.

7. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Immobilien-Leasing-Vertrages stellen sich für die am Kapital der SOMA Darmstadt beteiligten Gesellschafter zunehmend nachteilig dar. Die vertraglich festgelegte Kalkulation der Leasingraten in der zweiten Mietperiode führt dazu, dass laufende Gewinne entstehen, die nicht entnahmefähig sind, während am Ende der Laufzeit bei Ausübung des Andienungsrechts ein Veräußerungsverlust entsteht, der zum größten Teil nicht mit den Gewinnen der Vorjahre verrechnet werden kann.

8. Daher soll - auf Wunsch der Gesellschafter des Leasinggebers - nach den Maßgaben dieser Vereinbarung mit Wirkung zum Stichtag der Immobilien-Leasing-Vertrag vorzeitig beendet sowie der Andienungsrechtsvertrag aufgehoben werden.

9. Die Parteien beabsichtigen daher, betreffend das Leasingobjekt einen Erbbaurechtskaufvertrag („Erbbaurechtskaufvertrag“) zu schließen und das Leasingobjekt an den RTK zu verkaufen. Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten sollen zum Stichtag auf die Käuferin übergehen.

10. Zur Begleichung des Kaufpreises für das Erbbaurecht soll RTK zum Stichtag anstelle der SOMA Darmstadt in die in vorstehender Ziffer 5 genannten Darlehensverträge („Darlehensvertrag“) mit der Deutschen Pfandbriefbank gemäß der als Anlage 1 beigefügten auflösend bedingten (Name der Darlehensübernahmeerklärung der Bank) („Darlehensübernahmeerklärung“) eintreten.

Dies vorangestellt, vereinbaren die Parteien was folgt:

### § 1

#### **Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages, Aufhebungsentgelt, Erstattung der Grunderwerbsteuer und der Notar- und Gerichtskosten**

1. Der Immobilien-Leasing-Vertrag wird einvernehmlich mit Wirkung zum Stichtag beendet.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass für den RTK durch die vorzeitige Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages keine finanziellen Nachteile im Vergleich zu einer planmäßigen Durchführung entstehen sollen.

Um dies zu erreichen, wird folgendes vereinbart:

2.1. Fortführung der bestehenden Finanzierung

Gemäß den Regelungen des Erbbaurechtskaufvertrages übernimmt der RTK zur Begleichung des Kaufpreises die bestehende Finanzierung (Anlage 1) und führt diese anstelle der SOMA Darmstadt fort. SOMA Darmstadt wird schuldbefreiend aus dem Darlehensvertrag entlassen. Die künftig gegenüber der finanzierenden Bank zu leistenden Leistungsrate entsprechen den ursprünglich vereinbarten Leasingraten bei planmäßiger Fortführung des Immobilien-Leasing-Vertrages.

2.2. Aufhebungsentgelt in Höhe der Hälfte des ausbleibenden Verwaltungskostenbeitrages

Durch die Aufhebung des Immobilien-Leasing-Vertrages entgeht der SOMA Darmstadt die Einnahme des gemäß den Regelungen des Immobilien-Leasing-Vertrages vierteljährlich zur Zahlung fälligen Verwaltungskostenbeitrages in Höhe von insgesamt € 38.293,50. In Höhe der Hälfte dieses Betrages, also € 19.146,75, vereinbaren die Parteien hiermit ein von RTK an SOMA Darmstadt zu zahlendes Entgelt für die Aufhebung des Immobilien-Leasing-Vertrages. Dieser Betrag ist zum Stichtag fällig.

2.3. Erstattung der Grunderwerbsteuer und der Notar- und Gerichtskosten

Gemäß den Regelungen des Erbbaurechtskaufvertrages trägt die Verkäuferin (SOMA Darmstadt) die durch den Abschluss des Erbbaurechtskaufvertrages anfallende Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis sowie die Notar- und Gerichtskosten.

Bei Ausübung des Andienungsrechtes zum Andienungszeitpunkt hätte der RTK gemäß den Regelungen des Andienungsvertrages die Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuer 1) und die Notar- und Gerichtskosten (NGK 1) voll getragen.

Durch den vorzeitigen Verkauf des Leasingobjektes erhöht sich der Kaufpreis im Vergleich zur Ausübung des Andienungsrechtes zum Andienungszeitpunkt von € 1.608.972,20 um € 2.230.914,77 auf € 3.839.886,97.

- o Wegen des erhöhten Kaufpreises erhöht sich auch die Grunderwerbsteuer (indikative Berechnung mit Grunderwerbsteuersatz von 6 %) von € 96.538,33 (Grunderwerbsteuer 1) um € 133.854,89 (Erhöhung der Grunderwerbsteuer) auf € 230.393,22. Außerdem ist insgesamt die Grunderwerbsteuer durch den vorzeitigen Verkauf ca. 2,5 Jahre früher fällig. Entsprechend § 1 Ziffer 2 dieses Vertrages trägt SOMA Darmstadt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von € 133.854,89. RTK trägt die Grunderwerbsteuer 1 in Höhe von € 96.538,33 und erstattet diese SOMA Darmstadt.

Wegen der vorzeitigen Fälligkeit der Grunderwerbsteuer ist der Betrag von € 96.538,33 mit einem Zinssatz von 3,5 % p.a. für eine Laufzeit von 2,5 Jahren abzuzinsen. Der von RTK an SOMA Darmstadt zu erstattende Betrag bezogen auf die Grunderwerbsteuer beträgt somit € 88.483,91 und ist am Stichtag fällig. Die Differenz trägt SOMA Darmstadt.

- o Wegen des erhöhten Kaufpreises erhöhen sich außerdem die Notar- und Gerichtskosten (NGK) von € 8.325,00 (NGK 1) um € 10.560,00 (Erhöhung der NGK) auf € 18.885,00. Außerdem sind insgesamt die NGK durch den

vorzeitigen Verkauf ca. 2,5 Jahre früher fällig. Entsprechend § 1 Ziffer 2 dieses Vertrages trägt SOMA Darmstadt die Erhöhung der NGK von € 10.560,00. RTK trägt die NGK 1 in Höhe von € 8.325,00 und erstattet diese SOMA Darmstadt.

Wegen der vorzeitigen Fälligkeit der NGK ist der Betrag von € 8.325,00 mit einem Zinssatz von 3,5 % p.a. für eine Laufzeit von 2,5 Jahren abzuzinsen. Der von RTK an SOMA Darmstadt zu erstattende Betrag bezogen auf die NGK beträgt somit € 7.630,43 und ist am Stichtag fällig. Die Differenz trägt SOMA Darmstadt.

## **§ 2**

### **Aufhebung des Andienungsrechtsvertrages**

Der Andienungsrechtsvertrag wird hiermit einvernehmlich zum Stichtag aufgehoben.

## **§ 3**

### **Zahlungsverpflichtungen gemäß Leasingvertrag**

RTK schuldet - unabhängig von einer ggf. späteren Abrechnung oder Fälligkeit - die im Immobilien-Leasing-Vertrag vereinbarten Leistungen (insbesondere Miete, Mietnebenkosten, Verwaltungskostenbeitrag) soweit sie auf den Zeitraum bis zu dessen Aufhebung gemäß § 1 Ziffer 1 entfallen. SOMA Darmstadt ist berechtigt, die vorgenannten Leistungen auch nach dem Besitzübergang noch von RTK zu beanspruchen.

Dies gilt insbesondere für sich durch erstmalige oder geänderte Festsetzungen für den Zeitraum bis zur Aufhebung des Leasingvertrages ergebende Steuern und steuerliche Nebenleistungen gem. § 3 AO.

## **§ 4**

### **Auflösende Bedingung**

Diese Vereinbarung steht unter der auflösenden Bedingung, dass

- (i) der Erbbaurechtskaufvertrag gleich aus welchem Grund nicht bis zum 31.12.2023 abgeschlossen wird
- (ii) oder der Erbbaurechtskaufvertrag endgültig nicht durchgeführt wird
- (iii) oder der Erbbaurechtskaufvertrag rückabgewickelt wird
- (iv) oder der Darlehensnehmerwechsel nicht wirksam vereinbart wird
- (v) oder bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes.

**§ 5**

**Schlussbestimmungen**

1. Kosten dieser Vereinbarung und deren Durchführung trägt SOMA Darmstadt soweit in dieser Vereinbarung oder den hier in Bezug genommenen Vereinbarungen nicht anderweitig geregelt.
2. Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht die notarielle Beurkundung erforderlich ist.
3. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke gilt das als vereinbart, was im Rahmen des rechtlich Zulässigen wirtschaftlich, soweit wie möglich, dem entspricht, was die Parteien gewollt haben oder nach Sinn und Zweck dieser Vereinbarung gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung bzw. die Regelungslücke erkannt hätten. In Zweifelsfällen verpflichten sich die Vertragschließenden, eine entsprechende Ersatzbestimmung neu zu vereinbaren bzw. diese Regelung unverzüglich in der notwendigen Form, zumindest aber schriftlich, zu bestätigen.
4. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird als ausschließlicher Gerichtsstand Düsseldorf vereinbart, soweit dies zulässigerweise vereinbart werden kann.

Anlagen:

Notarielle Urkunde

UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ für 2023

Verhandelt zu Düsseldorf am 2023

Vor dem unterzeichnenden Notar

mit Amtssitz zu Düsseldorf, erschienen:

1. Herr  
geboren am
2. Herr  
geboren am

gemeinsam handelnd für die

SOMA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Darmstadt KG  
St.-Nr.: /106/5808/0182/

mit Sitz in Düsseldorf (HRA 12716, AG Düsseldorf)  
Geschäftsadresse: Herzogstr. 15, 40217 Düsseldorf - nachstehend „Verkäufer“ genannt -

3. Herr  
geboren am

handelnd für den

Rheingau-Taunus-Kreis  
Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach

- nachstehend „RTK“ oder „Käuferin“ genannt -

---

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind dem Notar persönlich bekannt und geschäftsansässig Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf. Sie handeln aufgrund [.....]. Der Erschienenene zu 3. wies sich aus durch Bundespersonalalausweis ausgestellt am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

Die Vertragsbeteiligten erschienen mit der Bitte um Beurkundung folgender Erklärungen:

## Erbbaurechtskaufvertrag

### § 1

#### Kaufobjekt, Grundbuchangaben

1. Im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Bad Schwalbach von Bad Schwalbach, Blatt 4031 ist der Verkäufer als Erbbauberechtigter des folgend bezeichneten Grundbesitzes ausgewiesen:

Erbbaurecht eingetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Bad Schwalbach von Bad Schwalbach, Blatt 4031 lastend auf dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Bad Schwalbach des Amtsgerichts Bad Schwalbach Blatt 1658

Flur 65 Flurstück 151/9 Gebäude- und Freifläche,  
Nikolaus-August-Otto-Schule mit 4.708 m<sup>2</sup>

2. Der Notar hat die unter § 1 Ziff. 1 genannten Grundbücher am ..... einsehen lassen. Danach sind im Erbbaugrundbuch in Abt. II und III folgende Rechte eingetragen:

#### **Abt. II**

- lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Heizungsanlage, Geh- und Fahrrecht, Recht zur ausschließlichen Wärmeversorgung, Verbot der Erzeugung von Wärme zur Beheizung des Schulkomplexes); befristet; für Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main-Höchst; die Ausübung des Rechts kann einem Dritten übertragen werden;
- lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für Süwag Energie Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main; die Ausübung des Rechts kann einem Dritten übertragen werden;

Das Kaufobjekt ist mit der Nikolaus-August-Otto Schule Bad Schwalbach nebst Anbau bebaut. Das Kaufobjekt ist mit Immobilien-Leasing-Vertrag Nr. 2689-4167 vom 15.03./02.04.1996 nebst Nachträgen Nr. 1 vom 14./17.06.1996 und 2 vom 13.12.1996/08.01.1997 und Zusatzvereinbarung 1 vom 15.03./02.04.1996 und Zusatzvereinbarung Nr. 2 vom 15.03./02.04.1996 vom Verkäufer langfristig an die Käuferin vermietet. Der Immobilien-Leasing-Vertrag endet mit Ablauf des 30.06.2026.

Die Käuferin übernimmt die eingetragene Belastung in Abt. II lfd. Nr. 1 und Nr.2 einschließlich der zu Grunde liegenden Verpflichtungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

**§ 2**  
**Verkauf**

- 1.1 Der Verkäufer verkauft an die Käuferin das in § 1 beschriebenen Erbbaurecht einschließlich aufstehender Gebäude („**Kaufgegenstand**“),
- 1.2 Der Verkäufer verkauft der Käuferin den Kaufgegenstand mit allen Pflichten und Rechten, wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, soweit dies im Eigentum des Verkäufers steht.
- 1.3 Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinn werden vom Verkäufer jedoch nicht mit verkauft.
- 1.4. Sofern für den Vollzug dieses Vertrages die Berichtigung der Firma eines der Beteiligten erforderlich sein sollte, wird dies von den Vertragsparteien vorsorglich bewilligt und beantragt.

**§ 3**  
**Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt € 3.839.886,97  
in Worten: Euro dreimillionenachthundertneununddreißigtausendachthundertsechundachtzig 97/100

Der Verkauf erfolgt frei von Umsatzsteuer.

Die Parteien gehen davon aus, dass die Veräußerung der Immobilie für den Verkäufer keine Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1 a UStG darstellt.

2. Der Kaufpreis ist fällig am 31.12.2023.

Zur Begleichung des Kaufpreises wird der Käufer Erfüllungshalber zum 31.12.2023 anstelle des Verkäufers in die nachstehend genannten Darlehensverträge mit der Deutschen Pfandbriefbank gemäß der als Anlage xx beigefügten auflösend bedingten (Name der Darlehensübernahmeerklärung der Bank) („**Darlehensübernahmeerklärung**“) eintreten.

- Darlehensnummer 5001280024, Vertrag vom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Darlehensnummer 5001280074, Vertrag vom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zum 31.12.2023, 24:00 Uhr, („Stichtag“) valutieren die Darlehen noch in Höhe von insgesamt € 3.839.886,97.

Kommt die Käuferin mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, so hat sie vom Tage des Verzuges an Zinsen gemäß § 288 Abs. 2 BGB i.V.m. § 247 BGB zu entrichten, die mit dem Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen sind. Die sonstigen Ansprüche des Verkäufers auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung werden hierdurch nicht berührt. Die Käuferin unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Zum Zwecke der Bestimmbarkeit des Zinsanspruchs wird vereinbart, dass Zinsen ab dem 01.01.2024 geschuldet werden.

Dem Verkäufer kann jederzeit, ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

#### § 4

#### **Sach- und Rechtsmängel, Besitzübergang, Erschließungskosten**

1. Die Käuferin hat das Kaufobjekt eingehend besichtigt und untersuchen lassen. Insbesondere hatte sie auch hinreichend Gelegenheit zu allen tatsächlichen (auch baulichen), rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen im Sinne der jetzigen oder zukünftigen Nutzbarkeit von sich aus Erkundigungen einzuziehen.

Das Kaufobjekt wird verkauft wie es steht und liegt, also unter Ausschluss einer Haftung für erkennbare oder verborgene Sachmängel und ohne Gewähr für eine bestimmte Größe oder Verwendbarkeit des Erbbaurechts. Der Verkäufer haftet nicht für die Bebaubarkeit und die Tragfähigkeit des veräußerten Erbbaurechts. Der Verkäufer haftet auch nicht für die Verwendbarkeit des Erbbaurechts zu dem von der Käuferin vorgesehenen Zweck und auch nicht dafür, dass gewünschte steuerliche Ereignisse eintreten bzw. unerwünschte steuerliche Ereignisse ausbleiben. Die Verwendbarkeit des Erbbaurechts ist auch nicht Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

Der Verkäufer schließt seine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG auf dem Kaufobjekt aus. Darüber hinaus übernimmt der Verkäufer keine Gewähr für die Altlastenfreiheit der Gebäude. Im Sinne dieses Vertrages gehören auch Munitionsrückstände, Grundwasser- und Bodenluftverunreinigungen, im Boden eingeschlossene Gebäude und Gebäudereste und technische Anlagen und Gebäudekontaminationen zu den schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten.

Unberührt von den vorangegangenen Haftungsbeschränkungen bleibt die Haftung des Verkäufers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei sonstigen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhenden Schäden, die auf einer Pflichtverletzung durch ihn, seine gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruht.

Eventuelle Ansprüche des Verkäufers wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Kaufobjekt gegen Dritte tritt der Verkäufer ohne Übernahme einer Gewähr für deren Bestand und Durchsetzbarkeit an die Käuferin ab, die diese Abtretung hiermit annimmt.

Die Käuferin stellt den Verkäufer von allen Aufwendungen frei, die diesem aus einer eventuellen Verantwortlichkeit zur Untersuchung, Abwehr und/oder Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Kaufobjekt entstehen sollten. Ein Ausgleichsanspruch der Käuferin nach § 24 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG wird insoweit ausgeschlossen.

Die Käuferin ist verpflichtet, die vorbezeichnete Verpflichtung zur Haftungsfreistellung des Verkäufers an jeden ihrer Rechtsnachfolger weiterzugeben und diesen wiederum zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten. Des Weiteren steht die Käuferin dafür ein, dass jeder ihrer Rechtsnachfolger des in § 1 bezeichneten Erbbaurechts diese Haftungsfreistellung gegenüber dem Verkäufer erfüllt. Für den Haftungsfreistellungsanspruch sowie die Einstandspflicht der Käuferin für ihre Rechtsnachfolger vereinbaren die Parteien hiermit eine Verjährungsfrist von 30 Jahren.

2. Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen auf die Käuferin über am 31.12.2023, 24.00 Uhr.

Die Käuferin verzichtet auf eine Übergabe des Kaufobjektes, da es aufgrund des Immobilien-Leasing-Vertrages bereits im Besitz des Kaufobjektes ist.

Nutzen und Lasten werden zeitanteilig verrechnet.

Die bestehenden Gebäudesach- und -haftpflichtversicherungen gehen kraft Gesetzes auf die Käuferin über, die sie oder die Versicherung jedoch innerhalb eines Monats nach Umschreibung des Erbbaurechts kündigen kann. Ab Lastenübergang hat sie die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen.

3. Erschließungskosten trägt der Verkäufer, soweit diese bis zum Tage des Besitzübergangs bereits durch Beitragsbescheide festgesetzt worden sind. Anfallende Erschließungskosten ab dem Tage des Besitzübergangs trägt die Käuferin.
4. Etwaige Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von der Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis unter Übernahme aller sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten übernommen.
5. Die zu Gunsten des Erbbaurechts bestehenden *Grunddienstbarkeiten* sind der Käuferin bekannt und werden von ihr ohne Anrechnung auf den Kaufpreis einschließlich aller sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten mit Wirkung ab Besitzübergang unter Freistellung des Verkäufers übernommen.

## § 5

### Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag

1. Die Käuferin tritt in alle dinglichen und schuldrechtlichen Rechte und Pflichten -insbesondere auch hinsichtlich der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses in seiner jeweiligen Höhe - anstelle des Verkäufers vom Tage des Besitzübergangs an ein, die sich auf Grund des Erbbaurechtsvertrages vom [.....]UR Nr. [.....] des Notars [.....]in Düsseldorf – ergeben.
2. Die Käuferin stellt den Verkäufer wegen aller Ansprüche aus der vorerwähnten Urkunde ab Besitzübergang gemäß § 4 Ziff. 2 frei.
3. Die Käuferin verpflichtet sich, alle Verpflichtungen und Bestimmungen, die nicht ohnehin kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger übergehen, ihren Rechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen, so dass stets der jeweilige Erbbauberechtigte gebunden ist.

## § 6

### Kosten, Steuern

1. Alle durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Notar-, Behörden-, Gerichts-, Kataster- und Vermessungskosten trägt die Verkäuferin. Kostenrechnungen sollen der Verkäuferin zugestellt werden.

Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen sowie der Einholung entsprechender Unterlagen gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferin.

2. Die Grunderwerbsteuer trägt die Verkäuferin. Der Steuerbescheid soll der Verkäuferin zugestellt werden.

Die Erbbaurechtsübertragung im Grundbuch kann erst beantragt werden, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

3. Trotz der vorstehenden Vereinbarungen haften die Beteiligten nach außen für Kosten und etwaige Steuern als Gesamtschuldner.

## § 7

### Verschiedenes

#### (Vertragsdurchführung, Genehmigungen, Vorkaufsrecht u.ä.)

1. Der Notar machte die Erschienenen auf den weiteren Gang des Verfahrens bis zur Umschreibung im Grundbuch aufmerksam, insbesondere auf Genehmigungspflichten. Eine Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts ist allerdings nicht erforderlich, da diese in dem Erbbaurechtsvertrag nicht vereinbart ist; auch ist die Käuferin als Eigentümerin des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitzes eingetragen.

Der beurkundende Notar belehrt die Vertragsbeteiligten darüber, dass folgende Genehmigungen bzw. Verzichtserklärungen zu diesem Verträge erforderlich sind:

- Genehmigung der 1. Nachtragssatzung für das Haushaltsjahr 2023 durch das Regierungspräsidium Darmstadt

Diese Genehmigungen bzw. Verzichtserklärungen soll der Notar einholen.

Soweit zu dieser Urkunde behördliche oder private Genehmigungen erforderlich sind, werden sie allen Beteiligten gegenüber wirksam, wenn sie beim Notar eingehen. Genehmigungsentwürfe fertigt der Verkäufer selbst.

2. Löschungsunterlagen bzw. Pfandfreigabeerklärungen für nicht übernommene Rechte holt der Verkäufer selbst ein.
3. Der Verkäufer und die Käuferin bevollmächtigen den beurkundenden Notar, seinen Sozius, deren Amtsnachfolger und die amtlichen Vertreter sowie die Mitarbeiter

Frau Ingrid Neu  
Herr Maximilian Lemke  
Frau Svenja Schirweit und  
Frau Lisa Küster

sämtlich im Büro des Notars

alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen zum Vollzug dieses Vertrages und zur Eintragung im Grundbuch – insbesondere bei gerichtlichen Zwischenverfügungen – notwendig oder zweckmäßig sein sollten. Jeder Bevollmächtigte darf allein und für alle Beteiligten handeln.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich. Sie erlischt mit der Eintragung der Käuferin im Grundbuch. Die Vollmacht kann nur zu Erklärungen vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt verwandt werden.

4. Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Eigentums Umschreibung erst zu stellen, nachdem
  - der Verkäufer die Kaufpreiszahlung (ohne Zinsen) schriftlich (Telefax reicht aus, E-Mail nicht) bestätigt oder der Käufer diese durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. *[noch anzupassen wegen Übernahme Finanzierung. Formulierung kommt zu gegebener Zeit vom Notar]*

5. Der Notar wies auf das Barzahlungsverbot gemäß § 16a GWG und die bestehenden Nachweispflichten hin. Der Verkäufer wird der Zahlungsbestätigung einen Kontoauszug mit der Zahlung an ihn beifügen.

### **§ 8** **Rücktrittsrecht**

Wird eine behördliche Genehmigung nur unter einer Bedingung oder Auflage erteilt oder versagt, so kann der Verkäufer von diesem Vertrag durch eingeschriebenen Brief zurücktreten. Das Recht zum Rücktritt erlischt 4 Wochen nach Zugang des betreffenden Bescheides, unabhängig von dessen Rechtskraft.

### **§ 9** **Gültigkeitsklausel**

Die Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht berühren. Sofern sich eine ungültige Einzelbestimmung in einer anderen Weise ausführen lässt, sind die Vertragsparteien zur sinngemäßen Änderung verpflichtet.

### **§ 10** **Grundbucheklärungen**

#### 1. Dingliche Einigung/Auflassung

Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Erbbaurecht auf die Käuferin übergeht.

Sie bewilligen und beantragen, die Rechtsänderung in das Erbbaugrundbuch einzutragen und in dem Stammgrundbuch zu vermerken.

Der Notar wird beauftragt, den Antrag auf Umschreibung erst zu stellen, wenn der Verkäufer ihm den Eingang des Kaufpreises, bzw. die erfolgte Darlehensübernahme durch die Käuferin unter Entlassung des Verkäufers aus den in § 3 Ziffer 2 genannten Darlehensverträgen mitgeteilt hat. Vorher soll der Notar keine die dingliche Einigung enthaltende beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen dieses Vertrages erteilen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich den Eingang des Kaufpreises mitzuteilen.

2. Die Käuferin beantragt, ihr und dem Verkäufer nach erfolgter Übertragung eine Grundbuchblattabschrift zu erteilen.
3. Die Beteiligten bewilligen und beantragen ferner mit grundbuchlichem Vollzug der Erbbaurechtsübertragung die Löschung der Vormerkung Abt. II lfd. Nr. 3 nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten.

Der Notar ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde getrennt zu stellen, sie einzuschränken oder ganz oder teilweise zurückzuziehen.

Dieses Protokoll wurde den Erschienenen vom amtierenden Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: