

Erbbaurechtsvertrag

UR.Nr. [REDACTED] für 1980 F

Verhandelt zu Mettmann, am 5. März 1980

Vor dem unterzeichneten

Dr. [REDACTED],

Notar für den Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf mit dem
Amtssitze zu Mettmann

e r s c h i e n e n :

-die Vertretenen nachstehend "Grundstückseigentümer"
genannt-,

-nachstehend "Erbbauberechtigter" genannt-,

Die Erschienenen sind dem Notar persönlich bekannt.

Dr. F/Re.

Zunächst erklärte Herr Friedhelm Kückels:

Die durch mich Vertretenen haben mich berechtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit Abschluß und Vollzug des nachstehend vereinbarten Erbbaurechtsvertrages im Zusammenhang stehen. Sie haben mich außerdem ermächtigt, Untervollmacht zu erteilen. Zum Unterbevollmächtigten benenne ich hiermit meinen Sohn Friedhelm Kückels jr., vorgeannt. Der gesamte Schriftwechsel im Zusammenhang mit dieser Urkunde wird/ist von/mit mir bzw. meinem Sohn Friedhelm geführt/zu führen. Die Grundstückseigentümer werden auch im übrigen immer einen Bevollmächtigten zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen benennen.

Sodann erklärten die Erschienenen zur Beurkundung:

Vorbemerkung:

Der Grundstückseigentümer ist derzeit eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Mettmann von Mettmann Blatt 1813 verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung Mettmann Flur 14 Nrn. 2794 und 3976, der wie folgt belastet ist:

Abteilung II:

- lfd. Nr. 17 Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Flur 14 Nrn. 1680, 1682, 77;
- lfd. Nr. 18 Auflassungsvormerkung für Stadt Mettmann;
- lfd. Nr. 19 Nießbrauch für XXXXXXXXXX
- lfd. Nr. 20 Vermerk über den Ausschluß des Rechts, die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft zu verlangen;

Abteilung III:

lastenfrei.

Im Wege des Grundbuchanlegungsverfahrens wird er ferner Eigentümer eines Teils der Parzelle Gemarkung Mettmann Flur 14 Nr. 4013; das Verfahren zur Grundbuchanlegung ist bereits eingeleitet.

Die in dem als Anlage 1) zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit Buchstaben A, B, C, D, E und F bezeichneten Teilflächen vorgenannter Parzellen liegen im Gebiet des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 A Mettmann-Süd; diese Teilflächen haben eine Größe von zusammen etwa 44.960 Quadratmetern. Der Grundstückseigentümer wird sich bemühen, sie durch Zuerwerb der beiden im anliegenden Lageplan 1) mit Buchstaben G und H bezeichneten Flächen zu arrondieren. Die mit Buchstabe G bezeichnete Fläche hat eine Größe von etwa 2.250 Quadratmetern; sie ist aus den zur Zeit der Mannesmann AG Düsseldorf gehörenden Grundstücken Flur 14 Nrn. 4009 und 4018 -lastenfrei eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mettmann von Mettmann Blatt 1630- herauszuparzellieren. Die mit Buchstabe H bezeichnete Fläche hat eine Größe von etwa 580 Quadratmetern; sie ist der zur Zeit auf den Namen Leopold Freiherr von Diergardt verzeichneten Parzelle Flur 14 Nr. 4023 zu entnehmen, die im Grundbuch von Mettmann Blatt 3257 eingetragen steht und dort in Abteilung II mit folgenden Rechten belastet ist:

lfd. Nr. 19 . Testamentsvollstreckervermerk;
lfd. Nr. 26 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanal-
leitungs- und Betretungsrecht) für Stadt Mettmann.

Die vorbezeichneten Teilflächen sind in dem als Anlage 2) zu dieser Urkunde genommenen, vom öffentlichen Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Schölling, Mettmann, gefertigten Lageplan rot umrandet und mit Größenangaben versehen.

An den im anliegenden Lageplan 1) mit Buchstaben A, B, C, D, E, F, G und H bezeichneten Flächen in einer Gesamtgröße von etwa 47.790 Quadratmetern -diese Flächen werden nachstehend kurz "Grundstück" genannt- wird der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht bestellen. Das Erbbaugrundstück ist nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung von den darauf ruhenden Belastungen freizustellen; soweit eine Freistellung nicht zu erreichen ist, müssen die Belastungen hinter das Erbbaurecht zurücktreten, da dieses unabdingbar nur zur ausschließlich ersten Rangstelle am Grundstück eingetragen werden kann.

Soweit dem Grundstückseigentümer eine Arrondierung des Erbbaugrundstücks um die vorbezeichneten Flächen G und H nicht binnen zwei Monaten seit schriftlicher Aufforderung durch den Erbbauberechtigten gelingt, werden die Flächen G und H nicht in das Gesamterbbaurecht einbezogen. Der gemäß § 14 Absatz (1) geschuldete Erbbauzins ermäßigt sich sodann um DM/qm Erbbaugrundstücksfläche.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragspartner nunmehr folgenden

Erbbaurechtsvertrag:

=====

I.

**Verpflichtungsvertrag über die Bestellung
eines Erbbaurechtes**

§ 1

Erbbaugrundstück

Der Eigentümer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Erbbauberechtigten, diesem an dem Grundstück ein Erbbaurecht nach den Bestimmungen dieses Vertrages, im übrigen auf der Grundlage der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 in ihrer jetzt geltenden Fassung zu bestellen.

§ 2

Erstreckung des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht wird überlassen ohne Gewähr für Größe und Beschaffenheit des Grundstücks. Das Grundstück ist unbebaut. Der Grundstückseigentümer versichert, daß es sich bei dem Grund-

stück um gewachsenen Boden handelt, bei dem eine Auskiesung oder Ähnliches nicht erfolgt ist, daß in dem Grundstück keine unterirdischen baulichen Anlagen vorhanden sind und daß Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse nicht bestehen, ausgenommen das Nießbrauchsrecht für [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] und das Pachtverhältnis mit dem Landwirt [REDACTED] [REDACTED]; dieses Pachtverhältnis ist zum 30. Juni 1980 gekündigt.

II.

Vertragsmäßiger -dinglicher- Inhalt des Erbbaurechtes

Als vertragsmäßiger -dinglicher- Inhalt des Erbbaurechtes im Sinne der §§ 2 ff der Erbbaurechtsverordnung wird festgelegt:

§ 3

Dauer des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht wird bestellt auf die Dauer von 99 Jahren, gerechnet vom Tage seiner Eintragung in das Grundbuch an.

§ 4

Bebauung des Grundstücks

Das Erbbaurecht wird bestellt zum Zwecke der Errichtung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die Gebäulichkeiten im Rahmen der von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Baupläne zu errichten oder errichten zu lassen. Im Interesse eines ästhetisch einwandfreien Gesamtbildes hinsichtlich der Fassadengestaltung im Baugebiet Mettmann-Süd verpflichtet sich der Erbbauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger insoweit zu einer Abstimmung mit der Firma Mannesmann AG Düsseldorf; diese Verpflichtung hat nur schuldrechtliche Bedeutung zwischen den Vertragsparteien.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Grundstücks, die der Erbbauberechtigte derart verwenden kann, daß die Gebäude wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

Der Erbbauberechtigte darf das Erbbaurecht zum Zwecke der Bebauung des Erbbaugrundstücks in mehrere Einzelerbbaurechte aufteilen. Für jedes Einzelerbbaurecht, das dann gebildet wird, gelten alle Vereinbarungen, die für das zunächst bestellte Gesamterbbaurecht getroffen worden sind, entsprechend. Diese Vereinbarungen gelten also als Inhalt auch für die demnächst durch Teilung entstehenden Einzelerbbaurechte. Die Bestimmung der Einzelerbbaurechtsflächen und der auf diese entfallenden Anteile an dem insgesamt zu entrichtenden Erbbauzins ist in das sachgerechte Ermessen des Erbbauberechtigten gestellt; die Summe der aus allen Einzelerbbaurechten geschuldeten Erbbauzinsen muß jedoch den hier für das Gesamterbbaurecht vereinbarten Erbbauzins erreichen.

§ 5

Unterhaltung von Bauwerk und Anlagen, Vornahme von Änderungen am Bauwerk sowie Versicherungspflicht und Aufbauverpflichtung des Erbbauberechtigten

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude nebst Zubehör dauernd in gutem

baulichem Zustand zu erhalten und notwendige Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.

Der jeweilige Erbbauberechtigte darf die Bauwerke nicht ohne schriftliche Einwilligung des Grundstückseigentümers ganz oder in wesentlichen Teilen abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen, städtebaulichen oder sonstigen Gründen erforderlich oder sinnvoll sind und die dem Zweck des Erbbaurechts dienen, kann der Grundstückseigentümer seine Einwilligung nicht versagen.

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Bauwerke und Zubehör zum gleitenden Neuwert gegen Brandschaden spätestens ab Rohbaufertigstellung auf seine Kosten zu versichern. Das gleiche gilt für eine Versicherung gegen Sturm-, Wasser- und gegebenenfalls Ölschäden jeder Art. Die Versicherungen sind über die gesamte Dauer des Erbbaurechtes aufrechtzuerhalten. Nachweise hierüber sind dem Grundstückseigentümer auf Verlangen zu erbringen, andernfalls dieser auf Kosten des Erbbauberechtigten die entsprechenden Versicherungen abschließen kann.

Der jeweilige Erbbauberechtigte hat in den Versicherungsvertrag eine Bestimmung nach § 97 VVG aufnehmen zu lassen.

Sollte das Bauwerk durch Brand oder sonstige Einwirkungen beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der jeweilige Erbbauberechtigte verpflichtet, es binnen angemessener Frist in einer dem vorherigen Zustand entsprechenden Form wiederherzustellen und die Versicherungen oder sonstigen Entschädigungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Für die Form des Wiederaufbaues sind in erster Linie die im Zeitpunkt seiner Vornahme bestehenden Verhältnisse und Bedürfnisse maßgebend; bezüglich der Fassadengestaltung gilt § 4 Absatz (2) dieses Vertrages entsprechend.

Entspricht der Erbbauberechtigte trotz angemessener Fristsetzung dieser Verpflichtung nicht, so ist der Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen zu lassen. In diesem Fall geht der Anspruch des Erbbauberechtigten auf Auszahlung der Entschädigungssumme auf den Eigentümer über, soweit dem nicht Ansprüche dinglich gesicherter Gläubiger entgegenstehen.

Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.

§ 6

Besichtigungsrecht des Grundstückseigentümers

Der Eigentümer ist berechtigt, Grundstück und Baulichkeiten nach vorheriger schriftlicher Abstimmung eines Termins mit dem Erbbauberechtigten in zur Wahrung seiner berechtigten Interessen angemessener Weise zu besichtigen oder durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter besichtigen zu lassen.

§ 7

Betrieb von gewerblichen oder sonstigen Anlagen

Auf dem Erbbaugelände ist der Betrieb von gewerblichen oder sonstigen Anlagen jeder Art, die durch Geräusch, Rauch oder aus anderen Gründen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbar-

schaft bedeuten, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Eigentümers untersagt. Bauaufsichtlich genehmigte Anlagen zur notwendigen Ver- und Entsorgung der Gebäude sind zulässig.

§ 8

Pflicht zur Lastentragung durch den Erbbauberechtigten

Der jeweilige Erbbauberechtigte trägt vom heutigen Tage an alle regelmäßig wiederkehrenden und einmaligen öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Grundstücks und des Erbbaurechtes. Darunter fallen insbesondere Grund- und Gebäudesteuer, Wassergeld, Kosten für Anschluß an die Versorgungsleitungen, Kanal-, Straßenreinigungs- und Müllabfuhrkosten, Kaminreinigungskosten, Strom- und gegebenenfalls Gaskosten, ab sofort fällig werdende Erschließungsbeiträge und etwaige Anliegerbeiträge. Treten an die Stelle einzelner Lasten andere ähnlicher Art oder kommen neue hinzu (etwa Umwelt- und Luftschutzkosten), so hat der jeweilige Erbbauberechtigte auch diese zu tragen.

Der jeweilige Erbbauberechtigte trägt ferner alle privatrechtlichen Lasten des Grundstücks und des Erbbaurechtes, insbesondere die bereits erwähnten, soweit sie privatrechtlicher Natur sein sollten, ferner die aus § 5 ersichtlichen Versicherungsbeiträge. Eine etwaige Vermögensabgabeschuld des Grundstückseigentümers übernimmt er jedoch nicht.

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist auch verpflichtet, für die Sauberhaltung und Verkehrssicherung im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zu sorgen. Diese Verpflichtung gilt auch schon während der Bauzeit.

Die Kosten für die Aufschließung des Erbbaugrundstücks, nämlich für die Herstellung von Straßen, Kanalbau und Bürgersteig, für die Vermessung (Wiederherstellung der Grundstücksgrenzen und Setzung von Grenzsteinen), für die Verlegung von Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas etc.) einschließlich der dazugehörigen Hausanschlüsse sowie die Herstellung der Entwässerungsanlagen trägt der Erbbauberechtigte. Soweit die Übertragung weiterer Straßen- und Bürgersteigflächen aus dem Erbbaugrundstück an die Stadt Mettmann notwendig wird, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zu deren unentgeltlicher Übertragung. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die abzutretenden Teilflächen aus dem Erbbaurecht freizugeben.

§ 9

Heimfallrecht

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer oder auf einen von diesem zu benennenden Dritten (oder auf mehrere Dritte) sofort zu übertragen, wenn eine der nachgenannten Voraussetzungen gegeben ist:

- a) Der Erbbauberechtigte verstößt gegen die in diesem Vertrag festgelegte Verpflichtung, das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Grundstückseigentümers abzubauen oder wesentlich zu verändern (§ 5 Abs. 2).

- b) Über das Vermögen des Erbbauberechtigten wird das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt.
- c) Die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts wird angeordnet.
- d) Der Erbbauberechtigte bleibt mit der Zahlung des Erbbauzinses (Abschnitt III.) in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand.
- e) Der Erbbauberechtigte unterhält oder versichert die Baulichkeiten nicht ordnungsgemäß oder beginnt bei gänzlicher oder teilweiser Zerstörung nicht innerhalb von zwei Jahren mit dem Wiederaufbau.

§ 10

Vorrecht auf Erneuerung

Nach Ablauf des Erbbaurechtes hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 das Vorrecht auf Erneuerung. Das Vorrecht fällt fort, wenn die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Gebäulichkeiten und Anlagen sich bei Ablauf des Erbbaurechtes in einem Zustand offener Verwahrlosung befinden.

§ 11

Entschädigung nach Zeitablauf

Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf gehen die auf den Erbbaugrundstücken errichteten Bauwerke und Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Eigentümer hat in diesem Fall den Erbbauberechtigten zu entschädigen. Die Entschädigung, die der Grundstückseigentümer alsdann zu zahlen hat, wird auf 85 % des gemeinen Wertes festgesetzt, den Bauwerke und Anlagen zur Zeit des Ablaufs des Erbbaurechtes haben. Der Eigentümer kann die Verpflichtung auf Zahlung dieser Entschädigung durch Verlängerung des Erbbaurechtes in der im § 27 Abs. 3 der Erbbaurechtsverordnung vorgesehenen Weise abwenden. Er hat sich insoweit spätestens drei Jahre vor Zeitablauf zu erklären. Der Erbbauberechtigte hat das Angebot auf Verlängerung binnen sechs Monaten nach Zugang anzunehmen, andernfalls es als abgelehnt gilt. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlöschen seine Ansprüche auf Entschädigung.

Der gemeine Wert wird, falls sich Eigentümer und Erbbauberechtigter nicht einigen, unter Ausschluß des Rechtsweges durch zwei Sachverständige gutachtlich festgestellt, von denen jede Partei einen benennt. Bezeichnet einer der Beteiligten auf schriftliche Aufforderung des Vertragspartners binnen einer Frist von einem Monat den Sachverständigen nicht, so soll dieser von dem zuständigen Landgerichtspräsidenten benannt werden. Kommt zwischen den Sachverständigen über die Höhe der Entschädigungssumme eine Einigung nicht zustande, dann wählen sie einen Obmann. Können die beiden Sachverständigen über die Person des Obmanns nicht einig werden, dann wird derselbe ebenfalls durch den zuständigen Landgerichtspräsidenten ernannt.

Der Obmann entscheidet dann innerhalb der die Meinungsverschiedenheiten der beiden Sachverständigen gegebenen Grenzen, das heißt, er kann also entweder der höheren oder der niedrigeren Festsetzung beitreten oder eine zwischen beiden liegende Entschädigungssumme festsetzen.

Die Wertfestsetzung ist für beide Teile verbindlich; Kosten sind hälftig zu tragen.

Übernimmt der Grundstückseigentümer Schulden gemäß § 33 der Erbbaurechtsverordnung, dann sind diese von der Entschädigungssumme abzuziehen.

Der nach Abzug der Belastungen verbleibende Entschädigungsbeitrag ist Zug um Zug mit der Eintragung der Übertragung des Erbbaurechtes im Grundbuch fällig.

§ 12

Entschädigung bei Ausübung des Heimfallanspruchs

Bei Ausübung des Heimfallanspruchs über das Erbbaurecht gemäß den vorstehenden Bestimmungen sollen die Vorschriften des § 11 entsprechend gelten mit der Maßgabe, daß der zu zahlende Gegenwert in diesem Fall 2/3 -zwei Drittel- des gemeinen Wertes betragen soll. Im Streitfall wird der gemeine Wert, wie in § 11 dargestellt, ermittelt.

§ 13

Verfügungsbeschränkungen

Der jeweilige Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Eigentümers:

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechtes oder -soweit Teilung rechtlich oder tatsächlich möglich ist- zur Veräußerung von Teilen von ihm,
- b) zur Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten und Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten, ferner zur Änderung des Inhalts derartiger Belastungen, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes darstellt.

III.

Erbbauzins

§ 14

Dingliche Erbbauzins-Festlegung

- (1) Der Erbbauzins beträgt jährlich [REDACTED] /qm. Bei der derzeit angenommenen Größe des Erbbaugrundstücks von insgesamt [REDACTED] Quadratmetern ergibt dies einen Jahreserbbauzins von rund

[REDACTED]
-in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark-.

Sollte die katasteramtliche Fortschreibung für das Erbbaugrundstück Mehr- oder Mindermäße ergeben, so erhöht oder ermäßigt sich der Jahreserbbauzins entsprechend.

- (2) Die Höhe des jährlich geschuldeten Erbbauzinses von [REDACTED] / qm ist unabhängig von der möglichen Bebauung innerhalb der im anliegenden Lageplan 1) blau dargestellten Baugrenzen nach Bebauungsplan und sonstigen Festlegungen.

Können außerhalb der Baugrenzen des jetzigen Bebauungsplanes auf den bisher angenommenen Erbbauflächen weitere Wohngebäude errichtet werden und/oder werden weitere Grundflächen in das Erbbaurecht einbezogen, die außerhalb der im anliegenden Lageplan 1) gekennzeichneten Grenzen des bisherigen Erbbaugrundstücks liegen, so erhöht sich der Erbbauzins je Quadratmeter zulässiger Wohnfläche -diese sind nach DIN-Vorschriften zu ermitteln- wie folgt:

- a) bei Einfamilienhäusern -auch mit Einliegerwohnung- um monatlich [REDACTED] /qm Wohnfläche,
- b) bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und allen sonstigen Wohnbauten, die nicht Einfamilienhaus sind, um monatlich [REDACTED] /qm Wohnfläche.

Maßgebend ist insoweit die jeweilige Nutzungsmöglichkeit im Zeitpunkt des Erstbezuges; etwaige spätere Veränderungen bleiben unberücksichtigt.

- (3) Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß ein Einfamilienhausgrundstück und/oder ein Mehrfamilienhausgrundstück mit bis zu acht Wohnungseinheiten aus dem Gesamterbbaurecht entnommen werden. Ob und welches Grundstück entnommen wird, hat der Grundstückseigentümer spätestens drei Monate nach schriftlicher Aufforderung zu entscheiden. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die bezeichnete Fläche aus dem Erbbaurecht freizugeben.

Bei Herausnahme vorbezeichneter Flächen aus dem Gesamterbbaurecht ermäßigt sich der Erbbauzins wie folgt:

- a) bei einem Einfamilienhaus -auch mit Einliegerwohnung- um monatlich [REDACTED] /qm Wohnfläche,
- b) bei einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus um monatlich [REDACTED] /qm Wohnfläche.

- (4) Der Anspruch auf Erbbauzins entsteht sechs Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 A bzw. sechs Monate ab Bebaubarkeit vor Rechtskraft des Bebauungsplanes, wobei die Bebaubarkeit jedoch nicht vor dem 1. Juli 1980 angenommen wird.

Der Erbbauzins ist fällig und zahlbar in vierteljährlichen Teilbeträgen im voraus, jeweils am Ersten eines jeden Kalenderquartals, erstmals an dem auf Entstehen des Erbbauzinsanspruchs folgenden Quartalersten, jedoch nicht bevor der amtierende Notar den Vertragspartnern bestätigt hat, daß

- a) die Eintragung der nachbewilligten Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erbbauberechtigten gewährleistet ist,
- b) alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Der für die Teilflächen G und H in Größe von zusammen etwa [REDACTED] Quadratmetern geschuldete Erbbauzins wird jedoch frühestens fällig, nachdem der Grundstückseigentümer die eingangs bezeichneten Arrondierungsflächen in notarieller Urkunde angekauft hat und der Besitz daran auf den Erbbauberechtigten übergegangen ist; die Umschreibung des Eigentums ist insoweit nicht Fälligkeitsvoraussetzung.

- (5) [REDACTED]
- (6) [REDACTED]

§ 15

Schuldrechtliche Erbbauzinsvereinbarung,
Zwangsvollstreckungsunterwerfung-----

Schuldrechtlich treffen die Vertragsschließenden noch folgende, nicht in das Grundbuch einzutragende Vereinbarungen:

Der Erbbauzins soll wertbeständig erhalten bleiben. Mit Rücksicht darauf treffen die Vertragspartner folgende Wertsicherungsvereinbarung:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festzustellende Preisindex für die Lebenshaltung von Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basis 1976 = 100) künftig gegenüber der für Monat März 1980 noch zu ermittelnden Indexzahl um zehn Punkte oder mehr erhöhen oder ermäßigen, so erhöht oder ermäßigt sich der vereinbarte Erbbauzins vom gleichen Zeitpunkt an im selben Verhältnis. Unter zehn Punkte liegende Änderungen werden zunächst nicht berücksichtigt, wobei jedoch mehrere nacheinander eintretende Erhöhungen oder Herabsetzungen für die Errechnung der Zehn-Punkte-Spanne zusammenzurechnen sind.

Jede weitere Änderung des obigen Lebenshaltungskostenindexes ist nur dann zu berücksichtigen, wenn der Index sich seit der letzten Änderung des Erbbauzinses wiederum um zehn Punkte oder mehr nach oben oder nach unten verändert hat ; § 9 a ErbbauVO bleibt unberührt.

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Indexreihe Basis 1976 nicht mehr fortgesetzt werden, so soll das Statistische Bundesamt in Wiesbaden Auskunft darüber geben, welche Indexreihe der vereinbarten am meisten entspricht. Sollte das Statistische Bundesamt keine passende Indexreihe mehr führen, so soll die nächstpassende Indexreihe des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf oder des Nachfolgers oder einer anderen amtlichen Stelle gelten, die Indexreihen veröffentlichen, die der hier vereinbarten entsprechen.

Werden wegen einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so gilt der Erbbauzins, der sich auf Grund der alten Indexreihe ergibt, bis zum Kalendermonat nach der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Indexreihe. Vom übernächsten Kalendermonat an gilt der Erbbauzins, der sich auf Grund der neuen Indexreihe ergibt.

Die zu vorstehender Wertsicherungsvereinbarung erforderliche Genehmigung der Landeszentralbank gemäß § 3 Währungsgesetz bleibt vorbehalten und wird hiermit beantragt. Die Genehmigung soll allen Beteiligten gegenüber wirksam werden mit Eingang beim amtierenden Notar.

Sollte die Wertsicherungsklausel aus irgendeinem Grunde rechtsunwirksam sein, so wird die Rechtswirksamkeit des Vertrages im übrigen hiervon nicht berührt. Die Vertragspartner sind in diesem Falle -insbesondere bei Nichtgenehmigung der Wertsicherungsklausel durch die zuständige Landeszentralbank- verpflichtet, unverzüglich eine andere rechtswirksame oder genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel zu vereinbaren.

Zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses gemäß der vorstehenden Wertsicherungsklausel verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, eine Vormerkung zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Der amtierende Notar hat die Vertragspartner im Zusammenhang mit vorstehender Wertsicherungsvereinbarung auf die Bestimmungen in § 9a der Erbbaurechtsverordnung hingewiesen, insbesondere darauf, daß ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluß und nach einer Erhöhung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden darf.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich dem Grundstückseigentümer gegenüber wegen des jährlichen Erbbauzinses in derzeit angenommener Höhe von [REDACTED] persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Grundstückseigentümer kann jederzeit ohne besonderen Nachweis vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, nach Feststellung der genauen Höhe des nach § 14 dieser Urkunde geschuldeten Erbbauzinses sich dem Grundstückseigentümer gegenüber bezüglich des dann geltenden Erbbauzinses persönlich und in Ansehung des dinglichen Anspruches aus der Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde zu unterwerfen. Dieselbe Verpflichtung besteht bei Erhöhungen des Erbbauzinses auf Grund vorstehender Wertsicherungsklausel in Bezug auf die erhöhten Beträge.

IV.

Vorkaufsrechte

§ 16

Gegenseitige Vorkaufsrechte

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechtes das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

Desgleichen räumt der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer das mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Der Eigentümer verzichtet bereits jetzt auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den ersten Verkaufsfall.

V.

Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen

§ 17

Gewährleistung

Der Grundstückseigentümer leistet keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedurften; solche sind dem Eigentümer nicht bekannt. Baulasten bestehen nach Angaben des Grundstückseigentümers nicht.

§ 18

Übergabe an den Erbbauberechtigten

Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten mit Wirkung vom [REDACTED] übergeben. Ab diesem Tage gehen Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahr auf den Erbbauberechtigten über. Von diesem Zeitpunkt an ist der Eigentümer von allen diesbezüglichen Verpflichtungen freigestellt. Bezüglich der Arrondierungsflächen G und H ist der Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahr auf den dem Abschluß des notariellen Ankaufsvertrages folgenden Monatsersten, frühestens jedoch auf den [REDACTED] zu vereinbaren.

§ 19

Zustimmung des Grundstückseigentümers

Der Eigentümer erteilt schon jetzt seine Zustimmung zur Realteilung des Erbbaugrundstücks, zur Aufteilung des Gesamterbbaurechtes in Einzelerbbaurechte, zur Aufteilung in Wohnungserbbaurechte gemäß WEG sowie zur ersten Veräußerung der aufgeteilten Erbbaurechte.

Der Eigentümer verpflichtet sich darüberhinaus schon jetzt, seine Zustimmung zu den nachstehend genannten Maßnahmen in grundbuchlicher Form zu erteilen:

1. zur Belastung des Gesamterbbaurechtes mit Globalgrundpfandrechten bis zur Gesamthöhe von [REDACTED] nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen im Rang vor Erbbauzins, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses und Vorkaufsrecht,
2. zur Belastung der aufgeteilten und veräußerten Einzelerbbaurechte mit Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe
 - a) soweit die Nennbeträge der Grundpfandrechte insgesamt 90 % des Verkaufspreises für das jeweilige Einzelerbbaurecht nicht übersteigen,
 - b) im Rang vor Erbbauzins, Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses und Vorkaufsrecht jedoch nur, soweit die Nennbeträge der Grundpfandrechte insgesamt brutto 85 % des Verkaufspreises oder der Gesamtkosten für das im Einzelerbbaurecht zu erstellende Bauvorhaben nicht übersteigen.

Zu vorbezeichneten Belastungsgenehmigungen ist der Grundstückseigentümer jedoch nur dann verpflichtet, wenn ihm die Objektbezogenheit und Objektbindung der Finanzierung nachgewiesen ist, und nur für den Fall, daß der Erbbauberechtigte bei bestellten Grundpfandrechten eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB einschließlich des Falles des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB für den jeweiligen Grundstückseigentümer eintragen läßt.

§ 20

Nachfolgerklausel

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten oder des Grundstückseigentümers übergehen, verpflichten sich beide Vertragsteile, ihrem etwaigen unmittelbaren Rechtsnachfolger alle Pflichten aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.

VI.

Dingliche Einigung und Vollmacht

§ 21

Einigung

Die Beteiligten sind einig über die Entstehung des Erbbaurechtes gemäß Abschnitt I. mit dem sich aus II. (ausgenommen § 4 Abs. 2 Sätze 2 und 3, § 6 und § 8 Abs. 4) ergebenden dinglichen Inhalt an dem im § 1 genannten Grundbesitz.

§ 22

Verpflichtung zur Abgabe der Eintragungsbewilligungen und Vollmacht

Die Vertragsschließenden verpflichten sich, nach Eingang aller Genehmigungen zu diesem Erbbaurechtsvertrag sowie der sonstigen Durchführungsvoraussetzungen:

- A) Auf das Erbbaugrundstück zur Eintragung zu bewilligen:
- a) ein Erbbaurecht zu Gunsten des Erbbauberechtigten auf die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem Tage der Eintragung dieses Rechtes in das Grundbuch und endigend mit dem Ablauf von 99 Jahren nach diesem Zeitpunkte,
 - b) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechtes zu Gunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten (§ 16), und zwar im Rang nach dem Erbbaurecht.
- B) Für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuchblatt anlegen zu lassen und zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen:
- a) das Erbbaurecht (§ 21),
 - b) auf das Erbbaurecht folgende Belastungen:
 - aa) den fest vereinbarten Erbbauzins in der sich aus § 14 ergebenden Höhe für den jeweiligen Eigentümer,
 - bb) die Vormerkung für den jeweiligen Eigentümer hinsichtlich der Erbbauzinsänderung beim Erbbauzins (§ 15),
 - cc) das Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechtes für jeden Fall des Verkaufes des Erbbaurechtes (§ 16) zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers,und zwar bezüglich aa) und bb) im gleichen Rang untereinander, bezüglich cc) im Rang nach aa) und bb); dieses Rangverhältnis hat nur schuldrechtliche Bedeutung.

Alle Beteiligten bevollmächtigen hierdurch Herrn Walter Grauel, Notariatsbürovorsteher, und Frau Edelgard Friedrich, Notariatsassistentin, beide zu Mettmann, und zwar einen jeden von ihnen allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeglicher Haftung, alle zur Durchführung des gegenwärtigen Vertrages erforderlichen Erklärungen, insbesondere sämtliche erforderlichen Eintragungsbewilligungen, ganz gleich, welcher Art diese auch sein mögen, in ihrem Namen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind auch befugt, den Erbbauberechtigten wegen des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die Bevollmächtigten sind befugt, Untervollmacht zu erteilen.

Löschungen, Pfandfreigaben und Rangänderungen wird zugestimmt gemäß Bewilligungen der Berechtigten und Gläubiger.

Anträge aus dieser Urkunde darf nur der Notar stellen; die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde auch getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzuziehen.

Der Notar wird jedoch angewiesen, Anträge -ausgenommen die aus § 26 des Vertrages- erst und nur dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn die Vertragspartner ihm übereinstimmend bestätigen haben, daß ein Rücktrittsrecht gemäß § 28 des Vertrages nicht mehr besteht oder nicht mehr ausgeübt wird.

VII.

Sonstiger Vertragsinhalt

§ 23

Belchrungen

Die Beteiligten wurden vom Notar darauf hingewiesen, daß

- a) das Erbbaurecht erst mit seiner Eintragung im Grundbuch -an erster Rangstelle- entsteht,
- b) die Eintragung des Erbbaurechtes erst erfolgen kann, wenn die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

§ 24

Einholen von Genehmigunge-n

Der amtierende Notar wird beauftragt, die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen einzuholen und für die Beteiligten entgegenzunehmen. Er wird von den Vertragsschließenden auch beauftragt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäftes abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge -auch geteilt oder beschränkt- zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen. Die Vermessung des Grundstücks wird vom Erbbauberechtigten auf seine Kosten in Auftrag gegeben.

§ 25

Wirksamkeitsklausel

Sofern eine der Bestimmungen dieses Vertrages der Absicht der Vertragsschließenden zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechtes, gültig nicht vereinbart ist oder dinglich nicht vereinbart werden kann, soll sie schuldrechtlich gültig sein. Die noch verbleibende Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit der beiden Hauptgegenleistungen (Erbbaurechtsbestellung und Erbbauzins) nicht berühren. Sofern eine ungültige Einzelbestimmung sich in gültiger Weise nachholen läßt, sind die Vertragsschließenden hierzu verpflichtet.

§ 26

Vormerkung zu Gunsten des Erbbauberechtigten

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, daß der Anspruch auf Bestellung des Erbbaurechtes durch Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück gesichert werden kann.

Die Beteiligten bewilligen die Eintragung dieser Vormerkung auf den Parzellen Flur 14 Nrn. 2794 und 3976 für den Erbbauberechtigten. Nach katasteramtlicher Fortschreibung soll die Auflassungsvormerkung auf die vom Erbbaurecht erfaßten Teilflächen dieser Parzellen eingeschränkt werden. Auf den Teilflächen der heutigen Parzellen Flur 14 Nrn. 4013, 4009, 4013 und 4023 soll die Auflassungsvormerkung für den Erbbauberechtigten eingetragen werden, sobald sie der Grundstückseigentümer zu Eigentum erworben hat.

Die Beteiligten bewilligen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eintragung des Erbbaurechts, vorausgesetzt, daß seit Eintragung der Vormerkung keine Eintragungen ohne Zustimmung des Erbbauberechtigten in grundbuchmäßiger Form erfolgt sind.

§ 27
Kosten

Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten trägt der Erbbauberechtigte. Das gilt auch für den Fall der Ausübung eines Rücktrittsrechtes durch einen Vertragspartner.

Der Erbbauberechtigte beantragt Befreiung von Gerichtsgebühren gemäß Gesetz vom 30. Mai 1953 und versichert das Vorliegen der Voraussetzungen.

§ 28
Rücktrittsrecht

Geschäftsgrundlage dieses Erbbaurechtsvertrages ist, daß der Bebauungsplan Nr. 34 A Mettmann-Süd mit der aus anliegendem Lageplan 1) ersichtlichen Bebaubarkeit Rechtskraft erlangt. Sollte dieser Bebauungsplan nicht bis zum 30. Juni 1981 rechtskräftig geworden sein oder sollten im Bebauungsplanverfahren Auflagen oder Änderungen die im anliegenden Lageplan 1) dargestellte Bebaubarkeit wesentlich einschränken, so verpflichten sich die Vertragspartner hiermit schon jetzt wechselseitig, über eine Anpassung des Erbbaurechtsvertrages an die dann geänderten Verhältnisse zu verhandeln. Sollte dabei eine Einigung nicht binnen drei Monaten -gerechnet seit dem Tage, an dem beiden Vertragspartnern die Auflagen oder Änderungen bekannt geworden sind- erreicht werden können, so ist jeder Vertragspartner berechtigt, von diesem Erbbaurechtsvertrag zurückzutreten.

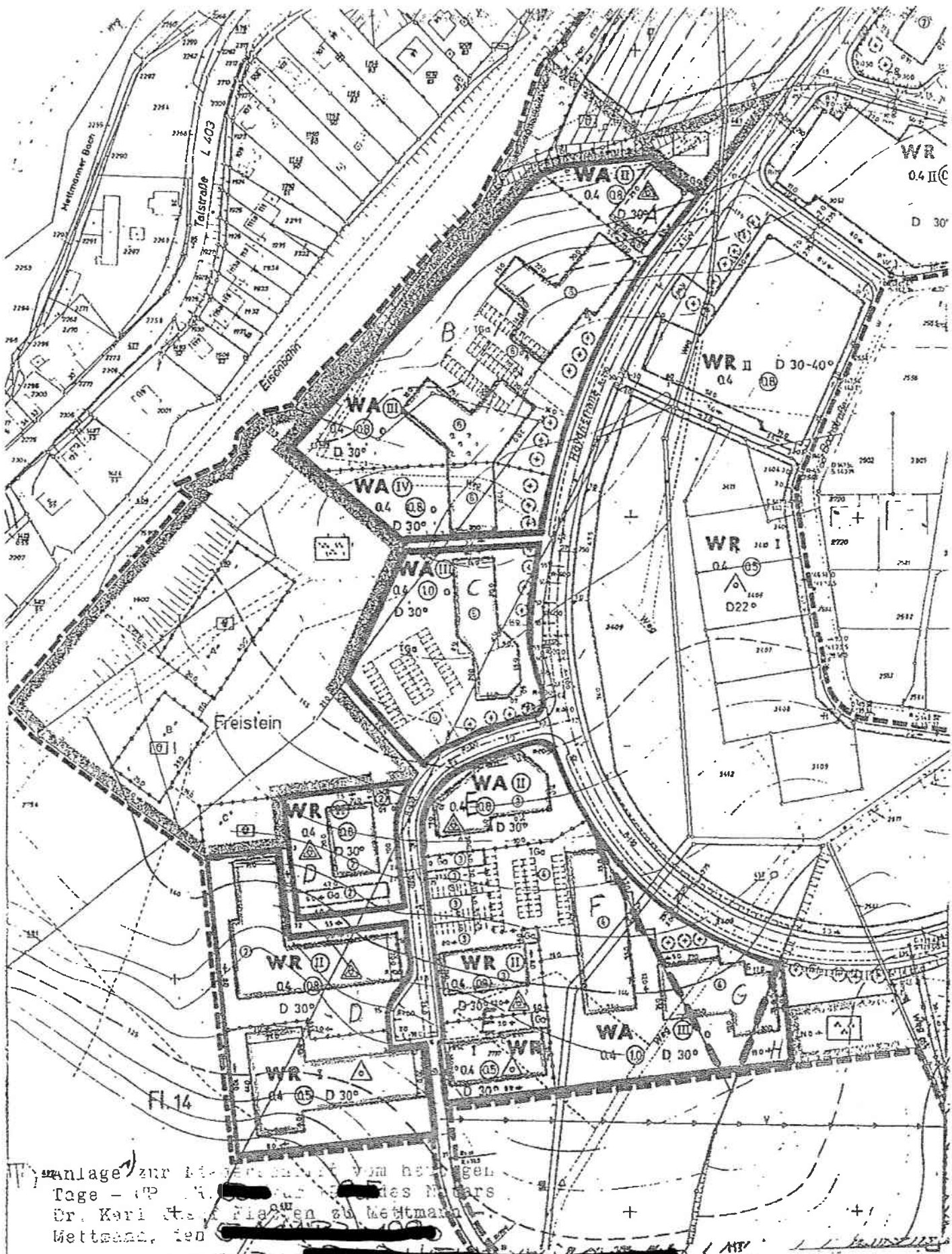
Der Grundstückseigentümer versichert abschließend, daß er einen Maklerauftrag für diesen Vertrag nicht erteilt hat.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. _____

gez. _____

gez. _____



Anlage zur ...
 Tage - ...
 Dr. Karl ...
 Mettmann, ...

Fl. 14 ...
 ...
 ...
 ...