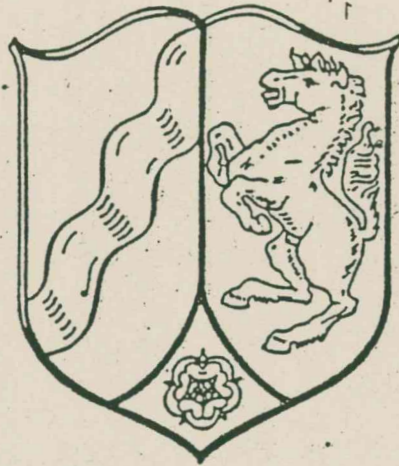


Erste Ausfertigung

24. Sep. 1964

M. 53  
Hf



 **Haus & Grund**  
Bielefeld  
Eing. 14. März 2000  
Erl. ....

Grund-  
Erbbaurecht  
Fuhrenstr. / Hedemstrasse  
alle Bauplätze

## Verhandelt

zu Bielefeld am 21. September 1964

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Rechtsanwalt

**Dr. Karl Lamker**

mit dem Amtssitz in Bielefeld

erschieden heute: persönlich bekannt:

- 1) Der Landwirt Werner L ü c k i n g , Theesen Nr. 3, Holtkampshof,
- 2) der Kaufmann, Herr Friedrich S c h r ö d e r , Bad-Nenndorf, Hauptstrasse 25, handelnd. aufgrund der ihm am 27. August 1964 erteilten notariellen Vollmacht -UR.-Nr. 1204 für 1964 des Notars Dr. Hermann Gallois in Oppenheim am Rhein-, für die Baugesellschaft Dr. Kraymer mbH., Mainz, Kaiserstrasse 46, die vorgelegen hat.

Die Erschienenen erklärten:

12



Der Landwirt, Herr Werner Lücking, und die durch den Erschienenen zu 2) vertretene Baugesellschaft Dr. Kraye mbH. schließen folgenden Erbbauvertrag:

Der Erschienene zu 1), Herr Lücking, räumt der Baugesellschaft Dr. Kraye mbH. in Mainz, Kaiserstraße 46 ein Erbbaurecht an den im Grundbuch von Ummeln Band 11 Blatt 405 eingetragenen Flurstücken Gemarkung Ummeln Flur 37 Nr. 518, 678 und 679, soweit sie in der dieser Vereinbarung beige-fügten Skizze rot umrandet sind, ein, nämlich das vererbliche und veräußerliche Recht, auf dem Grundbesitz Wohn- und Geschäftshäuser zu haben.

Als Inhalt dieses Erbbaurechts ist vereinbart:

1. Das Erbbaurecht beginnt mit dem 1. Januar 1965 und wird für die Dauer von 99 Jahren eingeräumt. Mit dem 1. Januar 1965 gehen Nutzungen und Lasten auf die Erbbauberechtigte über. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundbesitzes. Diesen Teil des Grundbesitzes kann der jeweilige Erbbauberechtigte als Hofraum, als Garten oder als Zuweg benutzen.
2. Mit der Errichtung der Bauwerke soll unverzüglich begonnen werden. Der Baubeginn aller Bauwerke soll möglichst im Jahre 1965 erfolgen, sofern die baubehördlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Die Baugesellschaft Dr. Kraye ist berechtigt, das Gelände entsprechend ihren Vorstellungen im Einklang mit den noch festzustellenden endgültigen Bebauungsplänen zu bebauen, das Erbbaurecht jederzeit zu veräußern oder zu vermieten.  
Spätere Erweiterungen der Wohneinheiten selbst bedürfen der Genehmigung des Grundstückseigentümers. Die Veränderung der Außenanlagen, sowie die Schaffung und Änderung von Einstellplätzen, Garagen und dergl. wird hiervon nicht erfaßt.
3. Der jeweilige Erbbauberechtigte hat die auf dem Grundbesitz zu errichtenden Baulichkeiten im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung zu unterhalten. Der Grundstücks-

4. D

5. D

6. De

c)

d)



eigentümer kann Grundstück und Gebäude während der Dauer des Erbbaurechts jährlich einmal nach vorheriger Anmeldung besichtigen oder durch einen Sachverständigen besichtigen lassen. Notwendige Instandsetzungsarbeiten an den Gebäuden hat der jeweilige Erbbauberechtigte innerhalb angemessener Frist ausführen zu lassen. Kommt er einer entsprechenden Aufforderung nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des jeweiligen Erbbauberechtigten ausführen lassen.

4. Die Gebäude sind gegen Brand-, Sturm- und Wasserschäden zum vollen Wert zu versichern und fortlaufend zum gleitenden Neuwert versichert zu halten.

Die Versicherungsscheine sind dem Grundstückseigentümer zur Einsicht auf Verlangen vorzulegen. Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude im Falle einer Zerstörung oder Beschädigung innerhalb angemessener Frist wieder aufzubauen.

5. Die auf den Gebäuden und dem Grundbesitz ruhenden wiederkehrenden öffentlichen Lasten, wie Steuern und Gebühren, Müllabfuhr, Kanalbenutzungsgebühr usw. trägt der jeweilige Erbbauberechtigte während der Dauer des Erbbaurechts.

Bezüglich des Lastenausgleichs verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Der Grundstückseigentümer erklärt, daß das Erbbaugrundstück mit einer Hypothekengewinnabgabe nicht belastet ist.

6. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, vor Ablauf der in Ziff. 1 bezeichneten Frist die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen (Heimfall), wenn der jeweilige Erbbauberechtigte
- a) in Konkurs gerät, ein Vergleichsverfahren beantragt oder eröffnet oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts beantragt oder angeordnet ist,
  - b) sich den Verpflichtungen nach Ziff. 2 - 5 und allen sonstigen Bestimmungen dieses Vertrages, sowie den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechts zuwider verhält,
  - c) mit der Entrichtung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahreszinsen in Rückstand ist,
  - d) nach einem Brand oder sonstigen erheblichen Beschädigungen oder Zerstörungen die Gebäude oder einzelne von ihnen



nicht innerhalb angemessener Frist wieder aufbaut.

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung in Höhe von  $\frac{2}{3}$  des gemeinen Wertes (Zeitwert), den das Erbbaurecht zur Zeit der Übertragung hat, zu zahlen.

Sollte das Erbbaurecht aus irgendeinem Grunde vor Vollen-  
dung der auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Bauwerke  
erlöschen und somit aus dem vorgenannten Grunde das Heim-  
fallrecht eintreten, so ermäßigt sich die angemessene Ver-  
gütung auf  $\frac{1}{2}$  des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur  
Zeit der Übertragung. Diese Ermäßigung tritt jedoch nicht  
in, wenn ein Dritter unter Übernahme des Erbbaurechts be-  
reit ist, eine höhere Entschädigung als 50 % des gemeinen  
Wertes des Erbbaurechts zu zahlen.

7. Dem jeweiligen Erbbauberechtigten wird ein Vorrecht auf Er-  
neuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf eingeräumt.  
Das Vorrecht entfällt jedoch, wenn die Bauwerke, die Be-  
standteil des Erbbaurechts sind, sich bei Ablauf dessel-  
ben in einem Zustand offener Verwahrlosung befinden.

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zah-  
lung einer Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem jewei-  
ligen Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf  
für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlän-  
gert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so  
erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

- Der Grundstückseigentümer erteilt der Baugesellschaft  
Dr. Kraye mbH. und deren evtl. Rechtsnachfolgern gene-  
rell das Recht, die auf dem Erbbaugrundstück zu errich-  
tenden Wohneinheiten zu veräußern oder zu vermieten, ohne  
daß der Grundstückseigentümer in jedem einzelnen Falle  
zuzustimmen hat.

Kommt das Erbbaurecht jedoch im Gesamten oder auf einen  
Wohnblock bezogen zur Übertragung auf einen Dritten, so-  
ist dieses nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers  
möglich.

Der jeweiligen Erbbauberechtigten wird der Vorrang vor dem



4

grundbuchlich zu sichernden Erbpauzins eingeräumt, für Be-  
lastungen bis zu  $\frac{2}{3}$  des jeweiligen Verkaufswertes, der  
auf dem Erbbaugrundstück errichteten, bezugsfertigen Mehr-  
familienhäuser bzw. Eigentumswohnungen.

Im Falle der Inanspruchnahme von öffentlichen Darlehen,  
Bundesdarlehen, Bundesbediensteten-Darlehen, Landesdarlehen,  
Landesbedienstetendarlehen, IAG-Darlehen und Hauptentschä-  
digungsdarlehen wird der Vorrang bis zu einer 80%-igen Be-  
lastung eingeräumt.

Der Grundstückseigentümer bewilligt schon jetzt unwiderruf-  
lich die Eintragung von Hypotheken, Grund- oder Renten-  
schulden oder Reallasten unter Beachtung vorstehender Be-  
dingungen und bevollmächtigt den Bürovorsteher Paul Helfer,  
alle zur Eintragung in das Grundbuch notwendigen Erklärun-  
gen für ihn abzugeben. Herr Lücking verpflichtet sich, sei-  
ne Zustimmung zu Zwangsversteigerungen des Erbbaurechts zu  
geben, soweit solche aus Belastungen erfolgen, zu deren Ein-  
tragungen er seine Zustimmung gegeben hat.

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, Beurkundungen für  
Veräußerungen oder Belastungen des Erbbaurechts durch den  
amtierenden Notar oder seinen Sozium grundsätzlich vorneh-  
men zu lassen.

9. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grund-  
stückseigentümer der jeweiligen Erbbauberechtigten eine Ent-  
schädigung für die errichteten Bauwerke zu leisten. Die Ent-  
schädigung entspricht  $\frac{2}{3}$  der gemeinen Werte (Zeitwert), den  
die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben. Diese Entschä-  
digung ist der Erbbauberechtigten in 2 gleichen Jahresraten zu  
zahlen. Die 1. Rate ist ein Jahr und die 2. Rate zwei Jahre  
nach Erlöschen des Erbbaurechts fällig. Eine Verzinsung erfolgt  
nicht. Evtl. rückständige Erbpauzinsbeträge sind von der Ent-  
schädigungssumme vorab abzusetzen. Diese tritt jedoch nur ein,  
wenn der jeweilige Grundstückseigentümer von seiner Verlänge-  
rungsmöglichkeit gem. Ziff. 7 dieses Vertrages keinen Gebrauch  
macht.

10. Einigen sich die Beteiligten nicht über den Wert des Erbbaurechts bzw. den Wert der Bauwerke im Falle des Erlöschens



des Erbbaurechts, so erfolgt die Feststellung dieser Wert durch Sachverständige. Jeder Beteiligte ernennt einen Sachverständigen.

Können die Sachverständigen sich auf einen Wert nicht einigen, entscheidet ein Obergutachter, der von der Industrie- und Handelskammer in Bielefeld ernannt wird, endgültig.

11. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechts.

Die Erschienenen, der Erschienene zu 2) handelnd auf Grund der ihm erteilten Vollmacht für die Baugesellschaft Dr. Kraymer mbH. in Mainz, sind über die Begründung eines Erbbaurechts vorstehenden Inhalts einig.

Der Erschienene zu 1) als Grundstückseigentümer willigt darin ein, daß das Erbbaurecht zu Gunsten der Baugesellschaft Dr. Kraymer als Berechtigte auf dem bezeichneten Grundbesitz eingetragen wird. Entsprechende Anträge werden nach Vermessung und Festliegen der genauen Flurstücksbezeichnungen gestellt.

Der Erschienene zu 1), Herr Lücking, bevollmächtigt den Bürovorsteher des amtierenden Notars, Herrn Paul Helfer, alle Erklärungen, die zur Eintragung des Erbbaurechts zu Gunsten der Erschienenen zu 2) notwendig sind, für ihn abzugeben.

Der Erbbauberechtigte hat während der Dauer des Erbbaurechtes, und zwar vom 1. Januar 1965 an einen Erbbauzins von 1,05 DM je qm der katastermäßigen Grösse des Erbbaugrundstücks jährlich an den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks zu zahlen.

Der Erbbauzins ist jährlich bis zum 5. Januar eines jeden Jahres im voraus zu entrichten.

Der Erbbauzins wird bis zum Jahre 1969 einschließlich fest vereinbart.

Der an den Grundstückseigentümer von dem jeweiligen Erbbauberechtigten zu zahlende Erbbauzins soll die gleiche Veränderung erfahren (Steigerung oder Minderung), die das Grundgehalt in dem Erbbaugrundstück erfährt.

*Keine Verzinsung des Erbbauzins*



5

Nordrhein-Westfalen Besoldungsgruppe A 13 des zur Zeit geltenden Besoldungsgesetzes von Nordrhein-Westfalen erfährt. Um den Prozentsatz, um den sich dieses vorgenannte Gehalt erhöht oder ermäßigt, soll sich auch der jährlich zu zahlende Erbbauzins erhöhen oder ermäßigen. Die Angleichung soll jeweils im Turnus von 5 Jahren erfolgen. Sollte sich innerhalb des jeweiligen Turnus das Grundgehalt des vorbezeichneten Beamten in Nordrhein-Westfalen um mehr als 20 % erhöhen oder ermäßigen, so soll die Angleichung schon in dem Zeitpunkt erfolgen, in dem die vorbezeichnete Erhöhung in Kraft tritt.

Aus dem Erbbaugrundstück sind nach einem noch festzustellenden Bebauungsplan öffentliche Strassen herauszuvermessen. Diese Straßenflächen werden von der Baugesellschaft Dr. Krayer mbH. nach einem noch abzuschließenden gesonderten notariellen Verträge käuflich erworben.

12. Die Erbbauberechtigte bleibt aus diesem Verträge schuldrechtlich auch dann verpflichtet, wenn sie das Erbbaurecht oder Teile davon veräußert hat. Der Grundstückseigentümer räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Erbbaugrundstück oder Teilen davon das dingliche Vorkaufsrecht ein und bewilligt und beantragt bei der Beantragung des Erbbaurechts die Eintragung dieses Vorkaufsrechts in das Grundbuch.

Andererseits räumt die jeweilige Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer oder seinem Rechtsnachfolger an dem Erbbaurecht oder Teilen davon ihrerseits das Vorkaufsrecht ein. *jedoch nicht für den unter Verkauf - vergl.*  
Auch dieses Vorkaufsrecht soll bei Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch eingetragen werden. Das Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht soll mit Rang nach dem Erbbauzins und den in Abtlg. III gem. diesem Verträge einzutragenden Belastungen erfolgen.

Bz.  
19 H  
d H

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt die Baugesellschaft Dr. Krayer mbH. in Mainz, alle Verhandlungen mit den zuständigen Behörden, soweit sie die Vermessung und



Bebauung des Erbbaugrundstücks betreffen, zu führen.

Die Baugesellschaft Dr. Kraye ist auch berechtigt, für den Grundstückseigentümer evtl. Einsprüche zu erheben und Abänderungen zu beantragen, um möglichst eine ihr zugesagte Bebauung zu erreichen.

Die Voraussetzung für den rechtlichen Bestand dieses Vertrages ist, daß die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück bebauen kann. Hierbei soll der derzeitige erstellte Bebauungsplan in etwa maßgebend sein, wobei die Bebauungsziffer von 0,7 nicht unterschritten werden darf.

Die Erbbauberechtigte hat die Absicht, das Erbbaugrundstück nach den Grundsätzen des steuerlich-begünstigten Wohnungsbaues zu bebauen. Sie beantragt schon jetzt, Befreiung von den Gerichtskosten, sowie einer evtl. Grunderwerbsteuer.

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, daß dieser Vertrag der erforderlichen behördlichen Genehmigungen bedarf. Der amtierende Notar wird mit der Einholung aller Unterlagen beauftragt.

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Baugesellschaft Dr. Kraye mbH. in Mainz.

Das Protokoll wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. Friedrich Schönder  
gez. Werner Lücking  
gez. Dr. Karl Lamker, Notar.