

UR. Nr. 1116/1962

=====

Verhandelt zu M o e r s in den Amtsräumen des
nachgenannten Notars am 10. Mai 1962.

Vor mir,

Notar M a x P l a t e ,

Notar für den Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf
mit dem Amtssitze in Moers,

erschienen, von Person bekannt:

- 1.) Herr Prokurist Adolf Kleinecke, in Moers, Ziegel-
straße 25 wohnhaft,
handelnd hier als Bevollmächtigter der Treuhand-
stelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-
westfälischen Steinkohlenbezirk Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, in Essen, Heinickestraße
46/48, aufgrund der Vollmacht vom 18. April
1962.
- 2.) Herr Kaufmann Werner Müller, wohnhaft in
Hannover, Hildesheimer Straße 7.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten:

Wir schließen folgenden

E r b b a u v e r t r a g :

Die Treuhandstelle ist Eigentümerin

- a) der im Grundbuch von Lintfort Band 33 Blatt 1013
Flur 9 Nr. 496, Hof- und Gebäudefläche,
Rundstraße, groß 17,86 a,

b) der im Grundbuch von Lintfort zurzeit noch Band
25 Blatt 860

Flur 9 Nr. 497, Hof- und Gebäudefläche,
Rundstraße, groß 6,75 a

verzeichneten Grundstücke.

Der Erschienene zu 1.) beantragt, die vorbezeichneten Grundstücke nach erfolgter Umschreibung der Parzelle Flur 9 Nr. 497 unter Anlegung eines neuen Grundbuchblattes zu einem Grundstück zu vereinigen und unter einer laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses in dem neu anzulegenden Grundbuch einzutragen.

Die Treuhandstelle bestellt dem Erschienenen zu 2.) an den vorgenannten Flurstücken das Erbbaurecht. Für das Erbbaurecht gelten neben der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. I S 72 und 122) folgende Bedingungen:

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, innerhalb von einem Jahr auf dem Erbbaugrundstück ein Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden zu errichten.

Das Erbbaugrundstück darf nicht zu gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen des Grundstücks.

2. Das Erbbaurecht beginnt am 1. Mai 1962 und erlischt nach Ablauf von 99 Jahren, also am 30. April 2061.

3. Der Erbbauzins beträgt jährlich 4 % des derzeitigen Grundstückswertes von 7,-- DM je Quadratmeter =

17.227,-- DM.

Der sich hiernach ergebende Erbbauzins von jährlich

689,08 DM

ist in halbjährlichen Raten am 1. Mai und 1. November nachträglich an die Treuhandstelle zu zahlen.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers als Reallast im Erbbaugrundbuch einzutragen. Diese Reallast soll anderen Rechten Dritter, die das Erbbaurecht belasten, im Range vorgehen.

4. Weiter wird mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung vereinbart:

Die Vertragsschließenden, also die Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigte, sind berechtigt, in Abständen von je drei Jahren, erstmalig zum 1. Juli 1965 mit Wirkung für den Beginn des nächsten Vertragsjahres, eine Neufestsetzung des Grundstückswertes als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins zu verlangen, wenn nach Auffassung einer der Parteien sich der Grundstückswert mit mindestens 20 % gegenüber der geltenden Festsetzung verändert hat. Dieses Verlangen muß schriftlich dem anderen Vertragsschließenden drei Monate vor Ablauf der Dreijahresfrist mitgeteilt werden.

Einigen sich die Vertragsparteien hierüber nicht, so entscheidet über die Höhe des nunmehr zu entrichtenden Erbbauzinses ein von dem Präsidenten der zuständigen Industrie- und Handelskammer auf Antrag einer Partei zu ernennender vereidigter Grundstückssachverständiger im Schiedsgutachterverfahren. Die Kosten eines solchen Schiedsgutachterverfahrens trägt die Partei, die in diesem Verfahren unterliegt, in entsprechender Anwendung der §§ 91 und 92 der ZPO.

Die Vertragsparteien sind alsdann verpflichtet, die zur Eintragung des abgeänderten Erbbauzinses erforderlichen Erklärungen für das Grundbuchamt abzugeben.

5. Die Treuhandstelle stellt das Grundstück lastenfrei in dem derzeitigen Zustand ohne Gewähr für etwaige Mängel zur Verfügung.
6. a) Die auf das Grundstück entfallenden öffentlichen und privaten Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- und Gebäudeeigentümer als solchen treffen, insbesondere auch die Anliegerleistungen für Straßenherstellung, Kanal- und Wasseranschlüsse sowie die Haftpflicht gehen auf den Erbbauberechtigten über.
b) In Erfüllung dieser Verpflichtung gemäß Absatz a) hat der Erschienene zu 2.) an die Treuhandstelle die Grunderwerbskosten für das dem Erbbaurecht zuzurechnende Straßenland zu erstatten. Der Erstattungsbetrag des dem Erbbaurecht zuzurechnenden Straßenlandes beträgt DM 3.012,--
Ferner hat der Erschienene zu 2.) die der Treuhandstelle entstandenen Ver-

messungskosten in Höhe von	DM 800,--
zu erstatten.	<hr/>
Insgesamt sind somit	DM 3.812,--
	=====

an die Treuhandstelle zu zahlen. Dieser Betrag ist vor Vertragsabschluß an die Treuhandstelle in Essen überwiesen worden.

c) Der Erschienenene zu 2.) hat der Treuhandstelle ferner die Aufschließungskosten (Straßenausbau, Kanalbau einschließlich Kosten der Grundwassererhaltung, Wasserversorgungsleitungen, anteilige Kosten der Transportleitung, Anlage der Straßenbeleuchtung), die vorläufig mit DM 113.000,-- berechnet werden, zu erstatten. Die endgültige Berechnung des Erstattungsbeitrages wird nach Fertigstellung der Straßenaubarbeiten vorgenommen. Für die Abrechnung ist der auf Selbstkostenbasis abgestellte Abrechnungsmodus der Treuhandstelle verbindlich, der davon ausgeht, daß die Gesamtzahl der durch die Erschließungsmaßnahmen der Treuhandstelle erfaßten Wohnungen anteilig mit Aufschließungskosten belastet wird in der Weise, daß der Betrag nach dem Umfang der Bebaubarkeit der erschlossenen Grundstücke gestaffelt wird. Der vorgenannte Aufschließungsbeitrag von DM 113.000,-- ist wie folgt zu zahlen:

c a) Zu einem Teilbetrag von 40 % = DM 45.200,- bei Auszahlung der 1. Rate der I. Hypothek der Girozentrale
Düsseldorf

c b) zu einem weiteren Teilbetrag
von 30 % = DM 33.900,--
bei Auszahlung der 2. Rate
der I. Hypothek der Girozentrale
Düsseldorf

c c) den Restbetrag in Höhe von 30 % DM 33.900,--
bei Auszahlung der 3. Rate der
I. Hypothek der Girozentrale
Düsseldorf

DM 113.000,--

=====

Eine entsprechende Abtretungserklärung an die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf hat der Erschienene zu 2.) abzugeben.

d) Dem Erschienenen zu 2.) ist bekannt, daß die Architekten E. & H. Flaskühler den Gesamtbebauungsplan für die Bebauung des Gestfeldes in Kamp-Lintfort aufgestellt haben. Den Architekten E. & H. Flaskühler in Kamp-Lintfort steht daher ein Anspruch auf das Architektenhonorar in Höhe eines Teilbetrages der auf die künstlerische Oberleitung entfallenden Quote zu. Der Erschienene zu 2.) verpflichtet sich somit, an die Architekten E. & H. Flaskühler zur Abgeltung ihrer Mitwirkung bei der künstlerischen Oberleitung einen Betrag von 30 vom Hundert der auf diesen Leistungsabschnitt entfallenden Quote des Architektenhonorars zu zahlen. Um diesen Betrag, der bei Bezugsfertigkeit fällig wird, ist das Architektenhonorar im übrigen zu kürzen.

e) Der Erschienene zu 2.) übernimmt gegenüber der Steinkohlenbergwerk Friedrich Heinrich AG. die selbständige

Verpflichtung, die zu erstellenden Wohnungen nur mit festen Brennstoffen der Zeche Friedrich Heinrich zu den handelsüblichen Preisen zu beheizen und diese Verpflichtung auch etwaigen Rechtsnachfolgern verbindlich aufzuerlegen.

7. Die Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück darf nur mit Genehmigung des Grundstückseigentümers erfolgen. Die Baupläne sowie alle späteren baulichen Veränderungen bedürfen außer der bauaufsichtlichen Genehmigung auch der besonderen Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Gebäulichkeiten und Anlagen während der ganzen Dauer des Erbbaurechtes in einem guten Zustand zu erhalten und sie nach ihrem vollen Wert gegen Brandschaden fortlaufend bei einer anerkannten Feuerversicherungsanstalt zu versichern. Der Nachweis hierüber ist der Treuhandsstelle vorzulegen.

Wenn die Baulichkeiten durch Brand ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie in einer angemessenen Frist wiederherzustellen.

8. Kommt der Erbbauberechtigte seinen unter Ziffer 7. festgelegten Verpflichtungen nicht nach, so ist die Treuhandsstelle berechtigt, das zur Erfüllung dieser Verpflichtungen Erforderliche für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen.

Die Treuhandstelle ist weiter berechtigt, das Erbbaugelände einschließlich aller Bauwerke durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

9. Belastungen des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie mit Real-lasten sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Treuhandstelle zulässig. Das gleiche gilt für eine Veräußerung des Erbbaurechtes im ganzen oder in Teilen. Im Falle der Veräußerung bleibt der Erbbauberechtigte neben dem Erwerber gesamtschuldnerisch aus diesem Verträge haftbar insoweit, als die Ent-richtung des Erbbauzinses in Frage kommt.

Die Bestimmungen des vorhergehenden Absatzes werden als Inhalt des Erbbaurechtes vereinbart.

10. Der Treuhandstelle steht für alle Verkaufsfälle ein in das Erbbaugrundbuch einzutragendes dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht zu.

11. Die Treuhandstelle hat Anspruch auf Rücküber-tragung des Erbbaurechtes (Heimfallanspruch), falls der Erbbauberechtigte

- a) mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge sowie der Hypothekenzinsen oder planmäßigen Tilgungsraten länger als ein Jahr im Rückstand ist,
- b) in ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren gerät oder wenn die Zwangsversteigerung in das Erbbau-recht angeordnet wird,

- c) auf dem Erbbaugelände ohne die erforderlicher Genehmigungen des Grundstückseigentümers Gebäude errichtet, wesentlich verändert oder nach Zerstörung derselben durch Brand diese innerhalb einer angemessenen Frist nicht wiederherstellt,
 - d) die Gebäude nicht gegen Feuergefahr versichert oder nicht ordnungsmäßig unterhält,
 - e) die vertragsmäßig zu entrichtenden Gebäulichkeiten nicht innerhalb der im Verträge vorgesehenen Frist fertigstellt,
 - f) entgegen der Verpflichtung unter Ziffer 1. eine Benutzung zu geschäftlichen oder gewerblichen Zwecken vornimmt,
 - g) mit der Zahlung der Aufschließungskosten länger als drei Monate im Rückstand ist.
12. Im Falle des Heimfallanspruchs gemäß Ziffer 11. erhält der Erbbauberechtigte eine Vergütung in Höhe von $\frac{2}{3}$ des gemeinen Wertes der auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke zur Zeit der Übertragung.

Falls eine Einigung der Vertragsteile über die Höhe der Vergütung nicht erzielt wird, wird die Höhe von zwei Sachverständigen bestimmt. Von den Sachverständigen stellt jeder Vertragsteil einen.

Falls die Sachverständigen sich über die Vergütung nicht einigen, gilt der Mittelwert der von ihnen ermittelten Wertsummen.

Auf die zu zahlende Vergütung werden eventuelle Forderungen an den Erbbauberechtigten sowie von der Treuhandstelle nach § 33 der Erbbauverordnung zu übernehmende Schulden in Anrechnung gebracht.

13. Nach Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf sind die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke frei von Rechten Dritter gegen eine Entschädigung von $\frac{3}{4}$ des gemeinen Wertes an die Treuhandstelle zu übergeben. Für die Feststellung der von der Treuhandstelle zu leistenden Entschädigung gelten im übrigen die Bestimmungen der Ziffer 12. Dem Erbbauberechtigten wird ein Vorrecht auf die Erneuerung des Erbbaurechtes eingeräumt.
14. Ist das Erbbaurecht zur Zeit des Erlöschens durch Zeitablauf zugunsten eines anderen als der jetzigen Grundstückseigentümerin oder ihrer Rechtsnachfolger dinglich belastet, so kann die Grundstückseigentümerin die nach diesem Verträge zu zahlende Entschädigung mit befreiender Wirkung bei einer durch Gesetz zur Anlegung für geeignet erklärten Geldanstalt hinterlegen. Die Hinterlegung ist dem Berechtigten, für den sie erfolgt, mittels Einschreibebrief⁴ bekanntzugeben, soweit dies zuzumuten ist.

Die Vereinbarung in Ziffer 4 dieses Vertrages ist nur schuldrechtlicher Natur; die Erbbauberechtigten sind jedoch verpflichtet, bei einer Veräußerung des Erbbaurechts mit dem Erwerber zugunsten der

Grundstückseigentümerin zu unmittelbarem Recht derselben, die Übernahme der Verpflichtungen zu vereinbaren.

15. Alle aus diesem Vertrage jetzt und in Zukunft entstehenden Kosten, insbesondere auch die Grundbuchkosten sowie die Vermessungskosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

Es wird Gerichtsgebührenbefreiung beantragt. Der Erschienene zu 2.) versichert, daß es sich um ein Geschäft im Sinne des § 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbausteuerbegünstigte Wohnungen - handelt, daß er die Bescheinigung des § 3 noch nicht vorlegen könne und die Bescheinigung nach Erteilung vorlegen werde.

Die Erschienenen sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen:

1. auf dem Grundbuchblatt des oben bezeichneten Grundstücks einzutragen:

- a) ein Erbbaurecht für die Zeit von 99 Jahren ab 1. Mai 1962 zugunsten des Erschienenen zu 2.).

Wegen des Inhalts dieses Erbbaurechts wird auf das anzulegende Erbbaugrundbuch Bezug genommen,

- b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten.

2. Bei Anlegung des Erbbaugrundbuches die Bestimmungen der Ziffern 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12 dieses Vertrages als Inhalt des Erbbaurechts sowie folgende Bestimmungen in Abteilung II des Erbbaugrundbuches einzutragen:

- a) den Erbbauzins als Reallast gemäß Ziffer 3, Absatz 1, Satz 2,
- b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, die Anträge aus dieser Urkunde dem Amtsgericht getrennt oder geteilt einzureichen und entsprechend zurückzuziehen.

Zu Vorrangseinräumungen, deren Bewilligungen beigebracht werden, geben wir schon jetzt unsere Zustimmung. Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Zustimmungen bleiben vorbehalten und werden hiermit beantragt. Sie sollen als allen Beteiligten gegenüber erklärt gelten und wirksam werden durch Eingang beim amtierenden Notar.

Es wurde beantragt, der Treuhandstelle eine Ausfertigung und drei beglaubigte Abschriften und Herrn Müller zwei beglaubigte Abschriften zu erteilen.

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

Adolf Rieckhoff
Kennzeichen
Willy Müller

REUHANDSTELLE

Bergmannswohnstätten im rheinisch-fälischen Steinkohlenbezirk G. m. b. H.
Bau der staatlichen Wohnungspolitik
Fernspreich-Sammelnummer: * 21411

Bank-Konten:
Bank für Gemeinwirtschaft, Essen
Commerzbank A. G., Essen
Deutsche Bank A. G., Essen
Dresdner Bank A. G., Essen
Landesbank für Westfalen, Münster
Nationalbank A. G., Essen
Rheinische Girozentrale, Düsseldorf
Postscheck-Konto Nr. 88 33 Essen

(22a) ESSEN, den 18. April 1962
Heinickestraße 46-48

chen

Unsere Abteilung

t:

V o l l m a c h t

Wir bevollmächtigen hiermit den in unseren Diensten stehenden
Prok. Adolf Kleinecke aus Moers / Niederrhein, Ziegelstr. 25,
an den Grundstücken, Gemarkung Lintfort, Flur 9, Nr. 496 =
17.86 ar und Nr. 497 = 6.75 ar, zugunsten des Kaufmanns
Werner Müller, Hannover, Hildesheimer Str. 7, ein Erbbau-
recht zu bestellen sowie sämtliche Anträge zu stellen und
Erklärungen abzugeben, die zur Eintragung des Erbbaurechts
zugunsten des Herrn Werner Müller erforderlich sind.

Wertangabe: 17.227.-- DM.

Truhandstelle
für Bergmannswohnstätten im rheinisch-
fälischen Steinkohlenbezirk G. m. b. H.
[Handwritten signatures]

Nr. 145 der Urkundenrolle für das Jahr 1962.

Die vor mir anerkannten Unterschriften der Herren

- 1.) Ministerialrat a.D. Gerhard Herber aus Essen-Heidhausen,
- 2.) Rechtsanwalt Karlferdinand Schossier aus Gelsenkirchen-Buer

beglaubige ich hiermit.

Gleichzeitig bescheinige ich aufgrund heute erfolgter Einsicht, daß im Handelsregister des Amtsgerichts Essen in Abt. B unter lfd. Nr. 76 bei der Firma Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH. in Essen

a) Herr Ministerialrat a.D. Gerhard Herber als Geschäftsführer,

b) Herr Rechtsanwalt Karlferdinand Schossier als Gesamtprokurist

eingetragen sind. Sie sind gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt.

Essen, den 18. April 1962

⚡

Hubert Witte

Rechtsanwalt,
als antl. bestellter Vertreter des
Notars Dr. Hubert Witte in Essen.

~~Kost. nec...~~

~~Geschäftswert: 17.227,-- DM~~

~~Gebühr §§ 141, 32, 45 KostO. 15,-- DM~~

~~Gebühr § 58 " " 15,-- DM~~

Gebühr § 150 KostO. 3,-- DM

Umsatzsteuer 1,32 DM

34,32 DM

=====

Witte

Notarvertreter.