

Urk.R.Nr. 270/S

## Erbbaurecht

heute, den **fünften Februar**

Eintaufendneunhundert **dreiundfünfzig**

- 5. Februar 1953 -

erschieden vor mir

**Dr. Karl Seybold,**

Notar in München, an der Amtsstelle in München 2,  
Kaufingerstraße 9/II,

- Notariat München XIV - :

- 1.) Herr Stadtpfarrer Paul **M e i s e l**, in München 25, Meindlstraße 5 - Telefon 72440 - , handelnd für die  
Katholische Pfarrpfunde St. Margareth,  
in **M ü n c h e n**  
als deren derzeitiger Inhaber,
- 2.) Herr Verbandspräsident und Stadtrat Anton Maier, in München 8, Johannes Platz Nr. 14/III, handelnd für das  
Kath. Siedlungs- u. Wohnungsbauwerk der  
Erzdiözese München-Freising e.V., eingetragener Verein mit dem Sitz in München 2, Richard-Wagner-Straße 7,  
wofür ich, der Notar, auf Grund der am 4. Febr. 1953 erfolgten Einsicht des Vereinsregisters des Amtsgerichts München bescheinige, daß Herr Präsident Maier als erster Vorsitzender des bezeichneten Vereins im Vereinsregister eingetragen und als solcher zu dessen Vertretung befugt ist.  
Die Erschienenen sind mir persönlich bekannt.

Nach Einsicht des Grundbuchs habe ich auf Ansuchen der Erschienenen bei deren gleichzeitiger Anwesenheit folgenden

K1/S(Ne.)

## Vertrag

beurkundet:

A.

### Die Katholische Pfarrpfründe St. Margareth in M ü n c h e n

— nachstehend als „der Grundstückseigentümer“ bezeichnet — be-  
stellt hiemit an dem Grundbesitz der

Steuergemeinde München-Untersendling

Pl.Nr. 9208 vier Gemeindeteile, Acker 1,6160 ha,

Pl.Nr. 9202/2 Grünland, 0,9307 ha

und zwar ohne die im beigehefteten Plan blau einge-  
zeichnete Fläche, jedoch einschließlich der im Plan rot  
eingekreuzten Fläche, je an der nachstehend unter  
Buchstabe E näher bezeichneten Teilfläche, also an  
j e d e m der im Lageplan als Platz Nr. 1 mit 33  
bezeichneten Bauplätze,

vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München  
für München-Untersendling Band 249 Seite 521 Blatt  
7067

zugunsten des Kath. Siedlungs- u. Wohnungsbauwerks der  
Erzdiözese München-Freising e.V.

— nachstehend als „der Erbbauberechtigte“ bezeichnet —

ein

### Erbbaurecht

das ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der  
Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben, nach den Bestim-  
mungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919  
— RGBL. S. 72 — zur Errichtung - je eines Einfamilienhau-  
ses mit Nebengebäuden.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Lagerplatz und Garten benützen will.

Die Bedingungen sind:

I.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Grundstück **(in- lies) und zwar auf jeder Teilfläche ein Einfamilienhaus samt Nebengebäuden** unverzüglich auf eigene Kosten zu errichten. Er hat die Gebäude nebst Zubehör dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Auch Hofraum, Lagerplatz und Garten hat er sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.

Der Grundstückseigentümer ist zu jeder angemessenen Tageszeit berechtigt, das Grundstück und die Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen zu lassen.

II.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die sämtlichen auf dem Grundstück errichteten und noch zu erstellenden Gebäude zu ihrem vollen Werte gegen Brandschaden versichern zu lassen und auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch in die Baunotversicherung aufnehmen zu lassen. Die Versicherung ist während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Nachweis hierüber ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen.

Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung sorgen.

Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind sie so-

fort wieder herzustellen. Entspricht der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend, so kann der Grundstückseigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen.

III.

Das Erbbaurecht endet nach **99** Jahren vom **ersten Januar 1953** an gerechnet, (solin am **ersten Januar zweitausendzweihundfünfzig** - **1. Januar / 2052** - .

IV.

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur wesentlichen Veränderung und zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäude;
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast, sowie zur Änderung des Inhalts eines der bezeichneten Rechte, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält;
- c) zur Errichtung und Ausübung eines Gewerbebetriebes irgendwelcher Art in den Gebäuden und Anlagen des Erbbaurechts.
- d) zur Veräußerung des Erbbaurechts; hierbei gilt Übergabe an ein Familienglied nicht als Veräußerung;

V.

Die Besitzübergabe zur Ausübung des Erbbaurechts ist

erfolgt.

Der Erbbauberechtigte hat alle laufenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts ab **1. Januar 1953** zu tragen und kann das Grundstück von diesem Tage ab zur Ausübung des Erbbaurechts benötigen.

**Er übernimmt alle sonst den Grundstückseigentümer treffenden Verpflichtungen, insbesondere die der Verkehrshaftung. Er wird sich gegen Haftpflicht versichern.**

## VI.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf von ihm zu bezeichnende Dritte zu verlangen — Heimfallanspruch —, wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger

- a) gegen eine der Bestimmungen nach Ziffer **I, II, IV** verstößt, oder
- b) mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist, oder
- c) in Konkurs gerät oder wenn die Zwangsversteigerung **oder die Zwangsverwaltung** des Erbbaurechts eingeleitet wird.

Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung und zwar mindestens in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls sofort bei Übertragung des Erb-

baurechts bar und kostenfrei zu bezahlen. Auf dem Erbbaurecht lastende Verbindlichkeiten des Erbbauberechtigten sind auf die Entschädigung anzurechnen.

## VII.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe der nach Ziffer VI zu zahlenden Vergütung bzw. Entschädigung, so ist deren Höhe von zwei Schiedsmännern festzustellen, von denen jeder Beteiligte — Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter — einen ernannt. Das Recht eines Beteiligten zur Ernennung des Schiedsmannes geht auf den anderen Beteiligten über, wenn er der mittels eingeschriebenen Briefes an ihn ergangenen Aufforderung nicht binnen zwei Wochen nachgekommen ist.

Einigen sich die Schiedsmänner nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zu keiner Einigung, so wird derselbe durch den Vorstand des Amtsgerichts **München** ernannt. Wird dann keine Einigung erzielt, so ist der Durchschnitt der zuletzt von jedem der drei Schiedsmänner ermittelten Summen maßgebend.

Der festgesetzte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart.

## VIII.

**Dem Erbbauberechtigten wird ein**

**Vorrecht**

**auf Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt.**

**Der Erbbauberechtigte kann demnach das Vorrecht aus-**

üben, wenn der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück geschlossen hat. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf vorstehend bestellten Erbbaurechts.

#### IX.

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechts an dem Grundstück samt Zubehör, der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an dem Erbbaurecht samt Zubehör das

#### **D o r k a u f s r e c h t**

für alle Verkaufsfälle gemäß § 1094 BGB. ein.

für die Dorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Das Dorkaufsrecht an dem Grundstück erhält Rang nach dem Erbbaurecht, das Dorkaufsrecht an dem Erbbaurecht erhält ersten Rang.

#### X.

Der jährliche Erbbauzins beträgt je für den Quadratmeter des einzelnen Grundstücks, den die amtliche Messung ergibt, 10 Dpf.

- zehn Deutsche Pfennige - .

Die einzelnen Beträge werden in der erforderlichen Nachtragsurkunde auf Grund der Vermessung festge-

**stellt. Jeder Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten immer am ersten April und ersten Oktober im voraus je zur Hälfte zu entrichten.**

Der Erbbauzins ist im Grundbuch einzutragen.

XI.

Mehrere Verpflichtete haften als Gesamtschuldner.

XII.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der eingegangenen Verbindlichkeiten der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Soweit eine Ehefrau mitbeteiligt ist, bewilligt deren Ehemann, soweit erforderlich, die sofortige Zwangsvollstreckung in alle seinem Rechte unterworfenen Gegenstände und genehmigt alle in dieser Urkunde enthaltenen Rechtshandlungen seiner Ehefrau.

XIII.

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil die Verpflichtungen auch seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

XIV.

Im übrigen gelten für das Vertragsverhältnis die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72) samt Ausführungsbestimmungen und Änderungen.

XV.

Die Kosten dieser Urkunde, der Genehmigungen und des Vollzuges sowie etwa anfallende Steuern samt Zuschlägen trägt der Erbbauberechtigte.

Jedem Vertragsteil ist eine Ausfertigung zu erteilen, dem



**Zentral - Finanzamt München und Grundbuchamt München**  
je eine beglaubigte Abschrift. **Der Stadtrat München und**  
**der Grundstückseigentümer, dieser für die Behörden**  
**erhalten je zwei beglaubigte Abschriften, ebenso**  
**die Regierung von Oberbayern.**

**B.**

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten — bei mehreren Berechtigten in dem angegebenen Anteils- oder Gemeinschaftsverhältnis — bestellt wird.

Sie bewilligen und beantragen in das Grundbuch einzutragen:

- a) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und vertraglichen Inhalt, soweit zulässig unter Bezugnahme auf die Bestellungsurkunde und die Erbbaurechtsverordnung, zur ersten ausschließenden Rangstelle,
- b) den Erbbauzins im Rang nach dem Vorkaufsrecht,
- c) die beiden Vorkaufsrechte, und zwar an dem Grundstück im Rang nach dem Erbbaurecht, an dem Erbbaurecht im Rang vor dem Erbbauzins.

Den zur Beschaffung des bedungenen Ranges erforderlichen Löschungen und Rangänderungen stimmen die Beteiligten zu und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

Auf Vollzugsmittelung wird verzichtet.

**C.**

Die Beteiligten versichern, daß ihr Vermögen keinerlei Sperre, Beaufsichtigung oder Beschlagnahme unterliegt.

D.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen,

- a) daß das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht,
- b) daß die Eintragung erst erfolgen kann, wenn alle Kosten und Steuern bezahlt sind, die erforderlichen Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts vorliegen,
- c) daß sämtliche Beteiligte für Steuern und Kosten haften,
- d) daß zur Errichtung von Gebäuden die baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist und die Baulinien einzuhalten sind,
- e) daß die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages von der Genehmigung

**des Stadtrates München**

**nach der Preisstoppverordnung und nach dem Wohnsiedlungsgesetz  
abhängt ferner von der Genehmigung der Regierung  
von Oberbayern als Pfründe- Aufsichtsbehörde im Be-  
nehmen mit der kirchlichen Oberbehörde.**

**Um diese Genehmigung wird ersucht.**

**Weiter wird der Stadtrat München ersucht zu bestätigen,  
daß eine Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr.  
45 nicht erforderlich ist, weil es sich bei dem belas-  
teten Grundstück um Bauland handelt.**

E.

Die Erbbaurechte sind einzutragen auf den einzelnen in dem dieser Urkunde beigehefteten Lageplan eingezeichneten Bauplätzen, welche mit Platz Nr. 1 mit 33 gekennzeichnet sind.

Die Größen und Bezeichnungen der einzelnen Bauplätze werden in einer Nachtragsurkunde auf Grund des Messungsergebnisses angegeben.

F.

Mit Bestätigung des Finanzamtes für Körperschaften in München vom 5. Januar 1950 wurde bestätigt, daß der vorbezeichnete Verein mit Beschluß der Regierung von Oberbayern vom 6. 9. 1949 VI A 4 - 15610 h 75 mit Wirkung vom 1. 9. 1949 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt wurde.

G.

Der Erbbauberechtigte beantragt Gebührenfreiheit nach dem Gesetz für den sozialen Wohnungsbau bzw. wegen der Errichtung von Kleinsiedlungsbauten.

H.

Der Erbbauberechtigte behält sich das Recht vor, von diesem Vertrag innerhalb zwei Jahren, von heute an gerechnet, ohne Angaben von Gründen zurückzutreten.

Der Rücktritt gilt als dem Eigentümer zugegangen, wenn beim antzierenden Notar oder dessen Vertreter bzw. beim Notariat München XIV die Erklärung hierüber

in notariell beglaubigter Form innerhalb der bezeichneten Frist eingeht.

Auch im Falle des Rücktritts greifen den Erbbauberechtigten sämtliche Kosten.

J.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die aus Pl.Nr. 9208 und 9202/2 infolge der Bebauung zur Straße fallenden Flächen unverzüglich nach Eingang des Messungsverzeichnisses an die Stadt München auf eigene Kosten unentgeltlich abzutreten.

Diese Verpflichtung wird vom Eigentümer lediglich gegenüber dem Erbbauberechtigten übernommen.

K.

Die Erschienenen sind mir alle persönlich bekannt.

L.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, daß zur Durchführung der Belastung noch ein Tauschvertrag mit Herrn Franz Zanker abgeschlossen werden muß.

M.

Der Grundstückseigentümer übernimmt noch folgende Verpflichtungen:

Er erklärt sich in unwiderruflicher Weise bereit, bei einer notwendig werdenden Zwangsversteigerung der auf dem mit den Erbbaurechten belasteten Grundstücken auf Grund der Erbbaurechte errichteten Bauten aus Ansprüchen der der Hypothekengläubiger aus dem Städt. Baudarlehen sowie aus dem Bankdarlehen der Übertragung des Erbbaurechtes auf den Ersteigerer

zuzustimmen,  
zur Belastung der Erbbaurechte mit einer Baudarlehens-  
hypothek und einer Bankhypothek, wie sie diese der  
Erbbauberechtigte zur Durchführung der Siedlung be-  
nötigt, das Einverständnis zu erklären,  
die Auflagen, welche gemäß § 81 der Münchner Bauord-  
nung für das gesamte Bauvorhaben von der Stadt Mün-  
chen auferlegt werden, zu erfüllen, insbesondere, die  
nach dem Bauplan vorgesehenen Straßenflächen aus den  
Erbbaugrundstücken unentgeltlich kostenlos und lasten-  
frei an die Stadt München abzutreten.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten ge-  
nehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Paul Meisel

Anton Maier

(Siegel)

Dr. Seybold, Notar.

-----  
Begl. Abdruck

Nr. II/6 2265/10

München 22, den 6.6.1953

Regierung von Oberbayern

An das

katholische Stadtpfarramt

St. Margaret

in München 25

Meindlstr. 5

Betreff: Erbbaurechtsvertrag der kath. Pfarrpfündestiftung St. Margaret in München mit dem Kath. Siedlungs- und Wohnungsbauwerk der Erzdiözese München-Freising.

Beilage: 1 beglaubigter Abdruck dieser RE.

Im Einvernehmen mit der kirchenlichen Oberbehörde wird die Bestellung eines Erbbaurechts auf den in der Steuergemeinde München-Untersending gelegenen Grundstücken der katholischen Pfarrpfündestiftung St. Margaret in München (33 Bauplätze) Pl.-Nr. 9208 zu 1,6160 ha und Pl.Nr. 9202/2 zu 0,9307 ha zu Gunsten des Katholischen Siedlungs- und Wohnungsbauwerks der Erzdiözese München-Freising e.V. ab 1.1.1953 auf die Dauer von 99 Jahren gegen einen jährlichen Erbbauzins von 10 DPfg. für den Quadratmeter nach Massgabe des Erbbaurechtsvertrages Urk.Rolle-Nr. 270 (S) des Hbtars Dr. Karl Seybold (Notariat München XIV) Kaufingerstr. 9/II, München, vom 5.2.1953 pfündeaufsichtlich genehmigt. Der Erbbauberechtigte hat alle aus dem Rechtsgeschäft entstehenden Kosten zu tragen.

Gebührenfrei nach § 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 28. 11.1949 (GVBl. 1950 S. 30); die baren Auslagen sind von den Erbbauberechtigten zu ersetzen.

Der vorbezeichnete Notar, der Stadtrat der Landeshauptstadt (Ref. 13, Stadtplanung) München und das Kath. Siedlungs- und Wohnungsbauwerk der Erzdiözese München-Freising

in München 2, Richard-Wagner-Str. 7, haben beglaubigte  
Abschriften dieser RE. erhalten.

I.A.

gez.: Anselm

-Oberregierungsrat-

An(das) den

Herrn Notar Dr. Karl Seybold  
(Notariat XIV)

in M ü n c h e n 2

Kaufingerstr. 9/II

zum Schreiben vom 2.4.1953.

Beglaubigt:

München, 11.6.1953

(Siegel)

gez. Unterschrift.

-----