

Verhandelt zu Hückelhoven

am ***

Vor dem unterzeichneten

DR. ANDREAS BRANDT

NOTAR IN HÜCKELHOVEN,

erschieden:

1. für die **Stadt Hückelhoven**

Herr/Frau ***, dienstansässig in Hückelhoven,
handelnd auf Grund Vollmacht vom ***
die als Anlage zu dieser Urkunde genommen wurde,

- nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt -

Der/die Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt.

2. Herr/ Frau ***, geboren am ***, wohnhaft in ***
- nachfolgend „Erbbauberechtigte“ genannt -

Die Erschienenen zu 2. wiesen sich dem Notar aus durch die Vorlage ihrer amtlichen Ausweispapiere; sie erklären sich damit einverstanden, dass eine Kopie bei den Notariatsakten verwahrt wird.

Über die Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz belehrt, erklärten die Erschienenen, dass sie ausschließlich auf Rechnung der von ihnen Vertretenen handeln und es sich weder bei ihnen selbst noch bei etwa Vertretenen um eine politisch exponierte Person (PEP) handelt. Die Erschienenen erklären sich mit der Aufbewahrung und

elektronischen Datenverarbeitung ihrer persönlichen Daten einverstanden. Im Hinblick auf das geltende Datenschutzrecht wird zudem das Einverständnis erklärt, den Schriftverkehr zu der heutigen Urkunde (sog. Nebenakte) und zu bisherigen Urkunden des amtierenden Notars über die derzeit geltende Frist von sieben Jahren hinaus bis zu 30 Jahre speichern zu können. Die gesetzliche Aufbewahrungspflicht für die Urschrift beträgt derzeit 100 Jahre. Von einem etwaigen künftigen Widerruf der vorstehenden Einwilligung bleibt die Wirksamkeit sämtlicher übriger in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen unberührt.

Die Beteiligten erklärten, ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, um sich mit dem Gegenstand der Beurkundung zu befassen. Sie erklärten, den Entwurf dieser Urkunde vor mehr als zwei Wochen vom Notar erhalten zu haben.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie angegeben:

Wir schließen folgenden

Erbbaurechtsvertrag

A.

Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts *** von *** Blatt *** ist als Eigentümer des in der Gemarkung *** gelegenen Grundstücks

Flur *** Flurstück *** zur Größe von ***qm
eingetragen.

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II: ***

Abt. III: ***

Der Notar hat den Grundbuchinhalt durch Grundbucheinsicht am *** nebst Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage festgestellt und mit den Beteiligten erörtert.

B.

Bestellung des Erbbaurechts

1. Die Stadt Hückelhoven

– nachstehend »Grundstückseigentümer« genannt –

bestellt hiermit

*** und *** als Mitberechtigten je zur Hälfte

– nachstehend »Erbbauberechtigter« genannt,
unabhängig von Zahl und Geschlecht –

an dem in Teil A. bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu errichten.

2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.
3. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Fristablauf von 50 (fünfzig) Jahren. Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die darauf errichteten baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Es wird auf die entsprechenden Regelungen gemäß Teil C Abschnitt VIII verwiesen (Vergütung bzw. Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf).

C.

Vertraglicher (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

Zum vertraglichen (dinglichen) Inhalt des Erbbaurechts werden folgende Vereinbarungen getroffen:

I.

Errichtung und Nutzung von Bauwerken

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein Wohnhaus mit einer einzelnen Wohneinheit, offenem PKW-Stellplatz und sonstigen Nebenanlagen zu errichten und zu belassen, wie es der Anlage 1 (eingereichter Bauantrag AZ ... vom XX.XX.202X / eingereichte Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW AZ ... vom XX.XX.202X) beigelegt ist. Die Bebauung muss den Vorgaben des für den Grundbesitz geltenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplans 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg, der Stadt Hückelhoven entsprechen. Zudem hat die Bebauung gemäß dem Inhalt des zu dieser Urkunde als Anlage 2 genommenen Kriterienkataloges und den darin enthaltenen Nachweisen zu erfolgen. Hierbei wird insbesondere auf die Maximalgröße der Wohn- und Nutzflächen hingewiesen, welche nicht überschritten werden darf. Eine dauerhafte Wohnnutzung der zu errichtenden Immobilie wird ausdrücklich vorgegeben.
2. Die baulichen Anlagen dürfen nur in zulässiger Weise errichtet und nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Jede Änderung der baulichen Anlagen oder der Änderung der Grundnutzungsart „Wohnen“ sind ausgeschlossen und im Ausnahmefall nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

II.

Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen baulichen Anlagen, wie sie in Anlage 1 (eingereichter Bauantrag AZ ... vom XX.XX.202X / eingereichte Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW AZ ... vom XX.XX.202X) dargestellt sind, innerhalb von 24 (vierundzwanzig) Monaten nach Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen. Zudem hat die Bebauung gemäß dem Inhalt des zu dieser Urkunde als Anlage 2 genommenen Kriterienkatalog und den darin enthaltenen Nachweisen zu erfolgen. Die Anlage wurde mitverlesen. Zudem wurde der Erbbauberechtigte darauf hingewiesen, dass sich in dem Gebiet, in dem der gegenständliche Grundbesitz liegt, bei Starkregenereignissen überdurchschnittlich viel Regenwasser ansammeln kann. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Baukörper sind zu beachten.
2. Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör und Außenanlagen im ordnungsmäßigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und verpflichtet sich, die hierzu erforderlichen Instandsetzungen, Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten unverzüglich vorzunehmen. Weiterhin verpflichtete er sich, das Grundstück frei von Abfall und Müll zu halten.

Zu dieser Verpflichtung gehört auch die dauerhafte Unterhaltung der vom Grundstückseigentümer gepflanzten Hecken. Sofern Heckenpflanzen eingehen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, diese auf eigene Kosten durch Heckenelemente der gleichen Sorte zu ersetzen. Eine Umgestaltung der vorgegebenen Pflanzungen ist nur mit vorheriger Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig.

Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der

Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

III.

Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, um den baulichen Zustand und die vertragsgegenständliche Verwendung zu prüfen. Eine Besichtigung ist dem Erbbauberechtigten in Schriftform (postalisch oder per E-Mail) 24 Stunden vorher anzukündigen.

IV.

Versicherung und Wiederaufbau

1. Der Erbbauberechtigte ist mit Unterzeichnung des Erbpachtvertrages verpflichtet, auf eigene Kosten für einen notwendigen Versicherungsschutz für die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen baulichen Anlagen zu sorgen. Hierzu gehören bspw. der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie einer Versicherung gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung. Die notwendigen Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist nach bezugsfertiger Herstellung des Wohnhauses das Bestehen des Versicherungsschutzes nachzuweisen.
2. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur

Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

4. Die Pflicht zur Zahlung des Pachtzinses wird durch die Beschädigung oder Zerstörung baulicher Anlagen nicht berührt.

V.

Lasten und Abgaben

1. Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind etwaige Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Die entsprechenden Bescheide werden ihm direkt zugestellt. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Abgaben und Bescheide fristgerecht zu zahlen.
2. In Bezug auf die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge gilt, dass sämtliche Beiträge, die die Ersterschließung des Grundbesitzes betreffen, vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, unabhängig davon, zu welchen Zeitpunkt diese geltend gemacht wurden.

VI.

Hausanschluss- und Versorgungskosten

Die Hausanschluss- sowie fortlaufenden Versorgungskosten des unter Abschnitt I bezeichneten Wohnhauses (Strom-, Wasser-, Energieversorgung, Telekommunikation) sind durch den Erbbauberechtigten zu beauftragen. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Erbbauberechtigte. Der Erbbauberechtigte steht dem Abschluss von Versorgungsverträgen mit selbst ausgewählten Lieferanten frei.

VII.

Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

VIII.

Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn

- der Erbbauberechtigte den in Teil C Abschnitt I (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), Abschnitt II (Bau-, Unterhaltungsverpflichtung), Abschnitt IV (Versicherung und Wiederaufbau) oder Abschnitt V (Lasten und Abgaben) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt; dieses Heimfallrecht entsteht auch dann, wenn die Bebauung von dem Inhalt des zu dieser Urkunde als Anlage 1 eingereichten Bauantrages AZ ... vom XX.XX.202X / der eingereichten Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW AZ ... vom XX.XX.202X und als Anlage 2 genommenen Kriterienkataloges und den darin enthaltenen Nachweisen abweicht und eine Behebung trotz Abmahnung ausbleibt,
- der Erbbauberechtigte gegen die unter Teil F Abschnitt I Punkt Nr. 2 aufgeführten Regelungen verstößt (Nutzungsverpflichtung),
- der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung keine hinreichende Haftpflichtversicherung (Teil F Abschnitt III Abs. 1 dieses Vertrages) abschließt,

- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses i.H.v. mindestens einer halben Jahresrate (d.h. sechs Monatsraten) in Verzug ist,
- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird,
- der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor bezugsfertiger Errichtung des Bauwerks veräußert,
- ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
- der Erbbauberechtigte gegen die in Teil G Abschnitt V Punkt Nr. 2 aufgeführten Regelungen bezüglich der Inhalte der Bestellsurkunde der Grundschuld verstößt.

Bei wiederholtem Eintritt eines der vorbezeichneten Fälle entsteht der Heimfallanspruch jeweils neu, auch wenn er früher nicht geltend gemacht wurde. Ein entsprechender Heimfallanspruch erlischt, wenn der Heimfallgrund vor seiner Geltendmachung entfallen ist.

IX.

Vergütung/Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß Teil C Abschnitt VIII. Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Vergütung bzw. Entschädigung zu zahlen. Diese beträgt $\frac{2}{3}$ des Verkehrswerts der Gebäude und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf. Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Wert, um den sich der Verkehrswert des als unbebaut und unbelastet angenommenen Grundstücks durch den Bestand der Gebäude und einer etwaigen vom Erbbauberechtigten bezahlten

Erschließung des Grundstücks bei Ausübung des Heimfallrechts bzw. bei Zeitablauf des Erbbaurechts erhöht. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in Teil C Abschnitt I genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

Für Bauwerke,

- die noch nicht bezugsfertig oder
- ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden oder
- die nicht gemäß den Vorgaben gem. Teil C Abschnitt I (mit Verweis auf Anlage 1 und Anlage 2) errichtet wurden,

wird keine Vergütung oder Entschädigung gezahlt.

2. Übernimmt der Grundstückseigentümer gem. § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Sind die Lasten höher als die vom Eigentümer zu leistenden Zahlungen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
3. Kommt es über die Höhe des Zahlungsbetrages zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so ist diese von einem öffentlich bestellten, vereidigten Sachverständigen nach billigem Ermessen zu ermitteln. Kommt es auch über die Person des Sachverständigen zu keiner Einigung, wird dieser auf Antrag eines der Beteiligten durch den Präsidenten des für den Lageort des Grundstücks zuständigen Landgerichts bestimmt. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten im Falle der Beendigung des Erbbaurechts mit Zeitablauf je zur Hälfte zu tragen. Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechtes durch Heimfall sind die Kosten des Gutachtens vom Erbbauberechtigten zu tragen.
4. Für die Fälligkeit gilt Folgendes:
 - Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechtes zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsen zu bezahlen.
 - Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechtes durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu bezahlen.

X.

Erneuerungsvorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte kein Vorrecht auf Erneuerung.

ENTWURF

D.

Erbbauzins und Anpassungsklauseln

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch ***,00 € (in Worten *** Euro) errechnet aus der Grundstücksgröße in Höhe von XXX qm multipliziert mit 4 % aus dem Grundstückswert für den Bereich des Ortsteils Schaufenberg (aktueller Bodenrichtwert) von 145,00 €/qm. Er ist in zwölf gleichen Teilbeträgen monatlich im Voraus bis zum fünften eines jeden Monats zu entrichten.

Der Erbbauzins ist gemäß UStG § 4 Nr. 9 a) umsatzsteuerfrei.

Der monatlich zu leistende Erbbauzins in Höhe von ... ist zahlbar auf das Konto der Stadt Hückelhoven mit der

IBAN: DE18 3125 1220 0003 6077 77

Name Kreditinstitut: Kreissparkasse Heinsberg

Verwendungszweck: Erbbauzins (*hier Name Erbbauberechtigter*)

2. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne Weiteres, erstmals mit dem 01. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden vierten Kalenderjahres und sodann jeweils wieder nach Ablauf von 3 Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in dem Zeitraum seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung bis zum Monat Oktober, der der Anpassung vorausgeht, in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9a Erbbaurechtsgesetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.
3. Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.
4. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und

Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast, der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 genannten Ansprüche aus dem Wohnungseigentumsgesetz die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

5. Ab Besitzübergang (Teil G Abschnitt II dieses Vertrages) bis zur Eintragung des Erbbauzinses im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in Teil D Absatz 1 vereinbarten Erbbauzinses nach Maßgabe der dort geregelten Fälligkeit zu leisten.

E.

Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Ein Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück besteht nicht.

F.

Vorzeitige Kündigung des Erbbaurechtsvertrages

Der Erbbauberechtigte ist nur dann berechtigt, den hier vorliegenden Erbbaurechtsvertrag während der Vertragslaufzeit zu kündigen, wenn er sich dazu verpflichtet, das Grundstück vollständig geräumt und im ursprünglichen Zustand an den Grundstückseigentümer zurückzugeben. Die Kosten der Räumung bzw. Beseitigung der baulichen Anlagen trägt der Erbbauberechtigte. Die Kündigung bedarf der Schriftform und hat mit einer Frist von sechs Monaten zu erfolgen. Dem Erbbauberechtigten stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche gegen den Grundstückseigentümer zu.

Im Fall der Kündigung ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer oder an einen von diesem zu benennenden Dritten zu übertragen.

G.

Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I.

1. Der Erbbauberechtigte ist aufgrund des dinglichen Inhalts des Erbbaurechtes verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Wohnhaus gemäß Anlage 1 (eingereichter Bauantrag AZ ... vom XX.XX.202X / eingereichte Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW AZ ... vom XX.XX.202X) zu errichten, welches den Festsetzungen des Bebauungsplanes „8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg“ entspricht, und zwar innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch. Hierbei hat die Bebauung gemäß dem Inhalt des zu dieser Urkunde als Anlage 2 genommenen Kriterienkataloges und den darin enthaltenen Nachweisen zu erfolgen.
2. Das auf dem Erbpachtgrundstück errichtete Wohnhaus ist nach dessen Bezugsfähigkeit ausschließlich zu dauerhaften Wohnzwecken - entweder durch den Erbbauberechtigten selbst oder durch dritte Personen, denen der Erbbauberechtigte das Objekt – etwa aufgrund eines Mietvertrages - überlassen hat, zu nutzen. Der Nutzer des errichteten Wohnhauses hat seinen Erstwohnsitz auf das Erbpachtgrundstück nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu verlegen. Eine anderweitige Nutzung, etwa eine gewerbliche Nutzung oder Nutzung der Immobilie als Ferienwohnung, ist dem Erbbauberechtigten ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Hückelhoven nicht gestattet.
3. Für den Fall, dass der Erbbauberechtigte
 - der Bebauungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommt,
 - bei der Bebauung gegen die Inhalte gemäß Anlage 1 (eingereichter Bauantrag AZ ... vom XX.XX.202X / eingereichte Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW AZ ... vom XX.XX.202X) und Anlage 2 (Kriterienkatalog und den darin enthaltenen Nachweisen) verstößt,
 - für keinen notwendigen Versicherungsschutz sorgt (Teil C Abschnitt V und Teil G Abschnitt III),

- gegen die vorbeschriebene Art der Nutzung verstößt (Wohnzweck/ Erstwohnsitz),
- gegen die Verpflichtungen bezüglich der Verkehrssicherungspflicht verstößt (Teil G, Abschnitt III),
- einen Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abschließt, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
- der Erbbauberechtigte gegen die in Teil G Abschnitt V Punkt Nr. 2 aufgeführten Regelungen bezüglich der Inhalte der Bestellungsurkunde der Grundschuld verstößt,

ist die Stadt Hückelhoven berechtigt, eine pauschale Vertragsstrafe in Höhe von XX,XX €, errechnet aus 25 % (in Worten: fünfundzwanzig Prozent) des Bodenrichtwertes für den Bereich Schaufenberg, somit einen Betrag von 145,00 €, multipliziert mit der Grundstücksgröße in Höhe von XX qm, einzufordern.

Die vorstehend beschriebenen Verpflichtungen erlöschen nicht durch Zahlung der Vertragsstrafe. Die Stadt Hückelhoven kann auch nach Forderung der Vertragsstrafe bei weiterer Nichterfüllung der vorstehenden Verpflichtungen von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen. Die Vertragsstrafe kann mit einer ggf. zu leistenden Entschädigung nach Buchstabe C. Abschnitt VIII. verrechnet werden.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der Stadt Hückelhoven gegenüber wegen der Zahlungsverpflichtung in Höhe von *** € der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Erbbauberechtigte haften als Gesamtschuldner. Der Stadt Hückelhoven kann ohne weitere Nachweise auch insoweit vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

4. Die Stadt Hückelhoven kann von der in vorstehender Ziffer 3. vorgesehenen Vertragsstrafe absehen, wenn dies für den Erbbauberechtigten eine unbillige Härte darstellen würde. Ein Antrag auf Erlass der Vertragsstrafe muss mit Begründung schriftlich bei der Stadt Hückelhoven gestellt werden. Ein Anspruch auf Erlass der Vertragsstrafe besteht nicht.

II.

Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten mit dem Tag der heutigen Beurkundung über.

III.

Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1. Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen in Teil C Abschnitt IV dieses Vertrages entsprechend.
2. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht ab Besitzübergang (Abschnitt II) für seine baulichen Anlagen und das Erbbaugrundstück allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesen verbundenen Rechten entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

Der Erbbauberechtigte hat somit dafür Sorge zu tragen, dass vom Erbbaugrundstück keine Gefahren ausgehen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich bspw. die dem Grundstück vorgelagerte Verkehrsfläche zu reinigen und im Winter von Schnee und Eis freizuhalten. Weiterhin verpflichtet er sich, die Grünanlagen zu pflegen und auf eigene Rechnung zu entsorgen (Hecken, Rasen, Laubschnitt). Ebenso ist er verpflichtet, das Grundstück frei von Abfall zu halten. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

IV.

Rechts- und Sachmängel

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.
2. Als Beschaffenheit des Grundstückes wird vereinbart, dass es sich um Bauland handelt, dieses also zur Errichtung des in Teil C Abschnitt I Absatz 1 dieses Vertrages genannten Bauwerkes in rechtlicher sowie in tatsächlicher Hinsicht geeignet ist. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes sind im Übrigen ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Der Zustand des Grundstückes ist dem Erbbauberechtigten bekannt. Insbesondere sind ihm die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg, bezüglich der Baugrundverhältnisse und der Gebäudehöhenbeschränkungen bekannt.

3. Baulasten sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Der Notar hat auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis einzusehen.
4. Von allen vorstehenden Haftungsbeschränkungen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie wesentlicher Vertragspflichten ausgenommen, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

V.

Zustimmung zur Belastung

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe bis zu insgesamt *** € zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zuzustimmen, wenn diese

- im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen werden und
- zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden und
- zugunsten von inländischen Kreditinstituten bestellt werden.

Weiterhin wird der Grundstückseigentümer einer Bestellung von Grundpfandrechten nur zustimmen, wenn sich der Erbbauberechtigte in der Bestellungsurkunde zur Übernahme sämtlicher mit der Bestellung der Sicherheit in Verbindung stehender Kosten bereit erklärt.

2. Bei der Belastung mit Grundpfandrechten ist der Erbbauberechtigte rein schuldrechtlich verpflichtet, folgende Vereinbarungen in die Bestellungsurkunde aufzunehmen:

- a) Der Schuldner verpflichtet sich hiermit gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes, die vorbestellte Grundsuld löschen zu lassen, wenn sich der Inhaber des Grundpfandrechtes mit dem Eigentümer des Erbbaurechtes in einer Person vereinigt und beantragt gleichzeitig mit Eintragung der vorbestellten Grundsuld die Eintragung einer

Löschungsvormerkung gem. § 1179 Abs. 2, § 1163 BGB
in das Grundbuch bei dem vorbestellten Grundpfandrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes.

- b) Der Schuldner tritt weiter seine gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche gegen den jeweiligen Gläubiger auf Rückgewähr, Verzicht oder Löschung der vorbestellten Grundsuld sowie auf Herausgabe des Erlöses, soweit dieser die schuldrechtlichen Forderungen der

Grundschuldgläubigerin im Zwangsversteigerungsverfahren oder bei freihändigem Verkauf des Grundbesitzes und im Falle der Verwertung der Grundschuld durch Verkauf oder Versteigerung übersteigt und fällige Ansprüche des Eigentümers aus dem Erbbaurechtsverhältnis gegen den Erbbauberechtigten bestehen, an den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes ab. Zur Sicherung des abgetretenen Anspruches auf Rückgewähr (Abtretung der Löschung) der Grundschuld bewilligt und beantragt der Schuldner die Eintragung einer

Vormerkung gem. § 883 BGB

zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes in das Grundbuch, gleichzeitig mit der Eintragung der vorbestellten Grundschuld. Die Vormerkung soll Gleichrang erhalten mit der vorstehend bestellten Löschungsvormerkung.

3. Weiter ist der Erbbauberechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer verpflichtet, ihm den Finanzierungsplan einschließlich Tilgungsplan auf Verlangen vorzulegen, ebenso den jeweiligen Belastungsstand mitzuteilen. Es muss danach die vollständige Tilgung spätestens drei Jahre vor Erlöschen des Erbbaurechtes erfolgt sein. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die vorstehenden Auskünfte unmittelbar beim jeweiligen Gläubiger einzuholen, wenn der Erbbauberechtigte dies endgültig verweigert.
Von jeder Grundpfandrechtsbestellung ist dem Grundstückseigentümer eine beglaubigte Abschrift zu übersenden.
4. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auch zur Belastung des Erbbaurechtes mit anderen als in Teil C Abschnitt VII des Vertrages aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen. Der Grundstückseigentümer kann seine Zustimmung zu weiteren Belastungen des Erbbaurechtes oder der Änderung des Inhaltes solcher Rechte verweigern, wenn diese Belastungen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft widersprechen oder den eigentlichen Zweck des Erbbaurechtes wesentlich beeinträchtigen.

VI.

Gesamtschuldner, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen
 - a) wegen der Reallast (Teil D Absatz 3) und der daraus fällig werdenden Einzelleistungen sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des in Teil D Absatz 1 und 2 dieses Vertrages vereinbarten wertgesicherten Erbbauzinses und der in Teil D Absatz 5 vereinbarten Nutzungsentschädigung.
 - b) wegen der Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung (Teil C Abschnitt II) und Versicherung (Teil C Abschnitt IV Absatz 1 und Teil F Abschnitt III).

Sollte eine der Unterwerfungserklärungen unwirksam sein, bleiben die anderen davon unberührt. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitssnachweis dem Grundstückseigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

VII.

Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Als Nachweis ist dem Grundstückseigentümer eine Abschrift des Notares vom Übertragungsvertrag vorzulegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach Teil C Abschnitt VI des Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechtes verweigern.

VIII.

Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechtes im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.
2. Sofern Vereinbarungen aus dem Teil C dieses Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Grundbuchantrag zurückzunehmen.

H.

Vollzugserklärungen

IX.

Vormerkung

Der Notar hat auf die Möglichkeit der Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechtes durch Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch hingewiesen. Die Beteiligten verzichten nach Belehrung auf die Absicherung durch Eintragung einer Vormerkung.

X.

Grundbuchvollzug

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte entstehen. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. In das Grundstücksgrundbuch
 - a) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt gemäß Teil C dieses Vertrages,
 - b) im Rang nach dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Teil E dieses Vertrages.
2. An dem Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes
 - a) den wertgesicherten, vollstreckungsfesten Erbbauzins gemäß Teil D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages,
 - b) im Rang nach dem Erbbauzins das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Teil E dieses Vertrages.

XI.

Bestimmungen über Vollzug

1. Vollzugauftrag

Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar, den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen. Er ist bevollmächtigt,

- a) sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- b) die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie erforderlichenfalls Rechtsmittel einzulegen. Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

2. Genehmigungen

Der Notar soll alle erforderlichen Genehmigungen unter Beifügung entsprechender von ihm zu fertigender Entwürfe herbeiführen. Alle Genehmigungen werden wirksam mit Eingang beim Notar.

XII.

Kosten

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug etc. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches.

XIII.

Ausfertigungen und Abschriften

Eine Ausfertigung dieser Urkunde erhält:

- das Amtsgericht – Grundbuchamt –
- die Vertragsparteien.

Abschriften erhalten:

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,
- der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung,
- die Genehmigungsbehörden, soweit Genehmigungen nötig sind.

XIV.

Hinweise

1. Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:
 - a) dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann,
 - b) auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Entstehens des Erbbaurechtes, insbesondere auf das Erfordernis der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung,
 - c) auf § 11 Abs. 2 ErbbauRG, § 311b Abs. 1 BGB, wonach die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig enthalten muss. Unrichtige Angaben im Vertrag (z.B. zur Höhe der Gegenleistungen) führen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages und sind möglicherweise strafbar,
 - d) auf die schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen,
 - e) auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Grunderwerbsteuer, für die Kosten und für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben.
2. Der amtierende Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und ebenso zurückzunehmen, Rangbestimmungen zu treffen, Anträge sowie Bewilligungen im Wege einer Eigenurkunde zu ergänzen oder zu berichtigen.

3. Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit
- a) Frau Andrea Bebber, Bürovorsteherin aus Hückelhoven,
 - b) Frau Michelle Lübke, Notarfachwirtin aus Erkelenz,
 - c) Frau Monika Staudenherz, Notarfachangestellte aus Wegberg-Dalheim,
- jeden für sich alleine unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieser Urkunde noch weiter erforderliche oder geeignete Erklärungen in ihrem Namen abzugeben und entgegenzunehmen und etwa erforderliche Grundbucheintragungen zu bewilligen und zu beantragen.

Die vorstehende Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar oder dessen Vertreter ausgeübt werden.

Die Beteiligten nehmen alle Erklärungen gegenseitig an.

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