



Verhandelt

zu Nidderau am 11. Dezember 1980

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

Klaus-Peter Rug

mit dem Amtssitz in Nidderau

erschieden heute:

1. Für die Stadt Nidderau, deren Bürgermeister Willi Salzmann, dienstansässig Rathaus, 6369 Nidderau 2, und deren Stadtrat Helmut Hotz, wie vor.
2. Für den Ostheimer Tennisclub e.V., dessen 1. Vorsitzender, Herr Helmut Förter, Am Hang 12, 6369 Nidderau 5 und dessen Schatzmeister, Herr Horst Günther, Hinter dem Turm 16, 6369 Nidderau 5.

Die Erschienenen zu 1. erklärten, nicht im eigenen Namen, sondern für die Stadt Nidderau zu handeln.

Die Erschienenen zu 2. erklärten, nicht im eigenen Namen, sondern für den Ostheimer Tennisclub e.V. zu handeln.

Die Erschienenen zu 1. sind dem Notar von Person bekannt.
Die Erschienenen zu 2. wurden dem Notar vorgestellt.

Sodann baten die Erschienenen um die Beurkundung des nachfolgenden

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

§ 1

Die Stadt Nidderau , im folgenden Stadt genannt, ist Eigentümerin des im Grundbuch von Ostheim , Blatt 2715 eingetragenen Grundvermögens Flur 15, Flurstück 56 mit einer Grösse von 12919 qm.

Die Stadt bestellt an einer noch zu vermessenden Teilfläche mit einer Grösse von ca. 2.500 qm zugunsten des Ostheimer Tennisclub e.V. ein Erbbaurecht im Sinne der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 in der derzeit gültigen Fassung.

Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt entsprechend § 19 der Erbbaurechtsverordnung zur ausschliesslich ersten Rangstelle. Das Erbbaurecht erstreckt sich auf die Bebauung der Liegenschaft, nämlich auf die Bebauung mit zwei Tennisplätzen, einem Clubhaus, und den erforderlichen Parkflächen.

Die Grundstückseigentümerin übernimmt keinerlei Gewährleistungsansprüche. Sie haftet weder für erkannte, noch für versteckte Mängel, insbesondere nicht für die Richtigkeit des angegebenen Flächenmasses oder für die Beschaffenheit des Untergrundes.

§ 2

Der Erbbauberechtigte ist befugt, die in § 1 näher bezeichnete Liegenschaft, in Entsprechung der von der Bauaufsichtsbehörde und der Grundstückseigentümerin genehmigten Pläne und Baubeschreibungen, zu bebauen und den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil der Liegenschaft als Zugang, Grünfläche und Kfz-Abstellplatz zu nutzen und zu diesem Zwecke auch einzufriedigen.

§ 3

Das Erbbaurecht beginnt mit Eintragung im Grundbuch und erlischt am 31.12.2046.

Bei Erlöschen des Erbbaurechtes gehen alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude mit ihren wesentlichen Bestandteilen, sowie alle mit dem Grund und Boden nicht nur vorübergehend verbundenen Sachen, in das Eigentum der Grundstückseigentümerin über.

In diesem Falle hat die Grundstückseigentümerin als Entschädigung für die Ausbauten des Erbbauberechtigten gemäss § 27 ErbbRVO einen Betrag in Höhe von $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes, den die Bauten zur Zeit des Ablaufes des Erbbaurechtes haben, zu zahlen.

Auf diesen Betrag sind die aus öffentlichen Mitteln an den Verein früher geleisteten Investitionszuschüsse anzurechnen.

Die Bestimmungen des § 10 dieses Vertrages gelten entsprechend.

Bei der Feststellung der Entschädigung werden nur die genehmigten baulichen Veränderungen berücksichtigt. Bauwerke, welche der Erbbauberechtigte vertragswidrig errichtet hat, müssen auf seine Kosten entfernt und der frühere Zustand wieder hergestellt werden, falls die Grundstückseigentümerin diese Bauwerke nicht zu den in Abs. 3 genannten Konditionen übernehmen will.

Sollten sich die vertragsschliessenden Parteien nicht über die Höhe des Verkehrswertes einig werden können, so entscheidet das Ortsgericht.

Die Grundstückseigentümerin räumt dem Ostheimer Tennisclub e.V. das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes im Grundbuch wird beantragt.

Das Erbbaugrundbuch ist im Falle der materiellen Unrichtigkeit umgehend - auf Kosten des Erbbauberechtigten - berichtigen zu lassen. Eine Einigung über eine mögliche Verlängerung des Erbbaurechtes ist spätestens ein Jahr vor Ablauf der in § 3 genannten Frist herbeizuführen.

§ 4

Der im Grundbuch einzutragende Erbbauzins beträgt vom Tage der Grundbucheintragung an jährlich DM 400,-- (in Worten: vierhundert Deutsche Mark).

Der Erbbauzins ist im Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus für das begonnene Kalenderjahr fällig und spätestens am 31. Januar eines jeden Jahres kostenfrei an die Stadt zu entrichten.

Der Erbbauzins ist dinglich im Erbbaugrundbuch zu sichern, und zwar im Range nach Grundpfandrechten für die von dem Erbbauberechtigten aufzuwendenden Baukosten, bis zu einer Höhe von DM 100.000,-- (in Worten: einhunderttausend Deutsche Mark) zuzüglich bis zu 16 % jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Die Genehmigung für die Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, durch welche das gewährte Darlehen zu sichern ist, gilt im Rahmen des § 19 RbbRVO als erteilt.

Der Wert von diesem Erbbauvertrag betroffenen noch zu vermessenden Teilfläche wird mit DM 100.000,-- (in Worten: einhunderttausend Deutsche Mark) angegeben, Dies entspricht einem Preis von DM 40,-- pro Quadratmeter.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen des Anspruches auf Zahlung des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Die Eigentümerin räumt sich jederzeit, ohne Vorlage eines Nachweises über die eingetretene Fälligkeit ihres Anspruches, das Recht ein, sich eine, bezüglich der jeweils fälligen Erbbauzinsen und Entschädigungen, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Sie kann ihren Antrag auf bestimmte Teile davon beschränken.

§ 5

Zur Übertragung des Erbbaurechtes, zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast, sowie bei Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung einer dinglichen Belastung des Erbbaurechtes, bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümerin zu einer Übertragung des Erbbaurechtes wird versagt, wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht mit Gewinn veräußern will.

Eine Veräusserung mit Gewinn liegt vor, wenn der Veräusserungserlös über den, von dem Erbbauberechtigten nachzuweisenden Aufwendungen (einschliesslich Eigenleistung) liegt, die für die erstellten Einrichtungen, sowie für die von der Grundstückseigentümerin genehmigten Verbesserungen, abzüglich einer Abschreibung von jährlich 1,5 v. H., zu erbringen waren.

Eine Übertragung des Erbbaurechtes kann nur ungeteilt geschehen. Eine weitere Parzellierung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird ausgeschlossen.

Der Erbbauberechtigte räumt der Stadt Nidderau für alle Verkaufsfälle ein im Erbbaugrundbuch einzutragendes dingliches Vorkaufsrecht ein.

Die Stadt hat das Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten auszuüben.

Die Frist beginnt mit dem Eingang einer beglaubigten Abschrift des Veräusserungsvertrages bei der Stadt.

Die vorstehenden Vereinbarungen gelten als Inhalt des Erbbaurechtes.

§ 6

Der Erbbauberechtigte übernimmt, ab Übergabe, für das Erbbaugrundstück und alle bestehenden und noch zu errichtenden Baulichkeiten, die nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einen Grundstücks- bzw. Hauseigentümer treffenden Haftungen und Verpflichtungen zu Handlungen oder Unterlassungen.

Die für das Gelände und die Bauten zu zahlenden Abgaben, Steuern, Gebühren u. ä., die aufgrund der jeweils geltenden gesetzlichen oder ortsstatuarischen Vorschriften von dem Grundstückseigentümer zu tragen sind, gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

§ 7

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet:

- a. die Baulichkeiten nur zu dem in § 1 dieses Vertrages genannten Zweck zu errichten. Jede Benutzung von Gebäuden oder Hof- und Gartengelände zu anderen, als den vorgesehenen Zwecken, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Falls eine derartige Genehmigung erteilt wird, bleibt die Stadt zum Widerrufe berechtigt, falls ein wichtiger Grund vorliegt, auch wenn dies bei der Erteilung der Genehmigung nicht ausdrücklich vorbehalten worden sein sollte. In keinem Falle steht dem Erbbauberechtigten wegen des Widerrufs ein Ersatzanspruch zu;
- b. die auf dem Grundstück errichteten Bauwerke bei der Hessischen Brandversicherungsanstalt nach ihrem vollem Wiederherstellungswert versichert zu halten.

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die planmässige Bebauung zu überwachen.

§ 8

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechtes (Heimfall) zu verlangen, wenn

- a. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeiträgen im Rückstande ist;
- b. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet, oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

- c. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet oder auf diesem eine Zwangshypothek eingetragen wird;
- d. der Erbbauberechtigte das Grundstück zu einem anderen, als dem in § 1 dieses Vertrages bestimmten Zwecke nutzt;
- e. eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine andere Nutzung des Geländes erforderlich macht. Hierüber hat im Zweifel ein von der Grundstückseigentümerin zu benennender Sachverständiger zu entscheiden. Für diesen Fall beträgt die zu gewährende Vergütung 100 % des Verkehrswertes, den die vertragsgemäss errichteten Bauwerke bei einem Heimfall zur Zeit der Übertragung haben, abzüglich der von dem Erbbauberechtigten an die Grundstückseigentümerin noch zu leistenden Zahlungen.

Auf diesen Betrag sind die aus öffentlichen Mitteln an den Verein früher geleisteten Investitionszuschüsse anzurechnen.

§ 9

Die bei einem Heimfall für das Erbbaurecht zu gewährende Vergütung (§ 32 ErbbRVO) beträgt $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes, den die vertragsgemäss errichteten Bauwerke bei einem Heimfall zur Zeit der Übertragung haben, abzüglich der von dem Erbbauberechtigten an die Grundstückseigentümerin noch zu leistenden Zahlungen. Die in § 8 e getroffene Vereinbarung bleibt hiervon unberührt.

Auch auf diese Vergütung sind die aus öffentlichen Mitteln an den Verein früher geleisteten Investitionszuschüsse anzurechnen.

Bauwerke, welche der Erbbauberechtigte vertragswidrig errichtet, müssen auf seine Kosten entfernt und der frühere Zustand muss wieder hergestellt werden, falls die Grundstückseigentümerin diese Bauwerke nicht zu den Bedingungen des § 9 Abs. 1 übernehmen will.

Übernimmt die Grundstückseigentümerin Forderungen nach § 33 ErbbRVO, so sind diese auf die Entschädigung anzurechnen.

Diese Vereinbarung gehört zum Inhalt des Erbbaurechtes.

Sollten sich die vertragsschliessenden Parteien nicht über die Höhe des Verkehrswertes einig werden können, so entscheidet das Ortsgericht.

§ 10

Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages, entgegen der Absicht der vertragsschliessenden Parteien, als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechtes, nicht rechtsgültig sein sollte, so soll sie schuldrechtlich wirksam sein.

§ 11

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Erbbauberechtigte.

§ 12

Die vertragsschliessenden Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung,

- a. des Erbbaurechtes, für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 31.12.2046 zugunsten des Ostheimer Tennisclubs e.V., an erster Rangstelle auf dem Grundbuchblatt der noch

zu vermessenden Teilfläche des in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Grundstückes, mit dem sich aus dem Vertragstext ergebenden Inhalt;

- b. des dinglichen Vorkaufsrechtes für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäss § 3 dieses Vertrages, mit Rang nach dem Erbbaurecht;
- c. der Reallast des in § 4 vereinbarten Erbbauzinses, als Belastung des Erbbaurechtes;
- d. des dinglichen Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt mit Rang nach der Reallast.

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist gehalten, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen und Abreden dieses Vertrages aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

§ 13

Die Erschienenen bevollmächtigen hiermit, auch für ihre Rechtsnachfolger, unwiderruflich, den Bürovorsteher Norbert Daßbach, Mathias-Daßbach-Strasse, 6450 Hanau, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit der Befugnis zur Erteilung von Nach- und Untervollmachten, alle Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und tatsächlichen Handlungen vorzunehmen, welche zur wort- und sinngemässen Durchführung dieses Vertrages erforderlich oder zweckmässig sind, einschliesslich der Befugnis, Eintragungen in das Grundbuch oder Löschungen zu bewilligen und zu beantragen oder Anträge bei Behörden oder Privatpersonen zu stellen und entsprechende Erklärungen abzugeben. Der Bevollmächtigte ist auch bevollmächtigt, die Identitätser-

klärung bei Vorliegen des Veränderungsnachweises abzugeben.

Diese Vollmacht erlischt mit Wahrung der oben bewilligten und beantragten Eintragungen.

Die Beteiligten wurden darüber belehrt, dass die Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch erst erfolgen kann, nach dem die Vermessung der Teilfläche durchgeführt ist und der Veränderungsnachweis vorliegt.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen mit allen Zusätzen, Änderungen und Streichungen genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Wilder-Watzmann Bgm.
Helmut Klotz Sachverständiger
Helmut Toller 1. Vorsitz.
Josef Jung Sachverständiger
Klaus-Peter Rüg, Notar



Diese Ablichtung ist eine einwandfreie und vollständige Wiedergabe der mir vorliegenden Urschrift — Ausfertigung — begl. Abschrift, was ich hiermit beglaubige.

Nidderau, den 26. Jan. 1981

[Handwritten signature]
Notar *[Handwritten signature]*

