

# Nummer 687 der Urkundenrolle für 2004 E

Urkunde des Notars

# Rüdiger Eis



Erbbaurechtsvertrag der
Stadt Westerland
für das Grundstück
Kiebitzweg 3-3d
in Westerland auf Sylt

# Inhaltsverzeichnis

Abschni	tt I - Vorbemerkung -
§ 1	Grundbuchstand
<u>Abschni</u>	tt II - Bestellung des Erbbaurechts -
§ 2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts
Abschn	itt III - Vertragsmäßiger - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts
\$ 3 \$ 4 5 6 7 8 9 9 10 11 12 13	Dauer des Erbbaurechts und Ablaufentschädigung Bauwerk Verwendung des Bauwerks Besichtigungsrecht des Eigentümers Instandhaltung von Bauwerk und Anlagen Vornahme von Änderungen am Bauwerk Wiederaufbau des Bauwerks im Falle der Zerstörung Versicherung des Bauwerks Öffentliche und private Lasten und Abgaben Verfügungsbeschränkungen Heimfall
Abschn	itt IV - Erbbauzins -
§ 14	Dinglicher Erbbauzins
Abschr	nitt V - Vorkaufsrecht -
§ 15	Vorkaufsrecht
Abschr	nitt VI - Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen
§ 16 § 17 § 18 § 19 § 20 § 21 § 22 § 23 § 24	Zwangsvollstreckungsunterwerfungen Übergabe an den Erbbauberechtigten Verkehrssicherungspflicht u.a. Rechtsmängel Duldungspflicht für Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art Sachmängel Zustimmung des Eigentümers zur Nutzungsüberlassung an Dritte Nachfolgerklausel Haftung bzw. Berechtigung mehrerer Personen
Absch	nitt VII - Dingliche Einigung und Grundbuchanträge
§ 25 § 26	Einigung Bewilligung und Anträge

# Abschnitt VIII - Sonstiges -

§ 27	Vollmacht
§ 28	Formvorschrift
§ 29	Salvatorische Klausel u.a.
§ 30	Hinweise
§ 31	Kosten
§ 32	Abschriften u.a.

#### Verhandelt

zu Westerland/Sylt am 15. Dezember 2004

Vor dem unterzeichnenden Notar

# Rüdiger Eis

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts mit dem Amtssitz in Westerland/Sylt

erschien heute:

Herr Oberamtsrat Detlef Jüch, Dienstanschrift: Andreas-Nielsen-Str. 1, 25980 Westerland/Sylt, dem Notar bekannt.

Herr Jüch erklärte: Ich handele nicht für mich persönlich, sondern kraft Vollmacht vom 14.12.2004 für die

Stadt Westerland (Städtischer Eigenbetrieb "KLM-Kommunales Liegenschafts-Management"), Andreas-Nielsen-Str. 1, 25980 Westerland/Sylt.

Herr Jüch legte das Original seiner Vollmacht vor. Die wörtliche Übereinstimmung der dieser Urkunde beigefügten Fotokopie mit dem Original der Vollmacht beglaubige ich hiermit.

Ich bin damit einverstanden, daß dieser Vertrag und zehn weitere Verträge (vgl. § 2 Ziff. 1) sowie ein weiterer Vertrag über das im Grundbuch von Westerland Blatt 1214 eingetragene Flurstück 35/19 der Flur 18 der Gemarkung Westerland nur einmal vorgelesen werden, soweit sie wörtlich übereinstimmen. Der Notar verfuhr gemäß diesem Einverständnis und las nur die unterschiedlichen Vertragsteile gesondert vor.

Ein Notar hat sein Amt unabhängig und unparteiisch auszuüben. Deshalb fragte der Notar, ob er oder seine Kollegen Wendt oder Masekowsky in der heutigen Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramtes tätig waren oder sind, z.B. als Anwalt. Der Erschienene verneinte.

Der Erschienene bat um Beurkundung eines

# **Erbbaurechtsvertrages**

und erklärte:

### Vorbemerkung

§ 1

#### <u>Grundbuchstand</u>

1. Im Grundbuch von Westerland Blatt 1726 wird als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Westerland Flur 18 Flurstück 210 die Stadt Westerland eingetragen. Der

#### Übersichtsplan = Anlage 1

zeigt das Grundstück.

2. Das Grundstück ist in Abt. II und III unbelastet.

2000000

# Bestellung des Erbbaurechts

§ 2

# Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

- 1. Die Stadt Westerland (Städtischer Eigenbetrieb "KLM-Kommunales Liegenschafts-Management"), nachfolgend "Eigentümer" genannt, teilt das in § 1 genannte Grundstück so, daß elf Grundstücke entstehen, wie aus dem Übersichtsplan = Anlage 1 ersichtlich. Die genauen Größen und Grenzen der entstehenden elf Grundstücke bestimmt der Eigentümer (§ 315 BGB).
- 2. Der Eigentümer bestellt hiermit zu Gunsten von sich selbst, nachfolgend "Berechtigter" genannt, an dem Grundstück Haus Nr. 3 3d, nachfolgend "Grundstück" genannt, ein Erbbaurecht, nämlich das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Eigentümer-Erbbaurecht). In ihrer Eigenschaft als Erbbauberechtigte beabsichtigt die Stadt Westerland, das Erbbaurecht in Wohnungs-Erbbaurechte zu teilen, und zwar ein Wohnungs-Erbbaurecht je Hausscheibe, und diese Wohnungserbbaurechte an den derzeitigen Mieter der jeweiligen Hausscheibe zu veräußern.
- 3. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.
- 4. Das Rechtsverhältnis der Beteiligten richtet sich nach den Bestimmungen dieses Vertrages und im übrigen nach der Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 in der heutigen Fassung.

# Vertragsmäßiger - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts

Als vertragsmäßiger - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts im Sinne der §§ 2 ff ErbbauVO wird festgelegt:

§ 3

# Dauer des Erbbaurechts und Ablaufentschädigung

- 1. Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung in das Grundbuch des Grundstücks und endet nach Ablauf von 99 Jahren.
- 2. Der Berechtigte hat bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes des Bauwerkes nebst Zubehör und Außenanlagen im Zeitpunkt des Erlöschens. Unter Bauwerk ist nach Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs-Erbbaurechte das jeweilige Erbbau-Wohnungseigentum zu verstehen. Einigen sich Eigentümer und Berechtigter nicht über den Verkehrswert, soll der Gutachterausschuß im Kreis Nordfriesland (§§ 192 ff Baugesetzbuch) oder dessen Funktionsnachfolger, hilfsweise ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der für Sylt zuständigen Industrie- und Handelskammer, ihn verbindlich für die Vertragspartner ermitteln. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragspartner je zur Hälfte. Eine etwaige Grunderwerbsteuer infolge Beendigung des Erbbaurechts trägt der Eigentümer.

§ 4

# Bauwerk

Auf dem Grundstück steht ein Scheibenhaus Am Seedeich, bestehend aus den Hausscheiben Haus-Nummern 3-3d (5 Hausscheiben).

§ 5

# Verwendung des Bauwerkes

1. Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk unter Ausschluß jeder anderen Verwendung wie folgt zu verwenden:

Wohngebäude für den Wohnungserbbauberechtigten und die evtl. in seinem Haushalt lebenden Familienangehörigen und / oder Lebenspartner/in zu Dauerwohnzwecken (räumlicher Schwerpunkt der gesamten Lebensverhältnisse = Hauptwohnsitz im Sinne des Landesmeldegesetzes).

Der Eigentümer bezweckt mit der Vergabe des Erbbaurechts die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dem Berechtigten ist bekannt, daß der Eigentümer ihm das Erbbaurecht nur zu dem vorstehenden Verwendungszweck einräumt. Er ist verpflichtet, es ausschließlich für diesen Zweck zu nutzen und diese Nutzung auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

- 2. Falls die Stadt Westerland als Berechtigte nicht alle Wohnungs-Erbbaurechte veräußert bzw. veräußern kann oder durch Ausübung ihres Heimfallrechts nach § 13 oder ihres Vorkaufsrechts nach § 15 dieses Vertrages Wohnungs-Erbbaurechte erwirbt, darf sie die ihr verbleibenden bzw. erworbenen Wohnungs-Erbbaurechte wie folgt verwenden: Nutzungsüberlassung durch z.B. Mietvertrag zu Dauerwohnzwecken (räumlicher Schwerpunkt der gesamten Lebensverhältnisse = Hauptwohnsitz im Sinne des Landesmeldegesetzes).
- Der Berechtigte hat dafür einzustehen, daß vom Erbbaugrundstück keine unzulässigen Störungen, insbesondere keine Emissionen ausgehen; er hat dem Grundstückseigentümer alle Ansprüche wegen solcher Störungen von der Hand zu halten.

# Besichtigungsrecht des Eigentümers

Der Eigentümer hat bei Bedarf das Recht, nach vorheriger Anmeldung das Grundstück samt Bauwerk von außen zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Dabei hat der Berechtigte auch eine Untersuchung des baulichen Zustands des Bauwerks zu dulden und alle Auskünfte zu geben, die das Bauwerk betreffen und den Eigentümer im Rahmen dieses Vertrags interessieren können.

§ 7

# Instandhaltung von Bauwerk und Anlagen

- 1. Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk samt Zubehör einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen und einschließlich Oberflächenentwässerung stets in befriedigendem seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und die dazu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen. Er hat alles zu unternehmen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und hat etwa eingetretene schädliche Bodenveränderungen unverzüglich zu beseitigen.
- 2. Kommt der Berechtigte dieser Verpflichtung mit oder ohne eigenes Verschulden nicht oder nicht in ausreichendem Maße nach, obwohl der Eigentümer ihm dazu eine Frist von zwei Monaten gesetzt hat, kann der Eigentümer die erforderlichen Arbeiten selbst für Rechnung des Berechtigten durchführen lassen. Sein Anspruch auf Erfüllung gegen den Berechtigten wird dadurch nicht berührt.
- 3. Der Berechtigte hat auch die nicht überbauten Teile des Grundstücks sachgemäß und sorgfältig anzulegen und dauernd in befriedigendem Zustand zu erhalten.

§ 8

# Vornahme von Änderungen am Bauwerk

Der Berechtigte darf das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen aus technischen oder zwingenden wirtschaftlichen Gründen kann der Eigentümer seine Einwilligung nur versagen, wenn die Veränderungen der Verwendung des Bauwerks widersprechen (vgl. § 5).

# Wiederaufbau des Bauwerkes im Falle der Zerstörung

- 1. Sollte das Bauwerk beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Berechtigte verpflichtet, es binnen einer vom Eigentümer durch Einschreibbrief zu setzenden, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechenden angemessenen Frist (vgl. dazu auch § 13 Ziffer 2) in einer dem vorherigen Zustand gerecht werdenden Form wieder aufzubauen und die Versicherung oder sonstige Entschädigungen in vollem Umfang zum Wiederaufbau zu verwenden. Für die Form des Wiederaufbaues sind die im Zeitpunkt seiner Vornahme bestehenden Verhältnisse und Bedürfnisse maßgebend, soweit sie der Verwendung des Bauwerkes nicht widersprechen (vgl. § 5).
- 2. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses (Abschnitt IV) wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.

§ 10

#### Versicherung des Bauwerkes

Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk nebst Zubehör und Außenanlagen ab Übergabe (vgl. § 17) auf seine Kosten gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden in Form der Neuwertversicherung zu versichern und die Versicherungen über die gesamte Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Der Berechtigte hat mit dem Versicherer zu vereinbaren, daß der Versicherer die Entschädigungssumme nur zahlt, wenn die Verwendung des Geldes zur Wiederherstellung des versicherten Gebäudes gesichert ist (§ 97 Versicherungsvertragsgesetz).

§ 11

# Öffentliche und private Lasten und Abgaben

- 1. Der Berechtigte trägt die öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben des Erbbaurechts, insbesondere des Bauwerks.
- Der Eigentümer trägt die öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben des Grundstücks, soweit sich aus der nachstehenden Ziffer nichts anderes ergibt.
- 3. Erschließungs- oder Anliegerbeiträge trägt für bis heute geleistete und evtl. noch nicht abgerechnete oder bezahlte Arbeiten der Eigentümer, für spätere Arbeiten der Berechtigte.

§ 12

# Verfügungsbeschränkungen

- 1. Der Berechtigte bedarf der Zustimmung des Eigentümers in öffentlich-beglaubigter Form
  - a) zur Veräußerung des Erbbaurechts oder soweit Teilung rechtlich und tatsächlich möglich ist zur Veräußerung von Teilen von ihm. Dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts oder von Teilen davon, die aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Eigentümers (Buchsta-

- be b) eingetragen worden ist, falls die Zuschlagserteilung an denjenigen erfolgt, der in diesem Zeitpunkt der Gläubiger des Grundpfandrechts ist;
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden sowie Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten, ferner zur Änderung des Inhalts derartiger Belastungen, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthalten.
- 2. Der Berechtigte kann die Zustimmung zur Veräußerung verlangen, wenn anzunehmen ist, daß durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck (vgl. § 5) nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird und wenn die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Verpflichtungen bietet und der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag eintritt.
- 3. Der Berechtigte kann die Zustimmung zur Belastung verlangen, wenn eine Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck (vgl. § 5) durch die Belastung nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung wird in der Regel nicht gegeben sein, wenn
  - a) das Grundpfandrecht zugunsten eines der deutschen Kreditaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder einer der deutschen Versicherungsaufsicht unterliegenden Versicherungsgesellschaft bestellt wird und
  - b) der Grundpfandrechtsgläubiger sich schriftlich verpflichtet, das Grundpfandrecht ausschließlich zweckbestimmt zum Erwerb des Erbbaurechts und zu seiner Instandhaltung und Wertverbesserung zu valutieren und die zweckentsprechende Verwendung der Gelder in banküblicher Weise zu überwachen und
  - c) der Grundpfandrechtsgläubiger dem Eigentümer schriftlich bestätigt, daß das Darlehen fortlaufend so zu tilgen ist, daß es in längstens 35 Jahren zurückgezahlt ist und daß der Grundpfandrechtsgläubiger diese Tilgungsvereinbarung auch in banküblicher Weise durchsetzen wird. Bei von der Investitionsbank Schleswig-Holstein gewährten Darlehen verlängert sich die Tilgungszeit bei Bedarf, insbesondere bei Darlehen der Sozialen Wohnraumförderung, auf bis zu 62 Jahre.
  - d) der Berechtigte dem Eigentümer als dem Inhaber des Heimfallanspruchs eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB unter Eingehung der entsprechenden Verpflichtungen bestellt und ihm bei Grundschulden seine gegen den Grundpfandrechtsgläubiger gerichteten Ansprüche auf Rückgewähr im weitesten Sinne einschließlich des Anspruchs auf Herausgabe des sich bei der Zwangsversteigerung ergebenenden Erlöses abtritt.
- 4. Die etwaigen Notarkosten der Zustimmung trägt der Berechtigte.

# <u>Heimfall</u>

1. Der Berechtigte ist auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Eigentümer oder auf einen oder mehrere von ihm zu benennende Dritte sofort zu übertragen (Heimfall), wenn

- a) der Berechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses (Abschn. IV) in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist oder
- b) über das Vermögen des Berechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
- c) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird oder
- d) der Berechtigte gegen § 5 Ziff. 1 mit oder ohne Verschulden verstößt oder
- e) der Berechtigte gegen seine in §§ 6 11, 18, 20, 22 festgelegten Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung verstößt und dem Eigentümer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum ordnungsgemäßen Ablauf nicht zugemutet werden kann oder
- f) die Erbbauzinsreallast ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht in das Grundbuch eingetragen oder wieder gelöscht wird oder sonst wegfallen sollte. Ein Rangrücktritt des Grundstückseigentümers oder die Bewilligung eines Rangvorbehaltes bedeuten nicht, daß der Eigentümer damit einer späteren Löschung der Erbbauzinsreallast, etwa im Zuge der Zwangsversteigerung, zustimmen würde.
- 2. Tritt für den Berechtigten die in § 9 festgelegte Wiederaufbauverpflichtung ein, so steht dem Eigentümer der Heimfallanspruch zu, wenn der Berechtigte mit dem Wiederaufbau nicht unverzüglich nach Wegfall der dem Wiederaufbau eventuell entgegenstehenden Hindernisse begonnen und den Wiederaufbau nicht binnen zwei Jahren ab Beginn vollendet hat. Um die Beseitigung etwaiger Hindernisse muß der Berechtigte sich unverzüglich und andauernd bemühen. Bei diesem Heimfall hat der Berechtigte seinen Anspruch an die Versicherung auf Auszahlung der Versicherungssumme und sonstige ähnliche Ansprüche unverzüglich entschädigungslos an den Eigentümer abzutreten. Er hat auch etwaige Aufräumungskosten zu tragen.
- 3. Tritt der Heimfall ein, so kann der Berechtigte eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes des Bauwerks nebst Zubehör und Außenanlagen im Zeitpunkt des Eintritts des Heimfalls verlangen. Einigen sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht binnen drei Monaten, nachdem der Eigentümer seinen Heimfallanspruch gegenüber dem Berechtigten durch Einschreibbrief geltend gemacht hat, gelten § 3 Abs. 2 Sätze 3, 4 entsprechend (Sachverständigenverfahren).
- 4. Die Heimfallentschädigung vermindert sich um
  - evtl. rückständige Erbbauzinsen oder andere dem Eigentümer gegen den Berechtigten zustehende Forderungen
  - Falls das Erbbaurecht bei Ausübung des Heimfalls mit Grundpfandrechten belastet ist: um die zu ihrer Ablösung nötigen Beträge
  - Beurkundungs- und Grundbuchamtskosten
  - etwaige Grunderwerbsteuer

Der verbleibende Restbetrag ist an den Berechtigten zu zahlen Zug um Zug gegen vertragsgemäße Eintragung des neuen Erbbauberechtigten in das Grundbuch.

- 5. Der Anspruch auf Vertragserfüllung wird durch den Heimfallanspruch nicht berührt.
- 6. Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an. Davon abweichend treten im Falle des Heimfalles nach Ziff. 1 d) oder f) folgende Fristen: An die Stelle der vorstehenden Sechs-Monatsfrist tritt eine Einjahresfrist, an die Stelle der vorstehenden Zweijahresfrist tritt eine Dreißigjahresfrist.

IV.

#### **Erbbauzins**

§ 14

### **Dinglicher Erbbauzins**

 Der dingliche Erbbauzins (Erbbauzinsreallast) beträgt vom Tag der Grundbucheintragung an jährlich:
 7.628,04 €

Er ist in monatlichen Teilbeträgen von 635,67 € zu zahlen, fällig jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats im voraus.

- 2. Die Vertragspartner vereinbaren als Inhalt des Erbbauzinses, daß die Erbbauzinsreallast mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, auch wenn der Eigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts aus diesem Recht die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
- 3. Die Vertragspartner vereinbaren folgende Wertsicherung: Der Erbbauzins wird zur Wertsicherung mit dem Verbraucherpreis-Index für Deutschland Basisjahr 2000 =100 gekoppelt, den das Statistische Bundesamt in Wiesbaden monatlich für den Vormonat feststellt. Die Vertragspartner vereinbaren, daß der Erbbauzins dem Indexstand von Oktober 2004 entspricht und sich automatisch verringert oder erhöht, und zwar wie folgt: Die Anpassung an den Index soll nur zu festen Zeitpunkten erfolgen, nämlich jeweils zum Jahresersten eines jeden Jahres, dessen Jahreszahl durch 5 teilbar ist, zuerst zum 01.01.2010, dann zum 01.01.2015 usw. Der jeweils neue Erbbauzins berechnet sich nach folgender Formel:

neuer Erbbauzins =

ursprünglicher Erbbauzins (siehe Ziffer 1.) x Index für Oktober des Vorjahres (2009, 2014 usw.) ursprünglicher Index für Oktober 2004

- 4. Die Verringerung oder Erhöhung des Erbbauzinses tritt ohne Zutun der Vertragspartner ein. Falls sich der Berechtigte nicht auf eine Verringerung bzw. der Eigentümer nicht auf eine Erhöhung berufen, gelten die Verringerung bzw. die Erhöhung trotzdem und rückwirkend.
- 5. Eine Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft in Eschborn ist nach § 1 Nr. 4 Preisklauselverordnung nicht erforderlich, da die Erbbauzins-Reallast für länger als 30 Jahre vereinbart ist.

6. Der Eigentümer stimmt schon jetzt der Aufteilung des Erbbauzinses auf die zu begründenden Wohnungs-Erbbaurechte entsprechend deren Anteil am Erbbaurecht zu.

V.

#### Vorkaufsrecht

§ 15

#### Vorkaufsrecht

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle ein.

VI.

#### Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen

§ 16

#### Zwangsvollstreckungsunterwerfungen

- 1. Die zukünftigen Wohnungs-Erbbauberechtigten haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde zu unterwerfen
  - a) wegen des Kaufpreises des Wohnungserbbaurechts,
  - b) wegen ihrer Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten anteiligen Erbbauzinses gemäß § 14 dieser Urkunde,
  - c) wegen der Reallast gemäß § 14,
  - d) wegen der dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten nach § 1108 BGB obliegenden Verpflichtung, die während der Dauer des Erbbaurechts fällig werdenden Leistungen auch persönlich zu bewirken,
  - e) wegen ihrer Verpflichtung, das Wohnungs-Erbbaurecht, insbesondere die jeweilige Hausscheibe nebst Sondernutzungsfläche und mitgenutzter Gemeinschaftsfläche nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf an den Eigentümer herauszugeben. Die Zwangsvollstreckung darf ohne den Nachweis erfolgen, daß die nach § 3 Ziff. 2. geschuldete Entschädigung gezahlt ist,
  - f) wegen ihrer Verpflichtung, das Wohnungs-Erbbaurecht, insbesondere die jeweilige Hausscheibe nebst Sondernutzungsfläche und mitgenutzter Gemeinschaftsfläche im Falle des Heimfalls an den Eigentümer herauszugeben. Soweit der Nachweis der Pflichterfüllung dem Berechtigten obliegt, darf die Zwangsvollstreckung ohne Weiteres stattfinden. Die Zwangsvollstreckung darf auch ohne den Nachweis erfolgen, daß die geschuldete Heimfallentschädigung gezahlt ist.
- 2. Der Notar soll dem Eigentümer auf Anforderung ohne weitere Nachweise eine vollstreck-

# <u>Übergabe an den Erbbauberechtigten</u>

Das Grundstück wird dem Berechtigten am 31.12.2004 zur Ausübung des Erbbaurechts übergeben. Die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Grundstücks obliegt ab Übergabe dem Berechtigten.

#### § 18

#### Verkehrssicherungspflicht u.a.

Der Berechtigte ist verpflichtet,

- 1. die an das Grundstück grenzenden Gehwege und Zuwegungen in dem Umfang, wie es nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Grundstückseigentümer obliegt, auf seine, des Berechtigten, Kosten zu reinigen, insbesondere Schnee und Eis zu beseitigen, und bei Glätte ausreichend abstumpfende Mittel zu streuen.
- 2. den Eigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizuhalten, die sich aus dem Zustand des Grundstücks einschließlich des Bauwerkes, aus deren Benutzung durch Dritte oder den Berechtigten oder aus der Verletzung der vom Berechtigten übernommenen Pflichten ergeben. Der Berechtigte übernimmt sämtliche Unkosten einschließlich Gerichts- und Anwaltskosten, die dem Eigentümer in diesem Zusammenhang entstehen könnten.
- 3. auf eigene Kosten während der gesamten Dauer des Erbbaurechts eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden in ausreichender Höhe abzuschließen. Der Versicherungsvertrag muß sämtliche Schäden abdecken, die dem Eigentümer und dem Berechtigten entstehen können, bzw. wegen derer der Eigentümer und der Berechtigte haftbar gemacht werden können. Der Versicherungsvertrag ist dem Eigentümer auf Anforderung vorzulegen, die Prämienzahlung auf Anforderung nachzuweisen.
- 4. auf eigene Kosten während der gesamten Dauer des Erbbaurechts eine Versicherung gegen Ölschäden in ausreichender Höhe abzuschließen, falls auf dem Erbbaugrundstück Ölgelagert wird. Die vorstehende Ziff. 3. Sätze 2,3 gilt entsprechend.
- 5. nichts zu tun oder zu dulden, bzw. alles zu unterlassen, was gegen Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder Versicherungsbedingungen, insbesondere auch die Bedingungen der Gebäudeversicherung des Berechtigten, verstößt.

#### § 19

# <u>Rechtsmängel</u>

1. Der Eigentümer haftet dafür, daß das Grundstück entweder frei von im Grundbuch in Abt. II oder III eingetragenen Rechten ist oder daß evtl. eingetragene Rechte dem Erbbaurecht den Vorrang im Grundbuch einräumen.

Falls in Abt. II Wege- oder Leitungsrechte eingetragen werden:

Der Berechtigte verpflichtet sich, das Erbbaurecht mit einer Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu belasten und ihr die erste Rangstelle zu verschaffen. Der Eigentümer willigt ein, daß solche Rechte der für ihn einzutragenden Erbbauzinsreallast im Range vorgehen.

- 2. Der Eigentümer schließt die Haftung wegen etwaiger sonstiger Rechtsmängel aus, versichert aber: Von sonstigen Rechtsmängeln ist mir nichts bekannt.
- 3. Unberührt bleibt die Haftung des Eigentümers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Eigentümers beruhen sowie die Haftung des Eigentümers für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Eigentümers beruhen.

#### § 20

#### <u>Duldungspflicht für Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art</u>

- 1. Im zur Zeit noch ungeteilten Flurstück 210 befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, die, soweit dem Eigentümer bekannt, der Versorgung der elf Gebäude auf dem Flurstück dienen, möglicherweise auch der Versorgung benachbarter Grundstücke.
- 2. Der Berechtigte verpflichtet sich, diese Versorgungsleitungen, deren Betrieb, Instandhaltung und -setzung und Erneuerung und bei Bedarf auch die Verlegung weiterer Leitungen auch für evtl. heute noch unbekannte Zwecke zu dulden. Kosten trägt der Berechtigte nur, soweit ihm selbst allein oder gemeinschaftlich mit anderen dienende Leitungen betroffen sind, ggf. nach Anteilen, die der Billigkeit entsprechen. Sonstige Kosten, auch Kosten der Wiederherrichtung des Grundstückes trägt derjenige, dem die Leitungen dienen. Der Berechtigte kann vor Eingriffen in das Grundstück verlangen, daß die Wiederherrichtungskosten für das Grundstück sichergestellt werden, z.B. durch Hinterlegung oder selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes.
- 3. Der Berechtigte verpflichtet sich auf jederzeit zulässiges Verlangen des Eigentümers, zur Sicherung der Benutzungs- oder Mitbenutzungsrechte der Leitungen und der Kostentragungspflichten, auf Kosten des Berechtigten sachgerechte Grunddienstbarkeiten zu bestellen und in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen, und zwar im Range vor allen Rechten, aus denen die Zwangsversteigerung betrieben werden kann.
- 4. Dem Eigentümer ist nicht bekannt, welche Gemeinschaftsleitungen vorhanden sind, wo sie verlaufen und welche Besonderheiten eventuell vorliegen. Es kann also Regelungsbedarf bestehen, den der Eigentümer heute mangels Kenntnis nicht befriedigen kann. Der Berechtigte ist verpflichtet, auch nach Teilung des Flurstückes 210 in elf Einzelgrundstücke die zweckmäßigen Regelungen, ggf. auch mit den Berechtigten der anderen Grundstücke zu treffen (Vertrag zugunsten Dritter mit dem Recht des Dritten, unmittelbar die Mitwirkung zu fordern).

#### § 21

#### Sachmängel

1. Der Berechtigte hat das Grundstück und das Bauwerk besichtigt; er billigt den Zustand,

wie er bei der letzten Besichtigung vorhanden war. Der Eigentümer schließt jede eigene Haftung wegen etwaiger Sachmängel des Grundstücks und des Bauwerks aus, versichert aber: Von schädlichen Bodenveränderungen und von anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht erkannt werden können (verborgene Mängel), ist mir nichts bekannt.

2, § 19 Ziff. 3 gilt entsprechend (Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens u.a.).

§ 22

# Zustimmung des Eigentümers zur Nutzungsüberlassung an Dritte

Der Erbbauberechtigte/Wohnungserbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers für die Nutzungsüberlassung an Dritte, z.B. durch Mietvertrag. Die Erteilung der Zustimmung steht im Ermessen des Eigentümers. Der Eigentümer wird die Zustimmung insbesondere dann nicht erteilen, wenn

- a) der Dritte nicht Mitberechtigter des Erbbaurechts ist, sei es auch nur zu einem kleineren Anteil oder
- b) der Dritte sich im dem Eigentümer vorzulegenden Nutzungsvertrag nicht verpflichtet hat, die Verwendung gem. § 5 einzuhalten oder
- c) wenn die vereinbarte Miete oder das sonstige Nutzungsentgelt über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

§ 23

# <u>Nachfolgerklausel</u>

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Berechtigten oder des Eigentümers übergehen, verpflichten sich beide Vertragsteile, ihrem jeweiligen Sonderrechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag mit jeweiliger Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

§ 24

# Haftung bzw. Berechtigung mehrerer Personen

Soweit auf einer Vertragsseite mehrere Personen stehen, haften sie für die von ihnen übernommenen Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die nur bezüglich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen jeden von ihnen. Berechtigt sind mehrere Personen als Gesamthandsgläubiger.

#### Dingliche Einigung und Grundbuchanträge

§ 25

#### Einigung

Die Stadt Westerland ist sich über die Entstehung des Erbbaurechtes gemäß § 2 mit dem sich aus Abschnitt III ergebenden dinglichen Inhalt an dem in § 2 Ziff. 2. genannten Grundstück einig.

§ 26

#### Bewilligung und Anträge

Die Stadt Westerland bewilligt und beantragt einzutragen:

- 1. in das Grundbuch des jeweiligen Grundstücks
  - das Erbbaurecht (§ 25) an erster Rangstelle,
- 2. in das anzulegende Erbbaugrundbuch
  - a) den Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer (§ 14). Dem Erbbauzins dürfen im Range nur Rechte vorgehen, deren Eintragung der Eigentümer zugestimmt hat.
  - b) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer (§ 15) im Nachrang zum Erbbauzins.

VIII.

# Sonstiges

§ 27

# **Vollmacht**

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar und seine Notarfachangestellten Barbara Walliser, Anja Bossen und Bernd Reinartz, aller Dienstanschrift Bismarckstraße 5, 25980 Westerland/Sylt, jede/n für sich, unwiderruflich, mit Wirkung für Rechtsnachfolger der Parteien und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle verfahrens- und materiellrechtlichen Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen, die eventuell noch erforderlich oder sachdienlich und zur Durchführung des Rechtsgeschäfts erforderlich sind. Die Notarfachangestellten können nur beim beurkundenden Notar oder seinem Vertreter von der Vollmacht Gebrauch machen. Sie erlischt mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

#### **Formvorschrift**

- 1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Form dieses Vertrages.
- 2. Vereinbarungen und Erklärungen zur Durchführung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist.

#### § 29

#### Salvatorische Klausel u.a.

- 1. Sollten eine oder mehrere Regelungen in diesem Vertrag oder ein Teil von ihnen gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen oder aus irgendwelchen Gründen zu Zweifeln rechtlicher oder tatsächlicher Art Anlaß geben und deshalb unwirksam sein, so ist nicht der ganze Vertrag oder die ganze Regelung unwirksam, sondern höchstens diese oder ihr betroffener Teil. Die Vertragspartner sind verpflichtet, die Regelung oder den betroffenen Teil derselben so zu ändern oder so zu ergänzen, daß sie den gesetzlichen Erfordernissen genügt oder die Zweifel beseitigt sind und daß damit die ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zwecke und Rechtserfolge, soweit irgendwie möglich, erreicht werden. Falls diese Änderung oder Ergänzung nicht zulässig ist, soll die entstandene Lücke durch die gesetzlichen Regelungen ausgefüllt werden.
- 2. Sollten in Abschnitt III Vertragsmäßiger dinglicher Inhalt des Erbbaurechts getroffene Vereinbarungen als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts nicht zulässig sein, gelten sie als zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen.
- 3. Da sich durch weitere Sachverhaltsaufklärung Änderungsbedarf ergeben kann, bleiben Änderungen des Vertrages, die der Billigkeit entsprechen, vorbehalten.

#### § 30

#### Hinweise

Der Notar wies auf folgendes hin:

- 1. Das Erbbaurecht entsteht erst mit seiner Eintragung in das Grundbuch.
- 2. Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle im Grundbuch bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden.
- 3. Die Eintragung in das Grundbuch kann erst erfolgen, wenn im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.
- 4. Alle Vereinbarungen der Vertragspartner müssen vollständig beurkundet werden. Nicht beurkundete Vereinbarungen sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
- 5. Die Vertragspartner haften nach dem Gesetz für die Kosten bei Gericht und Notar als Gesamtschuldner.

- 6.a) Bei einem Heimfall des Erbbaurechts bleiben die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und Reallasten bestehen, soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zustehen. Dasselbe gilt für die Vormerkung eines gesetzlichen Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek.
  - b) Haftet bei einer Hypothek, die bestehen bleibt, der Berechtigte zugleich persönlich, so muß der Eigentümer beim Heimfall die Schuld in Höhe der Hypothek übernehmen. Das gleiche gilt, wenn bei einer bestehenbleibenden Grundschuld oder bei Rückständen aus Rentenschulden oder Reallasten der Berechtigte zugleich persönlich haftet.
- 7. Der Notar kann keine Haftung dafür übernehmen, daß mit dem Vertrag bezweckte steuerliche Folgen eintreten oder unerwünschte steuerliche Folgen ausbleiben. Für Steuerberatung sind die Mitglieder der steuerberatenden Berufe zuständig.

#### Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges, auch die Vermessungskosten, hat der Berechtigte zu tragen. Die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung trägt der Eigentümer.

§ 32

#### Abschriften u.a.

Von dieser Urkunde erhalten:

- 1. Ausfertigung der Berechtigte für das Grundbuchamt,
- 2 beglaubigte Abschriften der Eigentümer.
- 2 beglaubigte Abschriften der Berechtigte,
- 1 Abschrift das Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle -

vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Dekted et D. Notal



# Vollmacht

Die Stadt Westerland bevollmächtigt hiermit

# Herrn Oberamtsrat Detlef Jüch, Dienstanschrift: Andreas-Nielsen-Str. 1, 25980 Westerland/Sylt

- den im Grundbuch von Westerland Blatt 1726, Gemarkung Westerland Flur 18 Flurstück 210, lt. Grundbucheintragung 16.567 qm groß verzeichneten Grundbesitz, sowie

den im Grundbuch von Westerland Blatt 1214, Gemarkung Westerland Flur 18 Flurstück 35/19, lt. Grundbucheintragung 1.124 qm groß verzeichneten Grundbesitz

für die Stadt Westerland (Städtischer Eigenbetrieb "Kommunales Liegenschaftsmanagement" = KLM) zu erwerben

- Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Westerland über den vorgenannten Grundbesitz abzuschließen sowie
- Teilungserklärungen zur Teilung der Erbbaurechte in Wohnungserbbaurechte abzuschließen
- die noch zu bildenden Wohnungserbbaurechte zu verkaufen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und darf Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht ist im Rahmen des Grundbesitzerwerbs, der Bildung von Erbbaurechten, der Teilung in Wohnungserbbaurechte und des Verkaufs der Wohnungserbbaurechte Generalvollmacht. Der Bevollmächtigte darf z. B. alle Erklärungen abgeben, die zum Abschluß und zur Durchführung der Kaufverträge, der Erbbaurechtsverträge und der Teilungserklärungen und zur Übertragung und Teilung sowie zur Weiterveräußerung des Eigentums erforderlich oder zweckmäßig sind, insbesondere auch Eintragungen und Löschungen im Grundbuch bewilligen und beantragen.

25980 Westerland, den 14. Dezember 2004

Stadt Westerland Die Bürgermeisterin

Reiber

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden Fotokopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Westerland/Sylt, den 16.12.2004



