
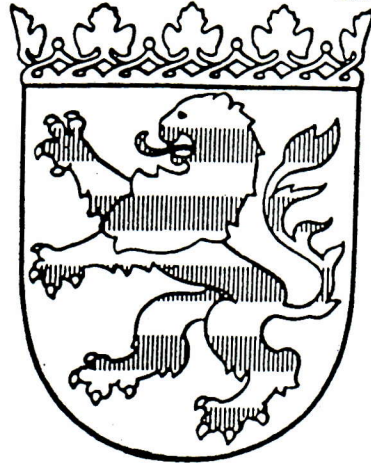


# Beglaubigte Abschrift

Nummer 189 der Urkundenrolle für 1983

Der Gemeindevorstand  
Reinhardshagen  
Eing.  27. Sep. 1983



Verhandelt

zu Reinhardshagen am 23. September 1983

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

**Christa Grüneklee**  
in Reinhardshagen

erschieden heute:

1. für die Gemeinde Reinhardshagen:

- a) Bürgermeister Erwin Schuck, wohnhaft Waldstraße 15  
in 3512 Reinhardshagen
- b) der 1. Beigeordnete, Konrektor Wolfgang Blümel,  
wohnhaft Karlsbader Straße 29 in 3512 Reinhardshagen

- beide der Notarin von Person bekannt -

- 2 -

2. für den Tennisverein Reinhardshagen eV, die Vorstandsmitglieder:

- a) Realschullehrer Heinz E. Weidner, Mündener Str. 25, 3512 Reinhardshagen - von Person bekannt -
- b) Beamter Hermann-Josef Rapp, Leipziger Str. 15, 3512 Reinhardshagen, -ausgewiesen durch seinen mit Lichtbild versehenen Bundespersonalausweis-
- c) Prokurist Hasso Müller, Altenhagener Str. 7, 3512 Reinhardshagen - von Person bekannt -
- d) Rechtsanwalt Hans-Joachim Burghard, Weg im Bruch 9 a, 3512 Reinhardshagen - von Person bekannt -
- e) Steuerbevollmächtigter Willi Brostmeyer, Harnestr. 5, 3512 Reinhardshagen - von Person bekannt -

Die Erschienenen zu 1. a) und b) erklärten, im nachstehenden für die Gemeinde Reinhardshagen handeln zu wollen, die Erschienenen zu 2. a) bis e) für den Tennisverein Reinhardshagen eV.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, baten um die Beurkundung folgenden

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

I. Grundstücksverhältnisse

§ 1  
Grundstück und Eigentümer

Die Gemeinde Reinhardshagen ist Eigentümerin der im Grundbuch von Veckerhagen Band 56 Blatt 1298 eingetragenen Grundstücke

Gemarkung Veckerhagen  
Flur 19 Flurstück 37/3  
Sportgelände, im Mardensieg  
12,55 ar groß

und Gemarkung Veckerhagen  
Flur 19 Flurstück 37/4  
Sportgelände, im Mardensieg  
23,55 ar groß

Beide Grundstücke sind in Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet.

II. Verpflichtungsvertrag über die  
Bestellung eines Erbbaurechts

§ 2  
Erbbauberechtigter

Die Gemeinde Reinhardshagen, nachstehend "Eigentümer" genannt, verpflichtet sich hiermit, dem Tennisverein Reinhardshagen eV, nachstehend "Berechtigter" genannt, an dem in § 1 näher bezeichneten Grundstücken Gemarkung Veckerhagen Flur 19 Flurstücke 37/3 und 37/4 ein Erbbaurecht nach den näheren Bestimmungen dieses Vertrages, im übrigen auf der Grundlage der Erbbaurechtsverordnung vom 15.1.1919 in der derzeitigen Fassung zu bestellen.

§ 3  
Erstreckung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke und Tennisplatzanlagen nicht erforderlichen Teil der Grundstücke.

III. Vertragsgemäßer - dinglicher -  
Inhalt des Erbbaurechts

Als vertragsgemäßer - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts im Sinne der §§ 2 ff ErbbaurechtsVO wird festgelegt:

§ 4

Dauer des Erbrechts

Das Erbbaurecht beginnt am 1. Juli 1983 und endet, von diesem Tage an gerechnet, nach 99 -neunundneunzig- Jahren.

§ 5

zu errichtendes Bauwerk

Der Berechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf den Grundstücken ein Umkleide- und Sanitärgebäude für die ihm durch Nutzungsvertrag vom 31.3.1982 überlassenen Tennisplätze auf seine Kosten zu errichten; ferner zwei weitere Tennisplätze anzulegen.

Die öffentlich-rechtlichen Bau- und ähnliche Vorschriften müssen eingehalten werden.

§ 6

Unterhaltung von Bauwerk und Anlage

Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk und die Tennisanlagen stets in gutem, seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und anfallende Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.

Kommt der Berechtigte diesen Verpflichtungen mit oder ohne eigenes Verschulden nicht oder nicht in ausreichendem Maße nach, obwohl ihm der Eigentümer dazu eine Frist von 6 Monaten für den Einzelfall gesetzt hat, so kann der Eigentümer selbst die erforderlichen Arbeiten für Rechnung des Berechtigten jeweils durchführen lassen. Sein Anspruch auf Erfüllung gegen den Berechtigten wird dadurch nicht berührt.

Der Berechtigte hat auch die nicht überbauten Teile der Grundstücke sachgemäß und sorgfältig anzulegen und dauernd in gutem Zustand zu erhalten.

§ 7

Besichtigungsrecht des Eigentümers

Der Eigentümer ist befugt, einmal im Jahr nach entsprechender Absprache mit dem Berechtigten die Grundstücke samt Bau-

werk zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Dabei hat der Berechtigte auch eine Untersuchung des baulichen Zustandes des Bauwerks zu dulden und die Auskünfte zu geben, die das Bauwerk betreffen und den Eigentümer im Rahmen dieses Vertrages interessieren.

#### § 8

##### Versicherungspflicht

Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk und die Anlage zum vollen Wiederaufbauwert gegen Feuer, Wasser- und Haftpflichtschäden versichert zu halten. Nachweise hierüber sind dem Eigentümer auf Verlangen zu erbringen.

Sollte das Bauwerk oder die Anlage durch Brand oder sonstige Einwirkungen beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Berechtigte verpflichtet, das Bauwerk und die Anlage innerhalb von 2 Jahren im ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und hierbei die Versicherungs- oder Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zu verwenden.

Die Pflicht zur Zahlung der Erbbauzinsen wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung nicht berührt.

#### § 9

##### Lastentragung

Der Berechtigte trägt vom 1. Oktober 1983

- a) alle öffentlichen Lasten wie Grundsteuern, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Schornsteinfegergebühren.
- b) alle privaten Lasten wie Versicherungsbeiträge und Strom.

#### § 10

##### Heimfallrecht

Der Berechtigte ist auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Eigentümer oder auf einen von diesem zu benennenden Dritten sofort zu übertragen, wenn eine der nachgenannten Voraussetzungen gegeben ist:

1. der Berechtigte ist mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand,
2. über das Vermögen des Berechtigten wird das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt,
3. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts wird angeordnet oder es wird auf diesem eine Zwangshypothek eingetragen,
4. der Berechtigte verstößt in grober Weise gegen seine in §§ 5, 6, 8 festgelegten Verpflichtungen,
5. der Berechtigte wird als Verein aufgelöst.

Der Eigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auch verlangen, wenn das Grundstück für Zwecke benötigt wird, für welche die Enteignung zulässig wäre.

#### § 11 Entschädigungen

Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder bei einem Heimfall gemäß § 10 erhält der Berechtigte eine Entschädigung. Diese beträgt 80 % des Verkehrswertes der auf den Grundstücken errichteten Gebäuden und Anlagen im Zeitpunkt des Ablaufs bzw. der Übertragung.

Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuß gemäß § 136 ff Bundesbaugesetz ermittelt. Falls diese Einrichtung nicht mehr bestehen sollte, ohne daß ein Funktionsnachfolger bestimmt ist, erfolgt die Wertermittlung durch drei Sachverständige, von denen der Eigentümer und der Berechtigte je einen ernennen, während der dritte von beiden bestellt und mangels Einigung vom Präsidenten des Landgerichts Kassel ernannt wird.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Entschädigungssumme in 4 Jahresraten abzuzahlen.

Die erste Rate ist fällig ein Jahr nach Festsetzung des Verkehrswertes.

Auf die Entschädigung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablösesumme oder des Wertes - jeweils mit Nebenleistungen - angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob

der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Auch etwaige Forderungen des Eigentümers an den Berechtigten werden angerechnet, sowie die den Berechtigten belastenden Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer.

#### § 12 Verfügungsbeschränkung

Der Berechtigte bedarf der Zustimmung des Eigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder in Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) die über die in § 13 genannten Belastungen hinausgehen, sowie Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten,
- c) zu allen baulichen Veränderungen und etwaigen weiteren Bauwerken, soweit hierzu eine baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist.

#### IV. Erbbauzins

#### § 13 dingliche Erbbauzins-Festlegung

Als Erbbauzins zahlt der Berechtigte an den Eigentümer jährlich 0,02 DM für ein qm der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, also DM 72,20 (in Worten: zweiundsiebzig 20/100 Deutsche Mark).

Der Zins ist in halbjährlichen Raten nachträglich an den Eigentümer zu zahlen, erstmalig am 2.1.1984.

Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch wird der vereinbarte Erbbauzins als Pacht für das Erbbaugrundstück geschuldet.

Der Erbbauzins ist dinglich im Grundbuch zu sichern und zwar im Range nach Grundpfandrechten, für die von dem Berechtigten aufzuwendenden Baukosten bis zur Höhe von DM 200.000,-- zuzüglich bis zu 20 % jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Ein Nachweis über die Verwendung der Mittel, für die die Grundpfandrechte eingetragen werden, ist dem Grundbuchamt gegenüber nicht zu führen.

Zur Sicherung der vorrangigen Beleihungsmöglichkeiten wird unten in § 21 die Eintragung eines Rangvorbehaltes bei der für den Eigentümer einzutragenden Erbbauzinsreallast zugunsten der Berechtigten in Höhe von DM 200.000,-- beantragt. Der Rangvorbehalt kann von dem Berechtigten nur einmal ausgenutzt werden.

Auf Verlangen des Eigentümers ist jedoch der Rangvorbehalt, falls er bis 10 Jahre nach Vorliegen der Bauabnahmebescheinigung weder ganz noch teilweise ausgenutzt ist, zur Löschung zu bringen.

Gleichzeitig sind zu diesem Zeitpunkt zugunsten des Eigentümers Löschungsvormerkungen bei den im Erbbaugrundbuch dann noch eingetragenen der Erbbauzins-Reallast vorgehenden Belastungen einzutragen.

#### § 14

##### schuldrechtliche Erbbauzinsvereinbarung

Es verpflichtet sich für die Dauer des Erbbaurechts der Eigentümer gegenüber dem jeweiligen Berechtigten und der Berechtigte gegenüber dem jeweiligem Eigentümer

- a) in dem durch § 9 a ErbbauVO gesetzten Rahmen einen neuen Erbbauzins zu vereinbaren,
- b) das Erbbaurecht in Höhe des vereinbarten neuen Erbbauzinses zu belasten.

Der Erbbauzins soll jedoch für den Zeitraum von 10 Jahren seit Vertragsschluß unveränderbar sein.

Können sich die Vertragsteile nicht über die Höhe der neuen Erbbauzinsen einigen, so wird der neue Erbbauzins von drei Sachverständigen bestimmt, von denen der Eigentümer und der Berechtigte je einen benennen und der dritte von diesen beiden und mangels Einigung vom Präsidenten des Landgerichts in Kassel bestellt wird. Die Sachverständigen können die Bestimmung mit einfacher Mehrheit treffen.



§ 15  
Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen des in § 13 vereinbarten Erbbauzinses von DM 72,20 jährlich unterwirft sich der Berechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen.

Im Fall einer Erhöhung des Erbbauzinses gemäß § 14 ist der Berechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers bezüglich des jeweiligen Erhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen zu unterwerfen.

§ 15 a  
gegenseitige Vorkaufsrechte

Der Eigentümer räumt dem jeweiligen Berechtigten für die Dauer des Erbbaurechts das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an den mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücken ein.

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

V. Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarung

§ 16  
Gewährleistung

Der Zustand der Erbbaugrundstücke ist dem Berechtigten bekannt. Der Eigentümer übernimmt keine Gewährleistung für katasterliche Größe, Güte, Lage und Beschaffenheit.

§ 17  
Übergabe

Die Besitzübergabe der Grundstücke erfolgte am 01. Juli 1983.

§ 18  
Kosten, Steuern

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie eine etwaige Grunderwerbssteuer trägt der Berechtigte.

§ 19  
Nachfolgerklausel

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht Kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Berechtigten oder des Eigentümers übergehen, verpflichten sich beide vertraglich, ihrem etwaigen unmittelbaren Rechtsnachfolger die Pflichten gemäß diesem Vertrag aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, seinen Rechtsnachfolger die Pflichten gemäß dieser Vereinbarung ebenfalls aufzuerlegen.

§ 20

Durch diesen Erbbaurechtsvertrag wird der zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene Nutzungsvertrag vom 31.3. 1982 über die auf dem Gelände der im Eigentum der Gemeinde Reinhardshagen stehenden Mittelpunktssportanlage nicht berührt.

Der Berechtigte verpflichtet sich, sämtlichen Benutzern der Tennisanlage, auch Nichtmitgliedern und Sommergästen, den Zugang über die mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke zu den anderen Tennisplätzen zu gewähren.

Auch bzgl. der auf den Erbbaurechtsgrundstücken zu errichtenden Umkleide- und Sanitärräume muß sichergestellt werden, daß diese von sämtlichen Benutzern der Tennisanlage, auch den Spielern der nicht auf den Erbbaurechtsgrundstücken belegenen beiden Plätze mitbenutzt werden.

VI. Dingliche Einigung und  
Grundbuchanträge

§ 21

Die Beteiligten sind sich über die Entstehung des Erbbaurechts gemäß Abschnitt II mit dem sich aus Abschnitt III ergebenden dinglichen Inhalt an den in § 1 genannten Grundstücken einig.

Sie bewilligen und beantragen einzutragen:

1. in das Grundbuch der in § 1 genannten Grundstücke
  - a) das Erbbaurecht an erster Rangstelle
  - b) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Berechtigten im Nachrang
2. in das anzulegende Erbbaugrundbuch
  - a) das Erbbaurecht
  - b) eine Reallast für den Erbbauzins von jährlich DM 72,20 zugunsten des Eigentümers und einen Rangvorbehalt zur einmaligen Ausnutzung bei dieser Reallast für den Berechtigten zur Eintragung von Grundpfandrechten bis zur Höhe von DM 200.000,-- nebst bis zu 20 v.H. Zinsen und Nebenleistungen jährlich.
  - c) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer sowie bei diesem Recht ebenfalls einen Rangvorbehalt zur einmaligen Ausnutzung für den Berechtigten zur Eintragung von Grundpfandrechten bis zur Höhe von DM 200.000,-- nebst bis 20 v.H. Zinsen und Nebenleistungen jährlich.

Die Rechte sollen in der vorstehenden Reihenfolge Rang nacheinander haben.

Die Notarin hat das Grundbuch vor der Beurkundung eingesehen.

## VII. Sonstiger Vertragsinhalt

### § 22 Belehrungen

Die Beteiligten wurden von der Notarin darauf hingewiesen, daß

- a) das Erbbaurecht erst mit seiner Eintragung im Grundbuch - an erster Rangstelle - entsteht,
- b) die Eintragung des Erbbaurechts erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts in Bezug auf die Grunderwerbsteuer vorliegt,
- c) vor der Eintragung des Erbbaurechts die durch diesen Vertrag und seinen Vollzug entstehenden Kosten zu bereinigen sind und daß für diese Kosten - sowie für die etwaige Grunderwerbsteuer - Gesamthaftung von Eigentümer und Berechtigtem besteht.

Die Notarin wird beauftragt, die erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen für die Vertragsparteien einzuholen und mit Wirkung für jeden von ihnen formlos in Empfang zu nehmen. Die Erschienenen ermächtigen die Notarin, die Anträge aus dieser Urkunde auch nur einzeln zu stellen, sie nachträglich einzuschränken oder zurückzunehmen sowie alle sonstigen Erklärungen in ihrem Namen abzugeben, die zur Ausräumung grundbuchamtlicher Beanstandungen in formeller Hinsicht erforderlich sind.

§ 23

Wirksamkeitsklausel

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen hat auf die Wirksamkeit dieses Vertrages in seinen übrigen Teilen keinen Einfluß.

Sollte eine Vereinbarung als dinglich nicht wirksam sein, so gilt sie als schuldrechtlich getroffen.

§ 24

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den

Rechtsanwalt Alfred Grüneklee,  
Königsberger Str. 14, 3512 Reinhardshagen,


hinsichtlich des obigen Grundbesitzes und eingetragener Rechte grundbuchliche und vertragliche Erklärungen aller Art abgeben zu können, wenn dies zur Durchführung des Vertrages notwendig oder zweckmäßig ist.

Unterbevollmächtigung ist gestattet.

§ 25

Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig unwiderruflich auf die Stellung eigener Anträge beim Grundbuchamt und nehmen jeweils den Verzicht der anderen Vertragspartei an.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

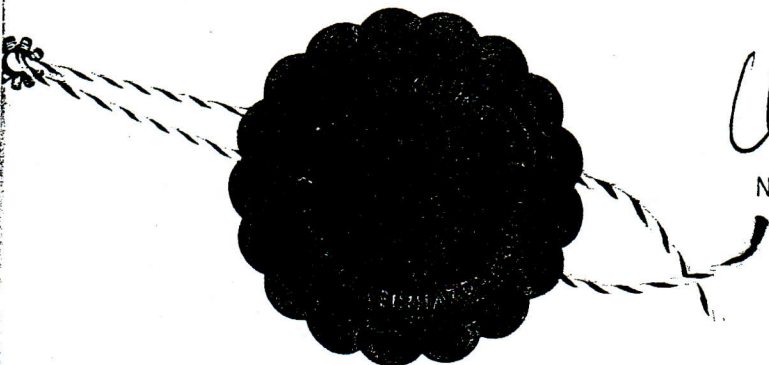
 Karin Lehjels  
Werner König  
Karl E. Christ  
Hans-Joerg Ren

  
W. H. H.

L.S. Anni Kirschner, Notarin

Vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift wörtlich überein und wird hiermit beglaubigt.

Reinhardshagen, den 26. September 1983



Anni Kirschner  
Notarin