beglaubigte Fotokopie
Begl. Abschrift
Beglaubigte Fotokopie

Urkundenrolle Nr. 1373 Jahrgang 1980

Verhandelt

zu Ronnenberg am 6. Oktober 1980

Vor mir, dem

NOTAR DR. PETER BÖSE

mit dem Amtssitz in Hannover

erschienen:

1. der Landwirt Wilhelm Billerbeck,
Ihmer Landstraße 2, 3003 Ronnenberg 1,
- von Person bekannt -

2. der Immobilienkaufmann Peter Krasemann,
Hindenburgstraße 42, 3000 Hannover 1
- von Person bekannt -

Der Erschienene zu 2. erklärte, im folgenden nicht im eigenen Namen zu handeln sondern für die Firma Krasemann Immobilien GmbH, Hindenburgstraße 42, 3000 Hannover 1 als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

Der Notar bescheinigt hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister HRB 9250 des Amtsgerichts Hannover, daß dort die vorbezeichnete Firma eingetragen und Herr Peter Kras als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer verzeichn ist.

Die Erschienenen baten den Notar um Beurkundung eines Erbbaurecht vertrages und erklärten:

19.09.1980

# ERBBAURECHTSVERTRAG

§ 1

Der Landwirt Wilhelm Billerbeck ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ronnenberg Flur 4 Flurstück 619/2 zur Gesamtgröße von 12.444 m². Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Ronnenberg Band 19 Blatt 469.

Von dieser Fläche bestellt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an einem noch zu vermessenden Teilgrundstück zur Größe von ca. 8.000 m².

Das Gegenstand dieses Erbbaurechtsvertrages bildende Teilgrundstück ist in dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Plan grün umrandet. Nicht Gegenstand des Vertrages sind die innerhalb dieser grünen Umrandung mit rot gekennzeichneten Straßenflächen einschließlich der Fläche für den Schutzwall.

§ 2

Das Erbbaurecht wird bestellt vom Tage der Eintragung an bis zum 31.12.2078.

Es wird ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf dieser Zeit für weitere 50 Jahre zu den Bedingungen dieses Vertrages eingeräumt.

Das Erbbaugrundstück wird dem Erbbauberechtigten nach durchgeführter Vermessung übergeben. Der Grundstückseigentümer übernimmt für Größe, Güte und Beschaffenheit bzw. Bebaubarkeit keine Gewähr. Der Zustand des Erbbaugrundstücks ist der Erbbauberechtigten bekannt.

§ 3

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück Wohn- oder Geschäftsgebäude nebst etwa erforderlichen Nebengebäuden, insbesondere Garagen, nach behördlich genehmigten Bauplänen zu errichten und zu haben.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Baulichkeiten nicht in Anspruch genommenen Teil des Erbbaugrundstücks.



19.09.1980

§ 4

Für die Dauer dieses Vertrages hat der jeweilige Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundeigentümer einen wie folgt bemessenen Erbbauzins zu zahlen:

a) ab 01. Juli 1981 DM 3,50 / m²

b) ab 01. Juli 1982 DM 4,00 / m²

c) Der Erbbauzins bleibt dann bis zum 01. Juli 1985 unverändert. Ab 01. Juli 1985 ist der Erbbauzins zu zahlen, der sich aus der Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex für den Zeitraum vom 01.07.1981 bis 30.06.1985, gerechnet auf den Ausgangswert von 3,50 DM/m², ergibt.

---

Beispielrechnung:

Index 01.07.81 = 172 Punkte (geschätzt)

Index 01.07.85 = 214 Punkte (geschätzt)

Steigerung = 24,4 %

Erhöhung des Erbbauzinses von 3,50 DM/m²

um 24,4 % = 0,85 DM/m²

Erbbauzins ab 01.07.1985 = 4,35 DM/m²

---

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses beschränkt sich zunächst auf die Zeit vom 01. Juli 1981 bis 30. Juni 1982, sofern nicht bis zum 30. Juni 1982 der noch aufzustellende Bebauungsplan mit einer Ausnutzung unter Zugrundelegung einer GRZ von mindestens 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise rechtskräftig geworden ist oder auf dieser Grundlage eine erste Baugenehmigung nach § 33 Bundesbaugesetz erteilt worden ist. Wird der Bebauungsplan nach dem 30. Juni 1982 rechtskräftig oder wird eine erste Baugenehmigung nach § 33 Bundesbaugesetz erteilt, so beginnt die erneut Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nach Maßgabe der oben aufgeführten Staffelung ab diesem Zeitpunkt zu laufen.

Die Zahlung der Erbbauzinses hat in vierteljährlichen gleichmäßigen Raten nachträglich jeweils bis zum 3. Wochentag des angefangenen Quartals zu erfolgen.



19.09.1980

Als Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins wird der Wert des Erbbaugrundstücks zugrunde gelegt und zwar mit einem Verkehrswert von 120,00 DM je m², wobei aus dem Gesichtspunkt der Partnerschaft zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbbauberechtigten für die Berechnung des Erbbauzinses ein um 25 % unter dem Verkehrswert liegender Wert des Erbbaugrundstückes angesetzt worden ist. Ferner sind aus demselben Gesichtspunkt für die ersten Jahre des Vertrages gemäß obiger Staffelung weitere Abschläge gemacht worden.

Die genaue Höhe des insgesamt zu zahlenden Erbbauzinses wird nach dem Vorliegen des Bebauungsplanes und des daraus resultierenden endgültigen Vermessungsergebnisses genau festgestellt.

Bis zum Vorliegen des endgültigen Vermessungsergebnisses ist der Erbbauzins zu zahlen, der sich aus der ca.-Größe gemäß § 1 dieses Vertrages ergibt. Mehr- oder Minderzahlungen werden nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses ausgeglichen.

Aufrechnungen gegen den Erbbauzins sind ausgeschlossen.

Bei nicht pünktlichem Eingang der Zahlung wird eine Mahngebühr in Höhe von 1 % der rückständigen Leistung, mindestens jedoch DM 25,00 fällig, und zwar für jede einzelne Mahnung.

§ 4a

Sollte bis zum 30. Sept. 1982 ein Bebauungsplan nach Maßgabe des § 4 dieses Vertrages keine Rechtskraft erlangt haben oder auch keine Baugenehmigung nach § 33 Bundesbaugesetz auf der Grundlage eines solchen Bebauungsplanes erteilt worden sein, so hat der Erbbauberechtigte das Recht, von diesen Vertrage zurückzutreten, und die Rückübertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer zu verlangen und zwar gegen Erstattung des bis dahin gezahlten Erbbauzinses.



19.09.1980

§ 5

Jede Partei kann, erstmals zum 01.07.1985 gemäß § 4 und danach jeweils nach Ablauf eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet von dem letzten Bemessungszeitpunkt eine Änderung (Erhöhung oder Herabsetzung) des Erbbauzinses verlangen, wenn sich in der Zwischenzeit der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes um mindestens 10 Punkte verändert hat. Der Erbbauzins wird alsdann um den Prozentsatz, der tatsächlich festgestellt wird, gegenüber dem bisherigen Stand verändert.

Jede Erhöhung oder Ermäßigung wird jeweils auf die zuletzt festgestellten Beträge errechnet.

Anspruch und Fälligkeit des erhöhten bzw. ermäßigten Erbbauzinses tritt ein mit Wirkung des Zeitpunktes, auf den das Statistische Bundesamt die Veränderung feststellt, jedoch höchstens 1 Jahr rückwirkend von dem Zeitpunkt in dem das Verlangen gestellt wird.
Der Notar wird beauftragt, die Genehmigung der Landeszentralbank einzuholen.

Zur Sicherung der vorstehenden Wertsicherungsklausel verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, eine entsprechende Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers in das Grundbuch eintragen zu lassen.

§ 6

Für den Erbbauzins und für alle sonstigen Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag haften mehrere Erbbauberechtigte als Gesamtschuldner. Bei Teilung des Erbbaurechts haften mehrere Erbbauberechtigte als Gesamtschuldner nur für die auf die selbstständigen Teil- oder Einzelerbbaurechte entfallenden Erbbauzinsen und Verbindlichkeiten.



19.09.1980

er jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Erbbaurechts dem Erwerber alle in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen und Verpflichtungen zur Kenntnis zugeben und diesen Vertrag in beglaubigter Abschrift der Übertragung beizufügen.

§ 7

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem jeweiligen Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts (Heimfallanspruch) zu verlangen, wenn

1. der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät und dieses Verfahren nicht binnen 6 Monaten aufgehoben wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,

2. der Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge nicht gezahlt ist,

3. zerstörte oder beschädigte Gebäudeteile nicht innerhalb angemessener Frist wiederhergestellt werden,

4. der Erbbauberechtigte den Verpflichtungen aus diesem Vertrag vorsätzlich oder grob fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 8

Wird von dem Heimfallanspruch Gebrauch gemacht oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der jeweilige Grundeigentümer dem jeweiligen Erbbauberechtigten eine Vergütung für die auf dem Erbbaugrundstück rechtmäßig errichteten Baulichkeiten in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes zu zahlen, den die Baulichkeiten im Zeitpunkt des Heimfalles oder des Erlöschens des Erbbaurechts haben.

Kommt zwischen den Parteien über die Höhe dieses Wertausgleichs keine Einigung zustande, so wird dieser durch Sachverständige ermittelt. § 16 gilt entsprechend. Grundeigentümer und Erbbauberechtigte verpflichten sich, dieses Ergebnis als für sie verbindlich anzuerkennen.



19.09.1980

§ 9

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Baulichkeiten stets in gutem Zustand zu erhalten und diese jederzeit ausreichend gegen Brandschäden versichert zu halten. In den Versicherungsverträgen ist die Verwendung der Versicherungssumme für die Wiederherstellung der bisherigen Gebäude sicherzustellen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, jederzeit Einblick in die Versicherungsunterlagen zu nehmen und einen Hypothekensicherungsschein zu verlangen.

Ein Abbruch oder eine wesentliche Veränderung der Baulichkeiten bedarf der vorherigen Zustimmung des Grundeigentümers.

Der Grundeigentümer oder sein Bevollmächtigter haben nach rechtzeitiger Benachrichtung des Erbbauberechtigten jederzeit zu angemessener Tageszeit Zutritt zu den Gebäuden.

§ 10

Alle das Erbbaugrundstück betreffenden öffentlichen Abgaben und Lasten, insbesondere Anliegerbeiträge, Straßenbaukosten usw. trägt der Erbbauberechtigte.

§ 11

Grundeigentümer und Erbbauberechtigte räumen sich gegenseitig ein dinglich zu sicherndes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

§ 12

Zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten oder Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten ist die vorherige schriftliche Genehmigung des Grundeigentümers erforderlich. Der Grundeigentümer ist jedoch verpflichtet, die Genehmigungen zu erteilen, wenn seine Rechte aus diesem Vertrag nicht beeinträchtigt werden und / oder die Genehmigung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Erbbaugrundstücks erforderlich ist.

Der Grundeigentümer genehmigt bereits heute

1. eine etwaige Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und / oder Teilerbbaurechte nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 (BG Bl I, S. 175),
2. eine etwaige Teilung des Erbbaurechts in selbständige Einzelerbbaurechte,
3. sowie eine entsprechende Neuvermessung des Erbbaugrundstückes,
4. den erstmaligen Verkauf des Erbbaurechts bzw. nach Teilung der Wohnungs- oder Teilerbbaurechte bzw. Einzelerbbaurechte an Kaufanwärter

zur Durchführung der erstmaligen Bebauung durch den Erbbauberechtigten oder den Erwerber des Einzelerbbaurechts.

§ 13

Zum Zwecke der erstmaligen Finanzierung von Neubauvorhaben auf dem Erbbaugrundstück durch den Erbbauberechtigten genehmigt der Grundeigentümer die Eintragung von Hypotheken und / oder Grundschulden in das bzw. nach Teilung in die Erbbaugrundbücher bis zu 80 % der reinen Baukosten der Gebäude einschließlich Erschließungskosten zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen bis zu 15 % jährlich. Dem Grundbuchamt gegenüber braucht die Einhaltung dieser 80 %-Grenze für Zwecke der Eintragung in das Grundbuch nicht nachgewiesen zu werden.

Der Grundeigentümer wird diesen Rechten nebst Zinsen und Nebenleistungen den Vorrang vor dem Erbbauzins, dem Vorkaufsrecht und der Vormerkung einräumen. Er erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zu allen Zwangsmaßnahmen, die Gläubiger solcher Rechte zur Realisierung ihrer Rechte durchführen müssen. Zugunsten des jeweiligen Grundeigentümers ist jedoch bei jedem einzutragenden Recht eine Löschungsvormerkung dahingehend zu bewilligen und zu beantragen, daß das Grundpfandrecht nebst Zinsen und Nebenleistungen zu löschen ist, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt.



19.09.1980

Löschungsvormerkung hat sich auch zu erstrecken auf die nichtausgenutzte ...s- und Nebenleistungsdifferenz. Die Vorrangseinräumung erstreckt sich ...glich auf rückständige Leistungen für 8 Quartale bzw. 4 Halbjahre. Darüber hinausgehenden rückständigen Leistungen wird ausdrücklich der Vorrang versagt. Weitere Voraussetzung für die Vorrangseinräumung ist, daß sich die Gläubiger der einzutragenden Grundpfandrechte verpflichten, von der Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts keinen Gebrauch zu machen, soweit ein bestehender Heimfallsanspruch oder ein Vorkaufsrecht des Grundeigentümers beeinträchtigt würde und der Grundeigentümer von diesem Heimfallsanspruch oder von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch macht oder in der Zwangsversteigerung das Erbbaurecht als Bietender erwirbt. Weiterhin müssen sich die Gläubiger der einzutragenden Grundpfandrechte verpflichten, dem jeweiligen Grundeigentümer die gesicherten Darlehen auf seinen Wunsch zu den dann gültigen Bedingungen zu belassen.

Der Grundeigentümer bevollmächtigt den Kaufmann Georg Michalsky, Bismarckstraße 10 A, 4500 Osnabrück unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB alle im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen des § 13 erforderlichen Erklärungen für ihn abzugeben, Grundbuchanträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen. Die Erteilung von Untervollmachten ist zulässig.

Die Vollmacht gilt ebenso für die Bestellung von Baulasten.

Dem Grundbuchamt gegenüber braucht die Einhaltung des obigen Rahmens nicht nachgewiesen zu werden.

§ 14

Die sich aus § 13 ergebenden Kosten, die bei dem Bevollmächtigten entstehen, trägt der Erbbauberechtigte.

Diese betragen für Vorrangseinräumungserklärungen und Belastungsgenehmigungen 1,5 o/oo des jeweiligen Wertes, mindestens jedoch 80,00 DM für jeden Einzelfall, oder die einzelne, mehrere Vorgänge zusammenfassende Urkunde.



19.09.1980

Inhalteerklärungen, Veräußerungsgenehmigungen sowie andere abzugebende Erklärungen, soweit sie notariell zu beurkunden sind, kosten jeweils 80,00 DM.

Zu diesen Kosten tritt die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer (z.Zt. 13 %) hinzu, desgleichen die Notarkosten.

§ 15

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung auch die §§ 3,5,7,8,9,10,11,12 Satz 1 und 15.

§ 16

Kommt zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Erbbauberechtigten hinsichtlich eines Wertausgleichs nach § 8 eine Einigung nicht zustande, so entscheidet ein Schiedsgutachterausschuß. In diesen berufen sowohl der Grundstückseigentümer als auch der Erbbauberechtigte je einen Sachverständigen ihrer Wahl. Den Vorsitzenden als 3. Sachverständigen benennt die Industrie und Handelskammer zu Hannover.

Beruft eine Partei innerhalb einer ihr von der anderen gesetzten angemessenen Frist keinen Sachverständigen, so wird dieser auf Ersuchen der anderen Partei ebenfalls durch die Industrie und Handelskammer zu Hannover berufen.

Dieser Schiedsgutachterausschuß entscheidet verbindlich für die Beteiligten; der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Alle Kosten dieses Schiedsgutachterverfahrens tragen der jeweilige Grundeigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte je zur Hälfte.

§ 17

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem jeweiligen Grundeigentümer Einblick in alle Unterlagen, ausgenommen Kalkulationsunterlagen, zu gewähren und zur Verfügung zu stellen, die die auf dem Erbbaurecht zu errichtenden oder errichteten Gebäude betreffen. Das gleiche gilt für Kataster- und Grundbuchunterlagen.

Nach Teilung des Erbbaurechts in Teil- oder Einzelerbbaurechte erhält der Grundstückseigentümer je eine einfache Abschrift oder Kopie der neuen Grundbücher und Erbbaugrundbücher.

§ 18

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Vorschriften rechtsunwirksam sein, so soll der übrige Inhalt dieses Vertrages davon nicht beeinträchtigt werden. An die Stelle der weggefallenen Vorschriften soll dann eine sinngemäß entsprechende Vorschrift, die rechtswirksam ist, treten. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, an dem Zustandekommen gemeinsam mitzuwirken.

§ 19

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen.

Die Erschienenen sind darauf hingewiesen, daß dieser Vertrag behördlicher Genehmigungen bedarf. Der Notar wird beauftragt, diese Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen.

§ 20

Der Erbbauberechtigte versichert, daß er innerhalb von 5 Jahren auf dem Erbbaugrundstück Wohnungen nach den Vorschriften des sozialen und / oder steuerbegünstigten Wohnungsbau errichten wird. Er beantragt Befreiung von allen durch diesen Vertrag, seine Vollziehung oder durch eine spätere Änderung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach den Bestimmungen

a) des § 2 des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30.05.1954,

b) über die Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

§ 21

Soweit in einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages nicht anderes vereinbart ist, trägt der jeweilige Erbbauberechtigte alle Kosten und Abgaben dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 22

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt den Kaufmann Georg Michalsky unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB etwaige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages für ihn zu erklären, die dazu erforderlichen Grundbuchanträge zu stellen und die Bewilligungen zu erteilen. Untervollmachten sind zulässig.

§ 23

Die Vertragsschließenden bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

1. Für die Erbbaugrundstücke ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen unter Vereinigung zu einem Grundstück, falls mehrere Grundstücke mit dem Erbbaurecht belastet werden. Diesem Antrag schließt sich auch der Eigentümer an.

2. Auf dem Grundbuchblatt der Erbbaugrundstücke einzutragen:

   a) ein Erbbaurecht vom Tag der Eintragung ab bis zum 31.12.2078 für den Erbbauberechtigten gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 an erster Rangstelle,
   b) ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten für alle Verkaufsfälle mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

3. Bei der Anlegung des Erbbaugrundbuchs einzutragen:

   a) ein Erbbaurecht mit dem sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages ergebenden Inhalt
   b) in Abt. II des Erbbaugrundbuchs den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 4 dieses Vertrages an 1. Rangstelle
   c) in Abt. II für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer, an 2. Rangstelle
   d) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jetzigen Grundstückseigentümers auf Eintragung eines zusätzlichen Erbbauzinses gemäß § 5 des Vertrages an 3. Rangstelle.

Sollten die vorstehend gestellten dinglichen Anträge aus irgendwelchen Gründen nicht zur Eintragung gelangen, so verpflichten sich die Parteien, die dann noch erforderlichen Erklärungen rechtswirksam abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 24

Zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung des Erbbaurechts wird hiermit die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung seitens des Grundstückseigentümers bewilligt und seitens der Erbbauberechtigten beantragt.

Es wird schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung bewilligt und beantragt für den Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechts gemäß vorliegendem Vertrag.

§ 25

Der Grundstückseigentümer erhält das Recht, nach seiner freien Wahl ein Baugrundstück bis zur Größe von 1.000 $m^2$ für sich oder von ihm zu benennende Dritte zurück zu erhalten, unter Entlassung aus dem Erbbaurecht und entsprechender Verminderung des Gesamterbbauzinses.

Dieses Recht muß bis zum Ende der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

§ 26

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaurecht binnen 8 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bebauen. Für den Fall der Nichterfüllung hat der Grundstückseigentümer das Recht, die Rückübertragung entschädigungslos zu verlangen, auch wenn es sich um Teile des Erbbaugrundstücks, die noch nicht der Bebauung zugeführt sind, handelt.

§ 27

Bis zur Bebauung verbleibt das Grundstück dem Grundstückseigentümer zur Bewirtschaftung, damit eine Verunkrautung und damit eine Belästigung der Nachbarschaft verhindert wird.



19.09.1980

§ 28

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, die Vermessungskosten, sowie die Grunderwerbsteuer, falls sie zur Erhebung kommen sollte, trägt der Erbbauberechtigte.

§ 29

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich im Zusammenwirken mit dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ronnenberg das Bebauungsplanverfahren unverzüglich in Gang zu setzen und darauf hinzuwirken, daß die Rechtskraft des vorgesehenen Bebauungsplanes so schnell wie möglich erreicht wird.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich weiter, den Grundstückseigentümer von den jeweils unternommenen Schritten zur Erlangung eines Bebauungsplanes durch Vorlage von Bebauungsplan-Entwürfen etc. zu unterrichten.

§ 30

Die in Abteilung III Nr. 7, 8 und 9 eingetragenen Rechte sollen gelöscht werden. Die Parteien beantragen hiermit bereits die Löschung auf Kosten des Eigentümers, der Eigentümer wird insoweit die Löschungsbewilligung unverzüglich beibringen.

§ 31

Der Grundstückseigentümer hat zusammen mit den weiteren beteiligten Haxel und Zieseniss die Straßenlandflächen an die Stadt Ronnenberg veräußert.

In diesem Kaufvertrag haben die Verkäufer u.a. vereinbart, analog einem freiwilligen Umlegungsverfahren, die Nettobaulandflächen im prozentualen Anteil ihrer Bruttobaulandflächen auf die einzelnen Eigentümer zu verteilen.

Dem Erbbauberechtigten ist dieser Kaufvertrag mit der Stadt Ronnenberg vollinhaltlich bekannt.

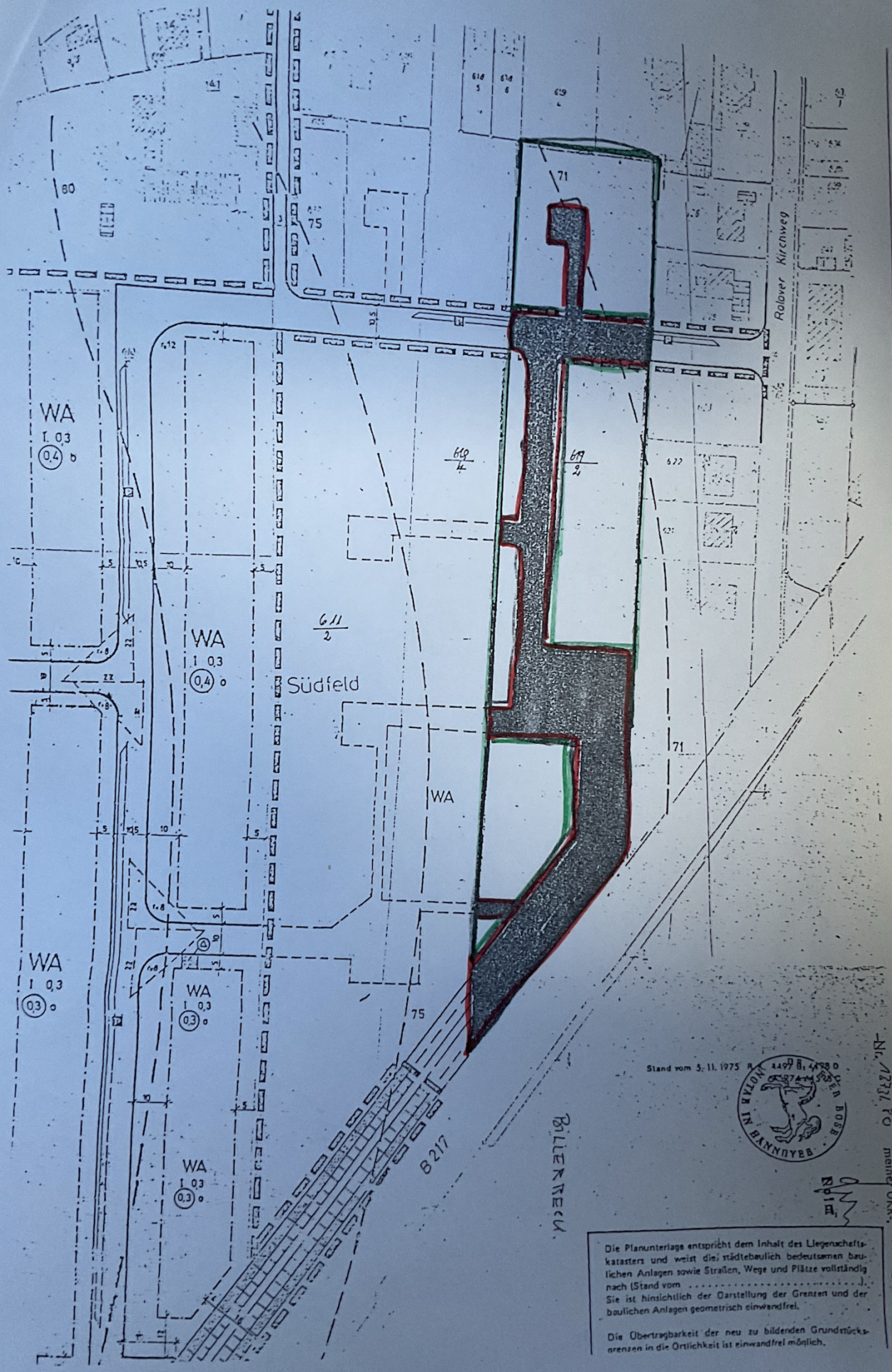
Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die bezüglich der Umlegung unter den Eigentümern Billerbeck, Haxel und Zieseniss getroffenen Vereinbarungen vollinhaltlich gegen sich gelten zu lassen und alle notwendigen Schritte gemeinsam mit zu unternehmen, die diesem Ziel dienen. Dazu gehören auch sämtliche Grundbuchanträge.

§ 32

Alle dem Kaufmann Georg Michalsky, Bismarckstr. 10 A, 4500 Osnabrück in diesem Vertrage erteilten Vollmachten gelten ebenso und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB für den Prokuristen Karlhans Trittelvitz, Bismarckstr. 10 A, 4500 Osnabrück.

Das Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben:

19.09.1980


WA
I 0,3
0,4
o
Südfeld
Rolover Kirchweg
B217
Billerbeck
80
75
71
611/2
619/4
619/2
622
621
WA
I 0,3
0,3
o
Stand vom 3. 11. 1975
Nr. 1231/75 meiner UKR.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Urschrift

Dr. Peter Boeb
Beeidigter Bausachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
3000 Hannover-Kirchrode

Hannover, den 23.02.1984

Gutachten Nr. 234/84 meines Urk.-

Lageplan ohne Maßstab

N

B 217

Robert Kirchner Str.

Im Südfeld

Hasel

– Zillebeck –

**Beglaubigte Abschrift**

Begl. Abschrift

Nummer 623 der Urkundenrolle Jahrgang 1984

Verhandelt
zu Hannover am 25. Juni 1984

Vor mir, dem Rechtsanwalt Wolfgang Senholdt
als amtl. best. Vertreter des

NOTARS DR. PETER B Ö S E

mit dem Amtsssitz in Hannover

erschien heute, von Person bekannt,

die Notargehilfin Ulrike Bertram,
Seelhorststr. 24, 3000 Hannover 1,
handelnd für

1. Herrn Wilhelm Billerbeck,
   Ihmer Landstr. 2, 3003 Ronnenberg 1,

2. die Firma Krasemann Immobilien GmbH,
   Hindenburgstr. 42, 3000 Hannover 1,

aufgrund der in der Verhandlung vom 29. 05. 1984 - UKR.-Nr. 540/84 des Notars Dr. Peter Böse in Hannover - erteilten Vollmacht.

Die Erschienene erklärte:

Ich nehme Bezug auf den Erbbaurechtsvertrag vom 06. 10. 1980 - UKR.-Nr. 1373/80 des amtierenden Notars -, auf die Ergänzungsverhandlung vom 23. 02. 1984 -UKR.-Nr. 234/84 des amtierenden Notars - sowie auf die Ergänzungsverhandlung vom 29. 05. 1984 - UKR.-Nr. 540/84 des amtierenden Notars -.

§ 15 des Erbbaurechtsvertrages soll wie folgt gefaßt werden:

> "Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung auch die §§ 2 Abs. 1, 3, 7, 8, 9, 10, 12 Satz 1 und 15."

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. Ulrike Bertram
gez. Senholdt, Notarvertreter

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift beglaubige ich.

Hannover, den 3. Nov. 1988

L. S. gez. Senholdt, Notar

Auszugsweise beglaubigte Abschrift
des Kaufvertrages vom 29. September 1988
- Nr. 364 der Urkundenrolle des Notars Hans Joachim Brand -

II.

Die den Erbbaurechten zugrunde liegenden Bestellungsverträge, insbesondere der vom 6. 10. 1980 - Nr. 1373/80 der Urkundenrolle des Notars Dr. Böse, Hannover - sind der Käuferin bekannt. Sie tritt in alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Der vorgenannte Erbbaurechtsvertrag vom 6. 10. 1980 wird indessen wie folgt geändert:

1. In § 4 Abs. 1 lit. a) wird der Erbbauzins entsprechend I. 7 auf 4,40 DM ab 1. 10. 1988 bis zum 31. 12. 1991 neu festgelegt.

2. § 4 a) (Rücktrittsrecht des Erbbauberechtigten) entfällt, weil er durch Zeitablauf überholt ist.

3. § 5 (Erhöhung des Erbbauzinses) gilt neu erst ab 1. 1. 1992, soweit dann nicht ohnehin die Erbbaurechte durch Vereinigung mit dem Grundstückseigentum entfallen.

4. § 25 (Ankaufsrecht des Eigentümers) entfällt schon wegen Zeitablaufs.

5. Auch § 27 (Verpflichtung des Eigentümers zur Unkrautbeseitigung) entfällt.

6. § 13 Abs. I wird geändert und wie folgt neu gefaßt:

   Zum Zwecke der erstmaligen Finanzierung von Neubauvorhaben auf dem Erbbaugrundstück durch den Erbbauberechtigten genehmigt der Grundeigentümer die Eintragung von Hypotheken und/oder Grundschulden in die Erbbaugrundbücher bis zu 80 % des Verkaufspreises einschl. des Preises für etwa vereinbarte Sonderwünsche zuzüglich Zinsen bis zu 18 % jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 5 %.

   In Abs. 4 entfallen die dort erteilten Vollmachten auf Herrn Michalsky, sowie die in § 32 weiter erteilten Vollmachten.

7. Vielmehr erteilen die Vertragsparteien hiermit den Bürovorstehern Günter Rietze und Renate Frey, Königstraße 34, 3000 Hannover 1, Vollmacht, jedem für sich allein mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle etwa noch zur weiteren Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen für die Vertragsparteien dem Grundbuchamt und Behörden gegenüber abzugeben, insbesondere Grundpfandrechte und Grundlasten mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung zu bestellen sowie die Teilungsgenehmigung und die Vermessung zu beantragen und sämtliche Eintragungsanträge zu stellen, die erforderlich sind. Alle Vollmachten sollen durch den Tod nicht erlöschen und gelten auch für die Erben und Rechtsnachfolger der Vollmachtgeber. Die Bevollmächtigten sollen ggf. auch die Rückabwicklung dieses Vertrages vornehmen.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden auszugsweisen Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Hannover, den 2. November 1988

HANS JOACHIM BRAND · NOTAR IN HANNOVER ·

Notar

**Beglaubigte Abschrift**

Begl. Fotokopie

Nummer 704 der Urkundenrolle für 1984

Verhandelt
zu Hannover am 20. August 1984

Vor mir, dem unterzeichneten Rechtsanwalt Manfred Olbrich als amtl. best. Vertreter des Notars

Gernot Lorenz
in Hannover

erschienen heute:

1. der Landwirt Wilhelm Billerbeck, Ihmer Landstr. 2,
   3003 Ronnenberg 1,
   ausgewiesen durch Führerschein

2. der Immobilienkaufmann Peter Krasemann, Hindenburgstr. 42,
   3000 Hannover 1, handelnd nicht für sich persönlich, sondern
   für die Firma Krasemann Immobilien GmbH in 3000 Hannover 1,
   Hindenburgstr. 42
   - von Person bekannt -
   Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister B 9250 des Amtsgerichts Hannover, daß Herr Peter Krasemann als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer zur Vertretung der Firma Krasemann Immobilien GmbH berechtgt ist.

Die Erschienenen haben durch Urkunde Nr. 1373/80 des Notars Dr. Peter Böse vom 6. Oktober 1980 einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen.

Der Erbbaurechtsvertrag wird hiermit zunächst dahingehend geändert, daß Inhalt des Erbbaurechts auch die Anlegung befestigter Wege und Straßen ist.

Dementsprechend wird § 3 des Erbbaurechtsvertrages ergänzt.

Weiter erklären der Grundstückseigentümer und die Erbbauberechtigte hiermit folgendes:

Der Landwirt Wilhelm Billerbeck ist Eigentümer des im Grundbuch von Ronnenberg Blatt 2560 eingetragenen Grundbesitzes. Das Grundstück ist belastet mit einem Erbbaurecht zugunsten der Firma Krasemann Immobilien GmbH, eingetragen im Erbbaugrundbuch von Ronnenberg Band 83 Blatt 2568. Dort sind folgende Flurstücke verzeichnet:

611/17 zur Größe von 311 qm
611/19 zur Größe von 58 qm
618/11 zur Größe von 1530 qm
618/24 zur Größe von 184 qm
619/8 zur Größe von 290 qm
619/10 zur Größe von 3158 qm
619/18 zur Größe von 2179 qm
619/20 zur Größe von 1208 qm
619/23 zur Größe von 109 qm

**Beglaubigte Abschrift**

Begl. Abschrift

Nummer 540 der Urkundenrolle Jahrgang 1984

Verhandelt zu Hannover am 29. Mai 1984 im Hause Hindenburgstraße 42, wohin ich mich auf Ersuchen begeben hatte.

Vor mir, dem

N O T A R  DR. PETER BÖSE

mit dem Amtsssitz in Hannover

erschienen heute, von Person bekannt,

1. Herr Wilhelm Billerbeck, Landwirt,
   geb. am 03. 04. 1922,
   Ihmer Landstr. 2, 3003 Ronnenberg 1,

2. Herr Peter Krasemann, Immobilienkaufmann,
   Hindenburgstr. 42, 3000 Hannover 1,
   handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma Krasemann Immobilien GmbH, Hindenburgstr. 42, 3000 Hannover 1.

   Der Notar bescheinigt auf Grund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister HRB 9250 des Amtsgerichts Hannover, daß dort die vorbezeichnete Firma eingetragen und Herr Peter Krasemann als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer verzeichnet ist.

Die Erschienenen erklärten:

Wir nehmen Bezug auf den Erbbaurechtsvertrag vom 06. 10. 1980 - UKR.-Nr. 1373/80 des amtierenden Notars - sowie auf die Ergänzungsverhandlung vom 23. 02. 1984 -UKR.-Nr. 234/84 des amtierenden Notars - und berichtigen § 7 des Erbbaurechtsvertrages dahingehend, daß Ziffer 4 entfällt.

Darüber hinaus soll § 15 wie folgt gefaßt werden:

> "Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung auch die §§ 2 Abs. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Satz 1 und 15."

Ferner bevollmächtigen wir hiermit die Bürovorsteherin Renate Wagner sowie die Notargehilfinnen Edda Simon und Ulrike Bertram, alle Seelhorststr. 24, 3000 Hannover 1, jede für sich allein, unter Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, für uns alle etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen von Privaten und Behörden abzugeben, die im Zusammenhang mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch stehen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. Willy Billerbeck
gez. Peter Krasemann
gez. Böse, Notar

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit den Grundbesitz in folgende selbständige Grundstücke im Rechtssinn:

611/17, 611/19, 618/11, 618/24, 619/8, 619/10, 619/18, 619/20, 619/23.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt hiermit die vorstehende Teilung im Grundbuch.

Der Erbbauberechtigte teilt hiermit die Erbbaurechte entsprechend und erklärt, daß jeweils ein Erbbaurecht auf den vorbezeichneten Flurstücken nach Maßgabe des Erbbaurechtsvertrages begründet werden soll.

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich darüber einig, daß der jeweilige Erbbauzins unter Enthaftung der restlichen Erbbauflächen auf den neu zu bildenden Flurstücken, die in dieser Urkunde im einzelnen aufgeführt sind, jeweils zur Alleinhaft lastet.

Die Parteien bewilligen und beantragen die entsprechende Eintragung in den Grundbüchern.

Die Vertragsparteien erklären hiermit, daß die Auflassungsvormerkung für die Firma GEWOBAU Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Fuhlsbütteler Weg 3, 3012 Langenhagen, aufgrund der Urkunde Nr. 718/83 des amtierenden Notars vom 27. 9. 1983 nunmehr nach erfolgter Vermessung das Flurstück 619/18 belastet.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Notariatssekretärin Renate Holm, Hannover, unter Befreiung von den Einschränkungen des § 181 BGB und mit der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen, sämtliche zur Durchführung dieser Urkunde evtl. noch notwendigen Ergänzungserklärungen abzugeben, alle notwendigen Anträge gegenüber dem Grundbuchamt, den Behörden oder sonstigen Dritten zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen.

Im Erbbaurechtsvertrag ist dem Kaufmann Georg Michalsky in Osnabrück und dem Prokuristen Karlhans Trittelvitz in Osnabrück eine Vollmacht zur Abgabe von Ergänzungserklärungen etc. erteilt worden. Diese Vollmacht wird hiermit ausdrücklich dahingehend erweitert, daß Herr Michalsky und Herr Trittelvitz auch die Teilung der Grundstücke vornehmen können.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez. Willy Billerbeck
gez. Peter Krasemann
gez. Manfred Olbrich, Notarvertreter

Vorstehende Fotokopie stimmt mit der Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Hannover, den 02. November 1988

L. S. gez. Lorenz, Notar