

**(Bearbeitung vom 08.02.2014)**

Verhandelt zu Düren am \*\*\*.

Vor dem unterzeichneten Notar \*\*\*  
mit dem Amtssitz in Düren

erschieden:

A) für die Evangelische Gemeinde zu Düren:

die Evangelische Gemeinde zu Düren im Folgenden auch "Grundstückseigentümerin" genannt.

B) \*\*\*

im Folgenden "Erbbauberechtigter" genannt.

Die Erschienenen wiesen sich dem Notar zur Person aus durch Vorlage ihrer amtlichen Lichtbildausweise.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie im Eingang der Urkunde angegeben:

Ein Entwurf des Erbbaurechtsvertrages ist dem Erbbauberechtigten mehr als vierzehn Tage vor dem heutigen Tag vom Notar zugeleitet worden. Hiernach schließen die Beteiligten den folgenden

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

### **Präambel**

Die Evangelische Gemeinde zu Düren stellt ihr Eigentum an verschiedenen Grundstücken des zwischen Zülpicher Straße, Südstraße, Frankenstraße und Roncallistraße in Düren befindlichen Grüngeländes Bauwilligen zur Verwirklichung eines integrativen, zukunftsorientierten, die natürlichen Ressourcen schonenden und soziale Grundbedürfnisse berücksichtigenden Siedlungsprojektes zu Verfügung. Die Umsetzung dieses „PrymPark-Siedlung“ genannten Projektes durch Vergabe von Erbbaurechten soll es der Evangelischen Gemeinde zu Düren ermöglichen, die Entwicklung der Siedlungsgemeinschaft durch die Zeit zu begleiten, neue Erkenntnisse und Wertungen menschlichen Zusammenlebens prozessorientiert einzubringen sowie zweckfremden und zweckwidrigen Entwicklungen entgegenzuwirken. Zur Schaffung eines aktiven und dynamischen Lebensumfeldes wird neben der Nutzung der Grundstücke zum Zweck individuellen Wohnens in Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern auch eine Nutzung für freiberufliche und nicht störende gewerbliche Tätigkeiten, bewusst auch für pflegerische Dienstleistungen (betreutes Wohnen usw.), angestrebt. Auch in der Rechtsform, in der das Erbbaurecht erworben wird, ist Vielfalt erwünscht. So ist neben den klassischen Formen des Erwerbs (Alleinerwerb oder Erwerb in Bruchteilseigentum) auch der Erwerb durch gesellschafts- oder genossenschaftsrechtliche Vereinigungen möglich. Verbindliche Grundlage als Teil des Gesamtkonzepts ist

die Vereinbarung, die die Evangelische Gemeinde zu Düren mit den am Projekt Interessierten getroffen hat (Festlegungen und Übereinkünfte, Stand 25. November 2010 - *Anlage 1*). Daneben gelten für alle Erbbauberechtigten die Festlegungen des „Gestaltungshandbuchs“ (Bildqualitätsplan, *Anlage 2*), welches durch den bei der PrymPark-Quartiersgesellschaft mbH, Düren, bestehenden „Verwaltungs- und Gestaltungsbeirat“ geschaffen und künftig unter Einbeziehung der Erbbauberechtigten auch weiterentwickelt werden wird. Der Erbbauberechtigte erklärt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages seinen festen Willen, tatkräftig an der Verwirklichung des Konzeptes „PrymPark-Siedlung“ der Evangelischen Gemeinde zu Düren mitzuwirken, es zu unterstützen und zu fördern und im Sinne der Zielsetzung der Evangelischen Gemeinde zu Düren zu erhalten und in Gemeinschaft mit allen anderen Beteiligten auch fortzuentwickeln.

## **I. Grundbuchstand**

Die Evangelische Gemeinde zu Düren ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Düren von Düren Blatt \*\*\* eingetragenen Grundstücks der

**Gemarkung Düren,**

**Flur 87 Flurstück 92,** Gebäude- und Freifläche, Im Eschfeld, groß 11.590 qm.

Das Grundstück ist in Abt. II und III des Grundbuchs lastenfrei.

Der Inhalt des Grundbuches ist vor der Beurkundung vom Notar festgestellt worden. Der Notar hat den Grundbuchstand mit den Vertragschließenden besprochen.



## § 2 Zweckbestimmung

1. Mit der Bestellung des Erbbaurechtes verfolgt die Grundstückseigentümerin den Zweck, die Schaffung einer Siedlung mit Modellcharakter hinsichtlich der sozialen und ökologischen Ausrichtung zu ermöglichen, indem der Erbbauberechtigte sich mit seinem Bauvorhaben in die Pflicht nimmt, Teil der PrymPark-Siedlung zu werden und die von der Gemeinschaft entwickelten Festlegungen und Übereinkünfte zu beachten und als Mitwirkender in der Gemeinschaft weiterzuführen. Der siedlungsweite organisatorische Zusammenschluss der Gemeinschaft erfolgt durch die **PrymPark-Quartiersgesellschaft mbH** mit Sitz in Düren, im Folgenden „Quartiersgesellschaft“ genannt. Der Erbbauberechtigte wird mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages beitragsfreies und stimmberechtigtes Mitglied in dem als Gesellschaftsorgan der Quartiersgesellschaft ausgestalteten „Verwaltungs- und Gestaltungsbeirat“. Der Gesellschaftsvertrag der Quartiersgesellschaft in der derzeit gültigen Fassung ist diesem Erbbaurechtsvertrag als *Anlage 4* beigelegt.

2. Der Erbbauberechtigte wirkt an der inhaltlichen Fort- und Weiterentwicklung der PrymPark-Siedlung mit und unterstützt ausdrücklich das Entstehen eines umweltfreundlichen Mobilitätskonzeptes, mit dem u.a. eine Verringerung der Stellplatzvorgaben, wie sie als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf als Anlage zu Nr. 51.11 BauO NRW in Ergänzung zu § 51 BauO NRW aufgeführt sind, erreicht werden soll.

3. Von der zuvor niedergelegten Zweckbestimmung darf der Erbbauberechtigte nur abweichen, wenn die Grundstückseigentümerin ihm dies vorher schriftlich gestattet hat. Ein nicht ausdrücklich gestattetes Abweichen von der Zweckbestimmung gibt, sofern es trotz schriftlicher Abmahnung fortgesetzt wird, der Grundstückseigentümerin das Recht, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf von ihr bestimmte Dritte zu verlangen (Heimfall, s. § 9).

### § 3 Bauverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück das in § 1 näher beschriebene Bauwerk [\*\*\**die in § 1 näher beschriebenen Bauwerke*] zu errichten, welches den Vorgaben des Bebauungsplans und der städtischen Gestaltungssatzung zu entsprechen und sich in das Gesamtkonzept der PrynPark-Siedlung einzufügen hat. Mit dem Bauvorhaben ist bis spätestens \*\*\* zu beginnen; als Baubeginn gilt die Fertigstellung der Bodenplatte. Das Bauvorhaben muss bis spätestens \*\*\* vollständig fertig gestellt sein. Die Grundstückseigentümerin ist bereit, die zuvor vereinbarten Fristen im Einzelfall angemessen zu verlängern, wobei die Entscheidung hierzu allein in ihrem pflichtgemäßen Ermessen liegt und nicht begründet werden muss. Das Bauwerk ist nach den anerkannten Regeln der Bautechnik herzustellen, wobei insbesondere Aspekte des Klimaschutzes, des Immissionsschutzes und des schonenden Umgangs mit der Umwelt zu berücksichtigen sind.

2. Die von der Grundstückseigentümerin bislang bereits erbrachten Planungsleistungen kommen dem Erbbauberechtigten zugute. Sie sind von ihm zu übernehmen und mit einem Betrag in Höhe von \*\*\* € (\*\*\* Euro), zu vergüten. Die Zusammensetzung der Vergütung ergibt sich aus der dieser Niederschrift beigefügten *Anlage 5*. Die Vergütung ist innerhalb von vier Wochen seit heute an die PrynPark-Quartiersgesellschaft zu zahlen (IBAN: DE24 3955 0110 1200 5414 21, BIC: SDUE-DE33XXX).

3. Für jede bauliche Maßnahme und für jede spätere bauliche Umgestaltung hat der Erbbauberechtigte der Quartiersgesellschaft den Bauantrag zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen, bevor er den Antrag an die Baubehörde vorlegt bzw. die Maßnahme der Baubehörde anzeigt. Bedarf eine bauliche Maßnahme keiner Baugenehmigung und auch keiner Anzeige an die Baubehörde, ist der entsprechende Plan der Quartiersgesellschaft vor Beginn der Arbeiten zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Darüber hinaus hat der Erbbauberechtigte der Quartiersgesellschaft seine finanzielle Bonität in der Weise nachzuweisen, dass er eine entsprechende Bestätigung eines unabhängigen Finanzberaters oder eines Bankinstituts vorlegt. Der Quartiersgesellschaft ist

nachvollziehbar darzulegen, dass die für die beabsichtigte Baumaßnahme erforderliche organisatorische und planerische Professionalität vorliegt. Ohne Genehmigung der Quartiersgesellschaft dürfen bauliche Maßnahmen nicht vorgenommen werden.

Die Genehmigung einer baulichen Maßnahme darf vornehmlich dann versagt werden,

- wenn das Bauwerk den Vorgaben dieses Erbbaurechtsvertrages, den Vorschriften des Nachbarrechts oder den Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht entspricht, oder
- wenn das Bauwerk nicht geeignet ist, dem Konzept der PrynPark-Siedlung zu dienen.

4. Erzielen Erbbauberechtigter und Quartiersgesellschaft vor Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch innerhalb von drei Monaten seit Aufnahme der entsprechenden Verhandlungen keine Einigung über die Bebauung, sind beide Vertragspartner berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten. Die mit Ausübung des Rücktritts verbundenen Kosten und Steuern trägt der Erbbauberechtigte. Nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist jeder Rücktritt vom Vertrag ausgeschlossen.

Erzielen Erbbauberechtigter und Quartiersgesellschaft nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch innerhalb von drei Monaten seit Aufnahme der entsprechenden Verhandlungen keine Einigung über die Bebauung, ist der Erbbauberechtigte berechtigt die Aufhebung des Erbbaurechts zu verlangen (§ 26 ErbbauRG). Die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin wird in diesem Fall erteilt werden. Die mit der Aufhebung verbundenen Kosten und Steuern trägt der Erbbauberechtigte.

5. Zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen hat der Erbbauberechtigte in einen von der Quartiersgesellschaft verwalteten Gemeinschaftsfonds einen Geldbetrag zu entrichten, der 10 % (zehn Prozent) der Investitionssumme beträgt, die für realisierbare Ausbauflächen innerhalb des individuellen Wohn- bzw. Nutzungsbereichs, pauschaliert mit 1.800 €/m<sup>2</sup> (eintausendachthundert Euro je Quadratmeter), aufgewendet wird. Zur Ermittlung der realisierbaren Ausbauflächen je Wohn-/Nutzungseinheit werden siedlungsweit einheitliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen. Der Geldbetrag ist innerhalb von vier Wochen seit schriftlicher Aufforderung durch die Quartiersgesell-

schaft zu erbringen. Die Aufforderung ergeht, sobald der Erbbauberechtigte und die Quartiersgesellschaft Einigkeit über das zu errichtende Bauwerk erzielt haben. Gemeinschaftsflächen i.S. der Vereinbarung sind der Siedlungsgemeinschaft zur Verfügung stehende Räumlichkeiten unterschiedlichster Nutzungsarten und Funktionen, die jeweils funktionsgerechte Ausstattung und Einrichtung dieser Räumlichkeiten, die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung siedlungsgemeinschaftlicher Freiflächen, soweit nicht Bestandteil der Erschließung analog § 127 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch), sowie die Errichtung von Anlagen, für die kein gesonderter gebührenähnlicher Kostenbeitrag ermittelt wird.

Nicht zu den Gemeinschaftsanlagen im zuvor erwähnten Sinn zählen die Stellflächen, die als Sammelgarage auch für die Baufelder WA4 und WA5 Gebäudebestandteil auf dem Baufeld WA3 errichtet werden. Grundsätzlich ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, je Wohnung für die Erstellungskosten eines Stellplatzes einzustehen, soweit unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 2 dieses Vertrages keine davon abweichende Lösung gefunden wird.

Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen aus dem Gemeinschaftsfonds bezahlt bzw. gefördert werden sollen und in welcher Höhe, trifft der Beirat der Quartiersgesellschaft. Die Umsetzung der Entscheidung obliegt der Geschäftsführung der Quartiersgesellschaft.

6. Der Erbbauberechtigte hat Anspruch auf Erstattung maximal in Höhe der vorab genehmigten Kosten der Herstellung der auf seinem Erbbaugrundstück erstellten Gemeinschaftsanlagen aus dem Gemeinschaftsfonds nach Maßgabe der entsprechenden Rechnungen der Bauhandwerker, Hersteller und Lieferanten der Gemeinschaftsanlagen.

7. Zur Mitfinanzierung möglicher altlastenbedingter unabweisbaren Mehraufwendungen für Erbbauberechtigte innerhalb der vom Bebauungsplan „1/337 PrymPark“ erfassten Flächen mit Ausnahme der Planflächen „WA1.1“ und „WA1.2“ hat der Erbbauberechtigte einen Betrag in Höhe von 20,00 €/m<sup>2</sup> Flächeninhalt des in § 1 beschriebenen Erbbaugrundstücks in einen von der Quartiersgesellschaft verwalteten Ausgleichsfonds zeitgleich mit Fälligkeit der ersten Zahlung für den Erbbauzins auf



das Konto der Quartiersgesellschaft (IBAN: DE24 3955 0110 1200 5414 21, BIC: SDUEDE33XXX) zu überweisen. Die Einlage in den Ausgleichsfonds ist unverzinslich.

Mittel aus dem Ausgleichsfonds können jedem Erbbauberechtigten gewährt werden, wenn ihm auf Grundlage bodengutachterlicher Feststellungen altlastenbedingte Mehrkosten entstehen, die unabweisbar sind und nicht durch zumutbare Maßnahmen - etwa eine Standortveränderung des geplanten Gebäudes - vermeidbar sind. Die Erstattung beträgt im Einzelfall grundsätzlich 50 % (fünfzig Prozent) der altlastenbedingten unabweisbaren Mehrkosten; die Entscheidung hierüber trifft der Beirat der Quartiersgesellschaft.

Eine Erstattung über 50 % (fünfzig Prozent) ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf Erstattungsleistungen aus dem Ausgleichsfonds besteht nicht.

Reichen die Mittel des Ausgleichsfonds nicht aus, besteht keine Nachschusspflicht.

Sind nach Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von der erstmaligen grundbuchlichen Eintragung eines Erbbaurechtes für eine der vom Bebauungsplan „1/337 PrymPark“ erfassten Flächen mit Ausnahme der Planflächen „WA1.1“ und „WA1.2“, noch Mittel in dem Ausgleichsfonds vorhanden, über die noch nicht verfügt wurde, wird der Ausgleichsfonds aufgelöst und der Bestand quotiert entsprechend der nach der Grundstücksfläche erfolgten Einzahlungen an die Erbbauberechtigten ausgezahlt.

8. Der Erbbauberechtigte duldet entgeltfrei die Inanspruchnahme seiner Grundstücksfreiflächen, soweit im Rahmen der siedlungsgemeinschaftlichen Umsetzung des Freiflächenkonzeptes erforderlich, und gewährt ebenfalls entgeltfrei die siedlungsgemeinschaftliche Nutzung. Hiervon ausgenommen sind die im als *Anlage 6* beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichneten, dem Erbbauberechtigten individuell zugeordneten Freiflächen.

9. Baulasten bestehen nicht, können aber im Rahmen des Baugeschehens dem Siedlungskonzept entsprechend entstehen. Der Erbbauberechtigte übernimmt derartige Baulasten ohne Anspruch auf Entschädigung oder sonstige Kompensation, soweit sich innerhalb dieses Vertrages keine davon abweichende Regelung ableiten lässt. Er er-

mächtigt und bevollmächtigt die Grundstückseigentümerin und die Quartiersgesellschaft, jede von beiden einzeln zu handeln befugt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, zur Verwirklichung des Konzepts der PrymPark-Siedlung Baulasten zu schaffen und in das Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen.

10. Der Erbbauberechtigte akzeptiert und erhebt keinen wertmäßigen Ausgleichsanspruch dafür, dass im Rahmen der Umsetzung des Planungskonzeptes der PrymPark-Siedlung Duldungspflichten z.B. für Leitungsführungen, Versickerung von Niederschlagswasser und dergleichen entstehen. Der Plan zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist diesem Vertrag als *Anlage 7* beigefügt.

11. Der Erbbauberechtigte akzeptiert gleichermaßen eine Anschluss- und Abnahmeverpflichtung für Versorgungsleistungen wie Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, wenn sie siedlungsweit oder in zusammenhängenden Siedlungsteilen auf Basis getroffener Entscheidungen entweder bereits im Erschließungsstadium oder später durch die Quartiersgesellschaft festgelegt sind.

12. Die Erschließung der PrymPark-Siedlung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „1/337 PrymPark“ überwiegend privatrechtlich. Zur Erstattung der Erschließungsleistungen hat der Erbbauberechtigte der Quartiersgesellschaft einen Geldbetrag in Höhe von 70,- € (siebzig Euro) je Quadratmeter Erbbaugrundstücksfläche zu leisten. Der Erstattungsbetrag von \*\*\* € (\*\*\*) ist zinslos fällig und zahlbar innerhalb von vier Wochen seit Abschluss dieses Erbbaurechtsvertrages; er ist auf das Konto der Quartiersgesellschaft ( IBAN: DE24 3955 0100 1200 5414 21, BIC: SDUEDE33XXX) zu überweisen. Sofern das Ergebnis der Vermessung von dem in diesem Vertrag angenommenen Flächeninhalt des Erbbaugrundstück abweicht, hat eine entsprechende Erstattung bzw. Nachzahlung zu erfolgen, und dies innerhalb von vier Wochen seit Bekanntgabe des Vermessungsergebnisses durch das Katasteramt (im Fall der Erstattung) bzw. innerhalb von vier Wochen seit Zugang der entsprechenden schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Quartiersgesellschaft beim Erbbauberechtigten (im Fall der Nachzahlung).

13. Für die Pflege, Instandhaltung, Wiederherstellung und. Wiederbeschaffung der siedlungsgemeinschaftlichen Gebäude(teile), Einrichtungen, technischen Anlagen und

Flächen sowie zur Erfüllung des dieser Urkunde als *Anlage 8* beigefügten städtebaulichen Vertrages ist die Quartiersgesellschaft zuständig. Die Erbbauberechtigte hat der Quartiersgesellschaft den hierdurch entstehenden Aufwand anteilig zu erstatten. Der Anteil an der Erstattung richtet sich nach dem Flächeninhalt des Erbbaugrundstücks. Der Erstattungsbetrag ist nach entsprechender Anforderung durch die Quartiersgesellschaft im Voraus zu entrichten. Nach Abschluss des Rechnungsjahres erfolgt eine Gesamtabrechnung, aus der sich ggf. eine Nachzahlungs- oder eine Erstattungsverpflichtung ergibt. Ein Erstattungsbetrag wird nicht zurückgezahlt, sondern zu Gunsten des Erbbauberechtigten auf die folgende Abrechnungsperiode vorgetragen. Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

14. Stellt die Quartiersgesellschaft einen siedlungsweiten Bedarf für Moderations-, Mediations- und ähnliche Leistungen fest und veranlasst entsprechende Leistungen, so sind die Kosten dafür anteilig von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

15. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück eine Sammelgarage zu errichten, die neben der ihm selber baurechtlich auferlegten Anzahl von Stellplätzen auch die Stellplätze für die Baufelder WA4 und WA5 beinhaltet. Dieserhalb ist der Erbbauberechtigte verpflichtet insgesamt mindestens \*\*\* Stellplätze in der Sammelgarage zu schaffen und dauerhaft für den darauf rechtlich angewiesenen Kreis von Nutzern vorzuhalten und zu den nachgewiesenen Kosten zur Verfügung zu stellen. Daneben hat der Erbbauberechtigte mindestens \*\*\* offene Personenkraftfahrzeugabstellplätze auf dem Erbbaugrundstück herzustellen.

16. Die zuvor getroffenen Vereinbarungen sind konstitutiver Teil des siedlungsweiten Gesamtkonzeptes und werden vom Erbbauberechtigten ausdrücklich anerkannt. Unabhängig hiervon plant und errichtet der Erbbauberechtigte die auf dieser Grundlage herzustellenden Gebäude, Einrichtungen und sonstigen Anlagen des Erbbaugrundstücks auf eigene Rechnung und eigene Gefahr, es sei denn, zwischen Erbbauberechtigtem und der Quartiersgesellschaft wird im Einzelfall eine Vereinbarung getroffen, durch die der Erbbauberechtigte die Planung und Errichtung der Bauwerke auf die Quartiersgesellschaft überträgt und deren Realisierung auf seinem Erbbaugrundstück durch die Quartiersgesellschaft duldet.

#### **§ 4 Unterhaltungs-, Erhaltungs- und Wiederaufbauverpflichtung**

1. Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke und die sonstigen Anlagen des Erbbaugrundstücks stets in einwandfreiem Bauzustand zu erhalten und nach Beschädigung, Abnutzung oder sonstiger Verschlechterung unverzüglich in einen einwandfreien Zustand zu versetzen. Der Erbbauberechtigte hat alles Gebotene zu unternehmen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und, wenn sie dennoch eintreten, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Der Erbbauberechtigte steht dafür ein, dass keine Emissionen über das rechtlich zulässige Maß vom Erbbaugrundstück ausgehen.

2. Werden die Bauwerke ganz oder teilweise zerstört, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Bauwerke binnen angemessener, von der Grundstückseigentümerin vorzugebender Frist auf seine Kosten wiederherzustellen. Entspricht der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung nicht oder nur ungenügend, so kann die Grundstückseigentümerin die erforderlichen Arbeiten im Namen und auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Soweit Schäden an Bauwerken durch Versicherungsleistungen gedeckt sind, darf die Versicherungsleistung nur zur Wiederherstellung der Bauwerke verwendet werden. Der Erbbauberechtigte tritt dieserhalb seinen Anspruch auf Auszahlung der Versicherungssumme der Grundstückseigentümerin ab und gestattet dieser unwiderruflich, die Abtretung dem Versicherungsunternehmen anzuzeigen. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich die Versicherungssumme dem Erbbauberechtigten auf dem Weg auszukehren, dass sie entsprechende ihr ausgehändigte Bauhandwerker- und sonstige Rechnungen aus der Versicherungssumme dem Baufortschritt entsprechend begleicht.

3. Der Abbruch der demnächst in Ausübung des Erbbaurechts auf dem Erbbaugrundstück errichteten Bauwerke oder von Teilen der Bauwerke und sonstige wesentliche Änderungen an den Bauwerken dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustim-

mung der Grundstückseigentümerin vorgenommen werden; entsprechendes gilt für die Erweiterung von Bauwerken. Die Zustimmung durch die Quartiersgesellschaft steht der Zustimmung der Grundstückseigentümerin gleich.

4. Auch eine vollständige Zerstörung der Bauwerke gewährt dem Erbbauberechtigten keinen Anspruch auf Minderung des Erbbauzinses.

### **§ 5 Besichtigungsrecht**

Die Grundstückseigentümerin und die Quartiersgesellschaft sind berechtigt das Erbbaugrundstück, die Bauwerke und die sonstigen Anlagen des Erbbaugrundstücks nach vorheriger Anmeldung zu angemessenen Tageszeiten zu besichtigen und hierbei insbesondere den Zustand und die vertragsgemäße Verwendung des Erbbaugrundstücks, der Bauwerke und der sonstigen Anlagen zu überprüfen.

### **§ 6 Versicherungspflichten**

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet die auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Bauwerke nebst künftigen An- und Ausbauten und dem gesetzlichen Zubehör bei einem öffentlich-rechtlichen oder einem dem Aufsichtsamt für Privatversicherungen unterstelltem Unternehmen zum vollen Wert in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Leitungswasser- und andere versicherbare Schäden zu versichern und während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts in diesem Umfang versichert zu halten. Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich auch zu Gunsten der Grundstückseigentümerin auf deren allgemeine Haftpflicht für das Grundstück und für die vom Grundstück ausgehenden Gefahren - insbesondere für dessen Verkehrssicherheit - zu erstrecken hat. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet der Grundstückseigentümerin

auf jederzeit mögliches Verlangen hin das Bestehen dieser Versicherungen durch Vorlage der Versicherungsscheine und der Prämienquittungen nachzuweisen.

2. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung seinen zuvor in Absatz 1. übernommenen Verpflichtungen binnen angemessener Frist nicht oder nicht vollständig nach, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt auf Kosten des Erbbauberechtigten bei einem Versicherungsunternehmen ihrer Wahl für den Abschluss entsprechender Versicherungsverträge zu sorgen.

### **§ 7 Verkehrssicherungspflichten, Lastentragung**

1. Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der Übergabe an für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks, seiner Aufbauten und seiner sonstigen Anlagen. Er hat die Grundstückseigentümerin von allen Ansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der zuvor genannten Pflichten der Grundstückseigentümerin gegenüber geltend gemacht werden.

2. Der Erbbauberechtigte hat für die Dauer des Erbbaurechts alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Steuern und Abgaben, die den Grundstücks- und den Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, und die gemeindlichen Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz zu tragen sowie für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen zu sorgen und die Grundstückseigentümerin entsprechend freizustellen.

3. Die Kosten der Erschließung des Baugebiets der PrynPark-Siedlung gehen schlussendlich zu Lasten der Erbbauberechtigten bzw. der Erwerber von Grundstückseigentum. Diese Regelung gilt unabhängig davon, wer die Erschließung durchführt und wem entsprechende Beitragsbescheide oder Abrechnungen zugehen.

## **§ 8 Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung**

1. Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin

- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden (sog. Grundpfandrechte) sowie Reallasten;
- zur nachträglichen Änderung des Inhalts derartiger Rechte, sofern mit der Inhaltsänderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts verbunden ist;
- zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teiles desselben, gleich, ob entgeltlich oder unentgeltlich.

Keiner Zustimmung der Grundstückseigentümerin bedarf

- die Veräußerung des Erbbaurechts durch den Insolvenzverwalter;
- die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren, welches aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, welches mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin eingetragen worden ist.

2. Die Grundstückseigentümerin kann die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts insbesondere dann verweigern, wenn zu befürchten ist,

- a) dass der Erwerber nicht in der Lage ist den Erbbauzins oder die Gemeinschaftskosten dauerhaft zu tragen, oder
- b) dass der Erwerber das Konzept der PrymPark-Siedlung, wie es in der Präambel und in Abschnitt II. § 2 dieses Vertrages seinen Niederschlag gefunden hat, mitzutragen nicht bereit oder nicht fähig ist.

3. Die Grundstückseigentümerin kann die Zustimmung zur Eintragung von Grundpfandrechten insbesondere dann verweigern, wenn auch nur eine der folgenden Voraussetzungen nicht gegeben ist:

- a) die Belastung des Erbbaurechts mit dem Grundpfandrecht ist mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar, § 7 Abs. 2 ErbbauRG,
- b) das Grundpfandrecht wird zu Gunsten eines der deutschen Kreditaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder einer der deutschen Versicherungsaufsicht unterliegenden Versicherung bestellt;
- c) das Grundpfandrecht wird als briefloses Grundpfandrecht bestellt und die Erteilung eines Briefes ohne vorherige Zustimmung der Grundstückseigentümerin ist ausgeschlossen;
- d) die Erbbauzinsreallast behält Rang vor dem Grundpfandrecht;
- e) der Gläubiger des Grundpfandrechts verpflichtet sich der Grundstückseigentümerin gegenüber das Grundpfandrecht nur einmal zu valutieren;
- f) der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Löschung des Grundpfandrechts nach erstmaliger Valutierung und sichert diese Verpflichtung durch Eintragung einer Löschungsvormerkung zu Gunsten der Grundstückseigentümerin;
- g) der Erbbauberechtigte tritt seine Ansprüche auf Rückgewähr des Grundpfandrechts mit Kenntnis des Gläubigers der Grundstückseigentümerin ab und dieser Anspruch wird durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert;
- h) der Gläubiger des Grundpfandrechts verpflichtet sich der Grundstückseigentümerin gegenüber, das durch das Grundpfandrecht zu sichernde Darlehn ausschließlich zur Erstellung der auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Gebäude und nur deren Baufortschritt entsprechend auszuzahlen;
- i) der Gläubiger des Grundpfandrechts verpflichtet sich der Grundstückseigentümerin gegenüber im Fall einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts hinsichtlich des zu diesem Zeitpunkt nicht valutierte Teils des Grundpfandrechts ohne jede Auflage Löschungsbewilligung zu erteilen und diese der Grundstückseigentümerin kostenfrei zukommen zu lassen;
- j) der Erbbauberechtigte ermächtigt und bevollmächtigt die Grundstückseigentümerin unwiderruflich, die zur Löschung des Grundpfandrechts nach § 1183 BGB erforderliche Zustimmung zu erteilen und den Löschantrag auf seinen, des Erbbauberechtigten Namen zu stellen;



- k) die Abtretung des Grundpfandrechts und des durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehensanspruchs darf nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin erfolgen;
- l) der Erbbauberechtigte tritt bei Hypotheken der Grundstückseigentümerin die ihm künftig zustehende Eigentümergrundschild ab und sichert den entsprechenden Anspruch der Grundstückseigentümerin auf Erwerb der Eigentümergrundschild durch Eintragung einer Vormerkung;
- m) die Zeit, in der das Darlehen getilgt sein muss, darf die Dauer von 30 Jahren nicht überschreiten;
- n) das Darlehen muss bei planmäßiger Bedienung spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts getilgt sein.

## **§ 9 Heimfall**

1. Die Grundstückseigentümerin kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an von ihr zu bezeichnende Dritte auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen,
  - a) wenn der Erbbauberechtigte den vollständigen prüffähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung
    - der Quartiersgesellschaft innerhalb von sechs Monaten seit Abschluss dieses Vertrages zur Prüfung und Genehmigung nicht vorgelegt hat,
    - dem Bauplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Düren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2014 zur Genehmigung nicht vorgelegt hat;
  - b) wenn der Erbbauberechtigte binnen einer Frist von drei Monaten seit Erteilung der Baugenehmigung mit der Errichtung des genehmigten Bauwerks nicht begonnen hat, wobei als Baubeginn die Fertigstellung der Bodenplatte gilt;
  - c) wenn das genehmigte Bauwerk bis zum 31. Dezember 2015 nicht vollständig fertig gestellt ist;
  - d) wenn der Erbbauberechtigte den in Abschnitt II. §§ 2, 3, 4, 6 und 7 dieses Vertrages vereinbarten Pflichten trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener

- Fristsetzung nicht nachkommt bzw. den Pflichten trotz entsprechender schriftlicher Abmahnung weiterhin zuwiderhandelt;
- e) wenn der Erbbauberechtigte das Bauwerk und/oder das Erbbaugrundstück für Zwecke verwendet, die im Widerspruch zu den Absichten und Zielen der Grundstückseigentümerin, wie sie im Vorspann und in Abschnitt II. § 2 dieses Vertrages ihren Niederschlag gefunden haben, oder zu grundlegenden Überzeugungen der Evangelischen Kirche im Rheinland stehen und dieses Verhalten trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung fortsetzt;
  - f) wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten im Rückstand ist;
  - g) wenn das Vollstreckungsgericht den Erbbauberechtigten in das Schuldnerverzeichnis einträgt, § 915 ZPO;
  - h) wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird;
  - i) wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren oder ein dem vergleichbares ausländisches Schuldenregulierungsverfahren eröffnet oder der Erbbauberechtigte nach § 26 Abs. 2 Insolvenzordnung in das Schuldnerverzeichnis eingetragen wird;
  - j) wenn eine Gesellschaft, eine Genossenschaft oder eine juristische Person, der das Erbbaurecht zusteht, wegen Vermögenslosigkeit im Register gelöscht wird oder ihre Rechtsfähigkeit verliert.

Die Grundstückseigentümerin ist bereit, die zuvor in litae. a), b), c) und d) bestimmten Fristen auf die Verzögerung zu begründenden Antrag des Erbbauberechtigten im Einzelfall angemessen zu verlängern, wobei die Entscheidung über das Ob und die Dauer der Fristverlängerung allein im pflichtgemäßen Ermessen der Grundstückseigentümerin liegt und von ihr nicht begründet werden muss.

Auf ein Verschulden des Erbbauberechtigten am Eintritt des den Heimfall auslösenden Umstandes kommt es nicht an. Steht das Erbbaurecht einer Personenmehrheit zu, genügt für den Eintritt des Heimfalls, dass einer der zuvor genannten Umstände bei einer Person eintritt bzw. vorliegt.

2. Die in § 4 ErbbauRG für Heimfallanspruch und Vertragsstrafen vorgesehene Frist von sechs Monaten wird auf zwölf Monate verlängert, die von zwei Jahren auf vier Jahre.

### **§ 10 Vergütung beim Heimfall**

1. Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch, hat sie dem Erbbauberechtigten eine Vergütung für das Erbbaurecht zu leisten. Ist Erbbauberechtigter eine Personenmehrheit, so steht der Anspruch auf die Vergütung einer jeden derselben als Gesamtgläubiger zu. Die Vergütung beträgt 75 % (fünfund-siebzig Prozent) des Verkehrswertes, den das Erbbaurecht im Zeitpunkt seiner Übertragung auf die Grundstückseigentümerin hat. Der Verkehrswert des Erbbaurechts errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert von Grundstück nebst Bauwerken zuzüglich kapitalisierter jährlicher Mietreinertrag (= Nettomiete) abzüglich Verkehrswert des Grundstücks in unbebautem Zustand.

Bauwerke, die ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin errichtet worden sind, bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts außer Ansatz. Die Übertragung des Erbbaurechts hat unverzüglich nach entsprechender schriftlicher Aufforderung der Grundstückseigentümerin hin zu erfolgen, und dies unabhängig davon, ob zu diesem Zeitpunkt die Höhe der zu zahlenden Vergütung bereits feststeht oder nicht. Die Vergütung ist unverzüglich nach ihrer Feststellung, nicht jedoch vor Übertragung des Erbbaurechts, zu leisten.

2. Kommt es über den zuvor näher definierten Verkehrswert des Erbbaurechts zwischen den Beteiligten innerhalb von drei Monaten seit Aufnahme der Verhandlungen zu keiner Einigung, ist der Verkehrswert durch das Schiedsgutachten eines vom für Düren zuständigen Leiters der Gerichtsbarkeit zweiter Instanz (das ist heute der

Präsident des Landgerichts Aachen) zu bestimmenden vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertungen für die Beteiligten verbindlich festzustellen. Die Kosten des Gutachtens trägt diejenige Partei, die mit ihren Vorstellungen vom Verkehrswert des Erbbaurechts überwiegend unterlegen ist.

3. Muss der Grundstückseigentümer nach § 33 ErbbauRG Belastungen des Erbbaurechts übernehmen, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen die Belastungen die Vergütung, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet den Differenzbetrag unverzüglich zu tilgen und die Grundstückseigentümerin von jedweder Inanspruchnahme freizustellen bzw. von der Grundstückseigentümerin geleistete Geldbeträge dieser unverzüglich zu erstatten.

### **§ 11 Entschädigung bei Zeitablauf**

Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf schuldet die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung, deren Höhe sich auf 75 % (fünfundsiebzig Prozent) des Verkehrswertes beläuft, den die in Ausübung des Erbbaurechts mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin errichteten Bauwerke im Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts haben. Ist Erbbauberechtigter eine Personmehrheit, so steht der Anspruch einer jeden derselben als Gesamtgläubiger zu. Bei Uneinigkeit über den Verkehrswert gelten die in Abschnitt II. § 10 Abs. 2 getroffenen Vereinbarungen für die Feststellung des Verkehrswertes der Bauwerke entsprechend.

### **§ 12 Verlängerungsrecht, Vorrecht auf Erneuerung**

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt beliebig oft die Verlängerung des Erbbaurechtes für jeweils weitere 99 Jahre zu verlangen. Das Verlangen muss der Erbbauberechtigte spätestens ein Jahr vor Erlöschen des Erbbaurechts durch eingeschriebenen an die Grundstückseigentümerin gerichteten Brief stellen. Für das verlängerte

Erbbaurecht gelten die Vereinbarungen dieses Vertrages mit der folgenden Abweichung: Der Erbbauzins ist auf Grundlage des Verkehrswertes, den das Erbbaugrundstück jeweils ein Jahr vor Erlöschen des Erbbaurechts hat, neu festzulegen. Der Jahreserbbauzins beläuft sich auf 4 % (vier Prozent) dieses Verkehrswertes. Bei Uneinigkeit über den Verkehrswert des Grundstücks gelten die in Abschnitt II. § 10 Abs. 2 getroffenen Vereinbarungen für die Bestimmung des Verkehrswertes des reinen Grundstücks entsprechend.

2. Nach einem Erlöschen des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 ErbbauRG das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts. Der Erbbauberechtigte verzichtet unwiderruflich auf die Eintragung einer Vormerkung im Fall des § 31 Abs. 4 Satz 3 ErbbauRG.

### **§ 13 Schuldrechtliche Vereinbarungen**

Als nicht zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts gehörig vereinbaren die Beteiligten in Ergänzung von Abschnitt II. § 8: Der Erbbauberechtigte bedarf des Weiteren der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers

- zur Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurecht;
- zur Bestellung eines Untererbbaurechts;
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten sowie mit Dienstbarkeiten;
- zur Vermietung und Verpachtung sowie zur sonstigen entgeltlichen und unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung der in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerke an Dritte.

Für die Zustimmung gelten die Vorschriften des § 7 ErbbauRG sowie ergänzend die in Abschnitt II. § 8 getroffenen Vereinbarungen analog.

### III. Erbbauzins

1. Der Erbbauberechtigte hat ab dem Tag der Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch bis zum Tag des Erlöschen des Erbbaurechtes dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt in Form eines Erbbauzinses zu entrichten. Der Erbbauzins beträgt je Jahr 4 % (vier Prozent) des von den Beteiligten einvernehmlich und unanfechtbar festgelegten Verkehrswertes des unerschlossenen Erbbaugrundstücks von 150,-- € (einhundertfünfzig Euro) je Quadratmeter, d.h. 6,00 €/m<sup>2</sup> (sechs Euro je Quadratmeter). Auf Grundlage des bislang nur geschätzten Flächeninhalts des Erbbaugrundstücks von \*\*\* qm ergibt sich ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von \*\*\* € (\*\*\* Euro). Die effektive Höhe des Jahreserbbauzinses ergibt sich aus dem Ergebnis der Vermessung des Erbbaugrundstücks (Summe Quadratmeter multipliziert mit 6).

Der Jahreserbbauzins ist im Voraus fällig und zahlbar zur Hälfte jeweils am 15. Januar und 15. Juli eines jeden Kalenderjahres. Für die Fristwahrung entscheidend ist der Tag der Wertstellung auf dem Konto der Grundstückseigentümerin. Bei nicht rechtzeitiger Leistung des einzelnen Erbbauzinsbetrages hat der Erbbauberechtigte als Vertragsstrafe den jeweils rückständigen Betrag ohne jede weitere Rechtshandlung der Grundstückseigentümerin mit Zinsen zu verzinsen, die vier Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) liegen. Gegen die Forderung der Grundstückseigentümerin auf den Erbbauzins kann der Erbbauberechtigte nur mit vollstreckbaren oder mit von der Grundstückseigentümerin schriftlich anerkannten Forderungen des Erbbauberechtigten gegen die Grundstückseigentümerin aufrechnen.

2. Mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Beteiligten, dass der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin unabhängig von der Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch vom Tage der Übergabe des Grundstückes an als Nutzungsentgelt einen Geldbetrag schuldet, der seiner Höhe nach dem Erbbauzins entspricht und der entsprechend zeitanteilig zu zahlen ist.

3. Mit dinglicher Wirkung vereinbaren die Vertragsbeteiligten als Inhalt der Erbbauzinsreallast die folgende turnusmäßige Wertsicherung des jeweiligen Erbbauzinses:

Alle fünf Jahre, gerechnet vom Monat der Übergabe an, ändert sich der Erbbauzins in demselben Umfang, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ auf der Basis 2013 = 100 gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat. § 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

Der künftig geschuldete Erbbauzins wird nach der Formel "bisher geschuldeter Erbbauzinsbetrag" multipliziert mit "Index sechs Monate vor Neufestsetzung" dividiert durch "Index sechs Monate vor der letzten Erbbauzinsfestlegung" errechnet.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass die Änderung der Zahlungspflicht aufgrund der zuvor vereinbarten Wertsicherungsklausel ab dem jeweiligen Stichtag ohne weiteres, d.h. insbesondere ohne vorherige Aufforderung des durch die Änderung begünstigten Teils, eintritt.

Wird der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden nicht mehr ermittelt, so ist von dem Index auszugehen, der dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ am nächsten kommt. Wird der Verbraucherpreisindex vom Statistischen Bundesamt nur noch für einzelne Regionalbereiche ermittelt, so ist bei der Berechnung von dem Regionalbereich auszugehen, zu dem die Stadt Düren zählt. Wird das Statistische Bundesamt aufgelöst, so sollen die Feststellungen derjenigen Behörde oder Körperschaft, die die Aufgaben des Statistischen Bundesamtes übernommen hat, zur Ermittlung des für die Anpassung maßgeblichen Indexes herangezogen werden.

3. Als Inhalt des Erbbauzinses wird gem. § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbart, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines der Erbbauzinsreallast im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen

Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

4. Der Erbbauzins nebst Wertsicherungsklausel und Kontinuitätsvereinbarung ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

#### **IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

1. Ist Erbbauberechtigter eine Personenmehrheit, so schuldet jede einzelne Person derselben auf Grund dieses Vertrages geschuldete Geldbeträge als Gesamtschuldner. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung

- a) in das Erbbaurecht wegen der wertgesicherten Erbbauzinsreallast und der für die Dauer seiner Berechtigung fällig werdenden Einzelleistungen daraus gemäß Abschnitt III. dieser Niederschrift;
- b) in sein gesamtes Vermögen
  - wegen der Verpflichtung zur Zahlung des vom Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch geschuldeten Nutzungsentgelts;
  - wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten gerichteten persönlichen Anspruchs auf Zahlung der während seiner Berechtigung fällig werdenden Erbbauzinsleistungen gemäß Abschnitt III. dieser Niederschrift;
  - wegen seiner Verpflichtung, das Erbbaugrundstück nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf und nach Übertragung beim Heimfall der Grundstückseigentümerin herauszugeben.

Der Erbbauberechtigte gestattet dem Notar unwiderruflich die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde ohne jeden Nachweis der Fälligkeit der Forderung bzw. des Zahlungsverzuges. Der Notar ist mithin berechtigt der Grundstückseigentümerin auf deren Anforderung hin jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist mit dieser Vereinbarung nicht bezweckt und nicht verbunden.



2. Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Anpassung gemäß Abschnitt III. Abs. 2 dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers hin auch wegen des Erhöhungsbetrages auf seine Kosten in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und die jederzeitige bedingungslose Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde an den Grundstückseigentümer zu gestatten. Das entsprechende Verlangen kann die Grundstückseigentümerin jedoch erst stellen, nachdem der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erhöhungsbetrages in Verzug geraten ist.

### **V. Besitzübergang**

Die Besitzübergabe erfolgt am \*\*\*. Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Erbbaugrundstücks gehen mit Beginn desselben Tages auf den Erbbauberechtigten über, desgleichen die Verkehrssicherungspflichten.

### **VI. Haftung für Rechts- und Sachmängel**

1. Die Grundstückseigentümerin steht dafür ein, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält, nur mit Rechten belastet ist, die in dieser Urkunde vorgesehen sind sowie frei von Miet- und Pachtrechten Dritter ist. Darüber hinaus gehende Rechtsmängelansprüche werden abbedungen, Vorsatz und Arglist ausgenommen. Die sich aus dem Nutzungskonzept der PymPark-Siedlung ergebenden Nutzungsrechte Dritter bleiben unberührt und werden vom Erbbauberechtigten entschädigungslos geduldet und übernommen.

2. Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Erbbaugrundstücks werden einvernehmlich ausgeschlossen. Das Erbbaugrundstück übernimmt der

Erbbauberechtigte daher in dem Zustand, in dem es sich befindet. Die Grundstückseigentümerin haftet mithin insbesondere nicht für sichtbare und unsichtbare Sachmängel des Erbbaugrundstücks, auch nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Verwendbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Der Ausschluss der Mängelhaftung gilt indes nicht bei arglistigem Verschweigen eines Mangels. Unberührt bleibt auch die Haftung der Grundstückseigentümerin für Schäden aus vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung sowie für die Verursachung von Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit des Erbbauberechtigten, wenn die Grundstückseigentümerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Pflichtverletzungen ihrer Erfüllungsgehilfen muss die Grundstückseigentümerin sich zurechnen lassen.

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich auf den Grundstücken der PymPark-Siedlung vor Zeiten eine Ziegelei befand und dass sich Rückstände dieses Betriebes im Boden befinden. Dieser Umstand hat bei der Festlegung des Verkehrswertes des Grundstücks, die wiederum Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses war, seine gebührende Berücksichtigung gefunden. Dem Erbbauberechtigten ist der Inhalt des Bodengutachtens vom \*\*\* bekannt.

Die in Abschnitt II. § 2 Abs. 7 dieser Niederschrift getroffenen Regelungen bleiben unberührt.

## VII. Wechselseitige Vorkaufsrechte

1. Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück das **Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle** ein.
2. Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht das **Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle** ein.

## VIII. Dienstbarkeiten

### 1. Wege- und Leitungsrechte

Der Erbbauberechtigte räumt der jeweiligen Grundstückseigentümerin das Recht ein, die gesamte, von den in Ausübung des Erbbaurechts geschaffenen Bauwerken nicht verbrauchte Freifläche des Erbbaugrundstücks zum Gehen und zum Befahren mit Fahrzeugen aller Art und zur Verlegung und zum Betrieb von Leitungen aller Art zu nutzen und die Nutzung derartiger Anlagen Dritten zu überlassen. Wege und Leitungen dürfen die Bebaubarkeit des Erbbaugrundstücks nicht über Gebühr einschränken.

#### Eintragungsbewilligung

Die Beteiligten bewilligen die Eintragung einer den Vereinbarungen entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers in das Grundbuch zu Lasten des Erbbaurechts.

Die Dienstbarkeit ist erstrangig in das Grundbuch einzutragen. Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 3.000,-- €.

### 2. Wegerecht (*optional*)

Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten das Recht ein, denjenigen Teil des Grundstücks Flur 87 Nr. \*\*\* zum Gehen und zum Befahren mit Fahrzeugen aller Art zu nutzen, der in dem dieser Niederschrift beigelegten Lageplan \*\*\* durch Schraffur gekennzeichnet ist.

#### Eintragungsbewilligung

Die Beteiligten bewilligen die Eintragung einer den Vereinbarungen entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten in das Grundbuch zu Lasten des Grundstücks der Gemarkung Düren Flur 87 Nr. \*\*\* bzw. des nach Abmessung des Erbbaugrundstücks verbleibenden Teils dieses Grundstücks.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 3.000,-- €.

## **IX. Rechtsnachfolge**

Soweit Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsbeteiligte verpflichtet seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger gleichzeitig zu verpflichten, gleichermaßen mit seinem Rechtsnachfolger zu verfahren. Wenn ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, gibt dies der Grundstückseigentümerin das uneingeschränkte Recht, die nach Abschnitt II. § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts zu verweigern.

## **X. Grundbucheintragungen**

1. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind darüber einig, dass das Erbbaurecht, wie zuvor vereinbart, und die folgenden Rechte entstehen. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt (Abschnitt II. §§ 1 bis 14),
- b) den Erbbauzins (Abschnitt III.) nebst Anpassungsklausel (Abschnitt II. § 14),
- c) das Vorkaufsrecht am Grundstück im Rang nach dem Erbbaurecht und das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht im Rang nach dem Erbbauzins (Abschnitt VII.),
- d) zu Lasten des Erbbaurechts die Dienstbarkeit „Wege- und Leitungsrechte“ (Abschnitt VIII. 1) mit Rang vor dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht,
- e) zu Lasten des Grundstücks die Dienstbarkeit „Wegerecht“ (Abschnitt VIII. 2).

2. Sollten einzelne in Abschnitt II. dieser Niederschrift enthaltene Vereinbarungen als dingliche Vereinbarungen nicht getroffen werden können, so sollen sie als schuldrechtliche Vereinbarungen Wirkung behalten.

3. Der Erbbauberechtigte verzichtet auf die Eintragung einer der Sicherung des Anspruchs auf Erhalt des Erbbaurechts dienenden Vormerkung.

#### **4. Vollmacht**

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit die Angestellten des beurkundenden Notars,

- Petra Steininger aus Düren,
- Christel Bauer geborene Göbel aus Düren,
- Heike Salentin geborene Esser aus Kreuzau-Stockheim,

alle dienstansässig in Düren, Heinrich-Heine-Straße 18/20, und zwar dergestalt, dass jede der Bevollmächtigten allein zu handeln berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist,

- a) nach der Teilungsvermessung das Grundstück, auf welches sich das Erbbaurecht erstreckt, und Grundstücke, auf das sich das Erbbaurecht nicht erstreckt, zu bezeichnen,
- b) die Einigung über die Entstehung des Erbbaurechts zu wiederholen,
- c) alle zur Entstehung des Erbbaurechts nach den Vereinbarungen dieses Vertrages notwendigen Eintragungsbewilligungen abzugeben und alle notwendigen Eintragungsanträge vorzunehmen,
- d) zur Durchführung dieses Vertrages erforderliche sonstige Erklärungen, Bewilligungen und Anträge, auch die Erklärungen dieser Niederschrift abändernde und ergänzende, abzugeben und entgegenzunehmen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozius, deren Vertreter und deren Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden; die Erteilung einer gesonderten Vollmachtsurkunde wird ausgeschlossen. Die Bevollmächtigten sind zu handeln berechtigt, jedoch nicht verpflichtet.

5. Alle Eintragungen sollen nur nach Maßgabe der Anträge des Notars erfolgen, der berechtigt ist, Anträge auch einzeln und getrennt zu stellen und ebenso zurückzunehmen.

## **XI. Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

- (1) jeder Vertragsbeteiligte sofort eine unbeglaubigte Abschrift und nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch auf entsprechendes Ersuchen hin eine Ausfertigung,
- (2) die Grundstückseigentümerin auf gesondertes Verlangen hin eine vollstreckbare Ausfertigung,
- (3) das Grundbuchamt Düren eine beglaubigte Abschrift,
- (4) das Finanzamt Düren –Grunderwerbsteuerstelle– eine einfache Abschrift.

## **XII. Kosten**

Der Erbbauberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzugs, die Grunderwerbsteuer, die Kosten der Vermessung des Erbbaugrundstücks sowie die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ist \*\*\* €.

## **XIII. Vollzugsermächtigung**

Die Vertragsbeteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, seinen Sozius, deren Vertreter und deren Nachfolger im Amt, alle Genehmigungen und alle sonstigen zum Vollzug dieses Vertrages erforderliche Erklärungen einzuholen und Genehmigungen, die ohne Bedingungen und Auflage erteilt werden, für die Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen, diesen mitzuteilen und die Mitteilung jeweils in Empfang zu nehmen, die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen sowie Anträge zurückzunehmen. Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungserklärungen und Zustimmungen sollen mit Eingang beim Notar den Vertragsbeteiligten als zugegangen gelten und sofort wirksam sein.

#### **XIV. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Vereinbarungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben der übrige Vertrag und insbesondere das Erbbaurecht als solches hiervon unberührt. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich in einem solchen Fall zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit den unwirksamen Vereinbarungen beabsichtigten Ergebnis rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken der Vertragsvereinbarungen.

#### **XV. Belehrungen**

Die Beteiligten wurden vom Notar u.a. darüber belehrt,

1. dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und dass hierzu das Vorliegen der finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist, die erst nach Begleichung der Grunderwerbsteuer erteilt wird,
2. dass das Erbbaurecht nur ausschließlich an erster Rangstelle geschaffen werden kann,

3. dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und alle nicht beurkundeten Abreden unwirksam sind und die Wirksamkeit des gesamten Vertrages gefährden,
4. dass die Vertragsbeteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften.

### **Diese Niederschrift**

wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

- 
- Anlage 1: Festlegungen und Übereinkünfte, Stand 25. November 2010
- Anlage 2: Bildqualitätsplan
- Anlage 3: Lageplan
- Anlage 4: Gesellschaftsvertrag der PrynPark-Quartiersgesellschaft mbH  
i.d.F. vom 16.06.2009
- Anlage 5: Kostenaufstellung zum Planungsstand
- Anlage 6: Individuelle Freifläche
- Anlage 7: Lageplan zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Anlage 8: Städtebaulicher Vertrag