

Verhandelt zu Bergheim am 15. November 1956

Vor mir Dr. juris Wilhelm Schmidt-Thomé, Notar zu Berheim-Erft

erschieden

1. die Herren:

- a. Pfarrer Alois Stadler zu Glessen,
- b. Heinrich Simons, Landwirt daselbst,
- c. Alfons Conzen, Landwirt daselbst,

hier handelnd als Vertreter der Katholischen Kirchengemeinde G l e s s e n

für

2. die Eheleute Herr Gerhard Eberhardt, Dachdecker und Klempner und Frau Anneliese geborene Vinnenberg,

ohne besonderen Stand,

beide wohnhaft zu Glessen, Hauptstrasse 18, Herr Gerhard Eberhardt,

die Zustimmung seiner Ehefrau nachzubringen versprechend

Die Erschienen zu 1 sind dem Notar bekannt. Die Erschienen zu 2 wiesen sich aus durch

Die Erschienen erklärten:

Zwischen der Katholischen Kirchengemeinde G l e s s e n

in G l e s s e n , vertreten durch den Kirchenvorstand, dieser vertreten durch

die Herren Stadler, Simons und Conzen

(im folgenden Grundstückseigentümerin genannt) und den Eheleuten Gerhard Eberhardt

(im folgenden Erbbauberechtigte genannt) wird ein

Erbbauvertrag

folgenden Inhalts geschlossen:

§ 1

Die Katholische Kirchengemeinde G l e s s e n ist Eigentümerin des Grundstücks, eingetragen

im Grundbuch von Hüchelhoven Band 49 Blatt 2044 Flur 24 Parzelle 102

in Größe von 4,92 ar . Sie bestellt auf Grund der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 72 ff) an dem ihr gehörigen und oben näher bezeichneten Grundstück — bzw. Grundstückteil in Größe von 4,92 ar — ein Erbbaurecht zu Gunsten der oben bezeichneten Erbbauberechtigten auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an gerechnet. Das Grundstück wird ohne Gewähr für die Größe und Beschaffenheit zu diesem Zweck überlassen.

Mit der Bestellung des Erbbaurechtes verfolgt die Grundstückseigentümerin den Zweck, solchen Personen die Schaffung einer Heimstätte zu ermöglichen, welche nachweislich die Gewähr für die Führung eines den christlichen Grundsätzen entsprechenden Ehe- und Familienlebens bieten.

§ 2

Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins zu entrichten, der 4% des derzeitigen Verkehrswertes des Grundstücks beträgt. Der Erbbauzins macht somit jährlich 6 Dpfg. für den qm aus, das sind insgesamt 29,52 DM, in Worten neunundzwanzig 52/100 Deutsche Mark. Als verpflichtende Vereinbarung, die nicht in das Grundbuch einzutragen ist, wird außerdem folgendes bestimmt: Sollte der vereinbarte Erbbauzins durch Veränderung der allgemeinen Wirtschafts- oder Währungsverhältnisse in ein Mißverhältnis zu der auf obiger Grundlage erfolgten Berechnung gekommen sein, so ist jede Vertragspartei berechtigt, die Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen. Die Vertragsparteien sind alsdann verpflichtet, die zur Eintragung des abgeänderten Erbbauzinses erforderlichen Erklärungen für das Grundbuch abzugeben.

§ 3

Die Erbbauszinspflicht ist als Reallast zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Grundbuch einzutragen. Für den Fall, daß die erste Hypothek von einem Geldgeber bereitgestellt wird, der gesetzlich oder satzungsmäßig verpflichtet ist, ausschließlich ersttellig zu beleihen und unter der Voraussetzung, daß dieser Geldgeber sich verpflichtet, die Hypothek zu Gunsten der Grundstückseigentümerin bestehen zu lassen, wenn das Erbbaurecht an diese zurückfällt, erklärt sich die Grundstückseigentümerin bereit, dieser auf das Erbbaurecht einzutragenden Baudarlehenshypothek den Vorrang vor dem Erbbauzins einzuräumen.

§ 4

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück Wohngebäude nach Maßgabe des der Grundstückseigentümerin vorgelegten und von ihr genehmigten Bau- und Finanzierungsplanes in der hierfür vereinbarten Frist zu erstellen. Die Gebäude sind mit der fachlich erforderlichen Sorgfalt auszuführen. Die Überwachung der Ausführung durch die Grundstückseigentümerin bleibt vorbehalten.

§ 5

Die öffentlichen Lasten trägt während der Dauer des Erbbaurechtes für das Erbbaugrundstück der Erbbauberechtigte (§ 2 Nr. 3 E. V. O.).

§ 6

Um den gemeinnützigen Zweck der Erbbauausgabe zu sichern, wird vereinbart, daß das Erbbaurecht nicht ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Grundstückseigentümers veräußert oder mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast belastet werden darf (§ 5 E. V. O.).

Die Grundstückseigentümerin ist bereit, für den Fall, daß eine Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch die Hypothekengläubiger betrieben wird, diesen die hierzu erforderliche Zustimmung unter den beiden Bedingungen zu erteilen, daß nämlich erstens die Gläubiger vor Einleitung des Konkurses bzw. der Zwangsvollstreckung der Grundstückseigentümerin rechtzeitig Nachricht zum Zwecke der Ausübung ihres Heimfallrechtes geben und daß zweitens die Geldgeber sich verpflichten,

- a) bei Ausübung des Heimfallrechtes,
- b) bei Übernahme des Erbbaurechtes durch die ausgehende Grundstückseigentümerin,
- c) bei Übertragung des Erbbaurechtes auf einen Dritten

den neuen Schuldner zu den bis dahin geltenden Bedingungen als Darlehensnehmer anzunehmen und die Hypothek stehen zu lassen, sofern der Geldgeber gegen die Kreditwürdigkeit des neuen Schuldners keine Bedenken erhebt und die dingliche Sicherheit nach den für den Geldgeber geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist.

§ 7

Die Hypotheken sollen Tilgungshypotheken gemäß § 20 der E. V. O. sein und in der Regel zu Bau- und Besserungszwecken dienen. Die getilgten Beträge sollen gelöscht werden. Die Löschungspflicht ist gemäß § 1179 BGB durch eine Vormerkung sicher zu stellen.

§ 8

Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechtes.

§ 9

Der jeweilige Grundstückseigentümer bestellt dem Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für den Fall einer Veräußerung des Erbbaugrundstückes.

§ 10

Die Grundstückseigentümerin hat einen Heimfallanspruch an dem Erbbaurecht,

1. wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät oder die Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht angeordnet wird,
2. wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe von 2 Jahresbeträgen im Rückstand ist (§ 9 Abs. 3 E. O. V.),
3. wenn der Erbbauberechtigte den Vorschriften dieses Vertrages, soweit sie den §§ 4—5 und 11—14 enthalten sind, zuwiderhandelt.

§ 11

Auf dem Erbbaugrundstück ist ein gewerbsmäßiger Verkauf von alkoholischen Getränken, ferner der Betrieb von gewerblichen und sonstigen Anlagen jeder Art, die durch Geräusch, Rauch, Ruß oder aus anderen Gründen eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft bedeuten, untersagt.

Das Grundstück und Gebäude darf ferner nicht zu Handlungen benutzt werden, die gegen die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre nachhaltig gerichtet sind. Die Entscheidung darüber, ob ein solcher Fall gegeben ist, unterliegt zunächst dem Urteil der Kirchengemeinde. Diese hat hiervon den Erbbauberechtigten schriftlich in Kenntnis zu setzen und ihm eine angemessene Frist zur Beseitigung des Verstoßes zu gewähren. Zur Ausübung des Heimfallrechtes bedarf die Kirchengemeinde der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

Im Streitfall entscheidet über die Frage, ob der in Absatz 2 enthaltene Tatbestand verwirklicht ist, das Schiedsgutachten eines von der kirchlichen Aufsichtsbehörde zu benennenden und zur Ausübung des Richteramtes befähigten Laien. Die Parteien erkennen hiermit das Schiedsgutachten als für sich und das Gericht verbindlich an.

§ 12

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude bei einer öffentlich-rechtlichen oder dem Bundesaufsichtsamt für Privatversicherung unterstellten Versicherungsanstalt dauernd zum vollen Wert gegen Brandschäden versichert zu halten und dem Grundstückseigentümer auf Verlangen hiervon einen Nachweis zu erbringen.

§ 13

Werden die Gebäude ganz oder teilweise durch Brand zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie innerhalb einer mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbarenden Frist wieder herzustellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Für diesen Fall geht der Anspruch auf Auszahlung der Brandentschädigungssumme auf den Grundstückseigentümer über, soweit dem nicht Ansprüche von dinglich gesicherten Gläubigern entgegenstehen.

§ 14

Eingehende Versicherungssummen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen ein entsprechender Verpflichtungsschein zu behändigen.

§ 15

Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder durch Geltendmachung eines Heimfallrechtes hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung für das Bauwerk gemäß §§ 27 bzw. 32 E. V. O. zu leisten.

Alle auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauten und Anlagen gehen damit in das freie Eigentum der Grundstückseigentümerin über.

Übernimmt die Grundstückseigentümerin Schulden gemäß § 33 Abs. 2 E. V. O., so werden diese auf die oben erwähnte Vergütung angerechnet.

§ 16

Der Grundstückseigentümer kann, soweit das Erbbaurecht nicht der Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise dient, die Entschädigung ganz oder zum Teil ablehnen, wenn und insoweit die Errichtung oder Behandlung der Baulichkeiten und Anlagen einen gegen den § 4 dieses Vertrages verstößenden groben Mißbrauch des Erbbaurechtes darstellt. Der Abbruch und die Verwertung der betreffenden Bau- und Anlageteile erfolgt alsdann für Rechnung des Erbbauberechtigten.

§ 17

Da der Entschädigungsanspruch den an dem Erbbaurecht etwa noch bestehenden Hypotheken und sonstigen Belastungen kraft Gesetzes haftet (§§ 28, 29 E. V. O.), so erfolgt die Zahlung der Entschädigung, abgesehen von dem in § 15 Abs. 3 des vorliegenden Vertrages erwähnten Fall, nur gegen den Nachweis, daß das Erbbaurecht von sämtlichen Belastungen befreit ist. Kann diese Befreiung nicht einwandfrei nachgewiesen werden, so wird der jeweilige Grundstückseigentümer die Entschädigungssumme zu Gunsten etwa noch vorhandener Realberechtigter hinterlegen.

§ 18

Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 E. V. O.).

§ 19

Alle aus diesem Vertrag entstehenden Kosten und und Gebühren, insbesondere die Kosten, die die Beurkundung des vorstehenden Vertrages und die Eintragung der Löschung des Erbbaurechtes und des Erbbauzinses erfordern, werden von dem Erbbauberechtigten getragen.

§ 20

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen, daß im Grundbuch für *die Eheleute Oberhardt Nr 20 1/2* auf dem für das Erbbaugrundstück angelegten Blatte

1. die Bestellung des Erbbaurechtes und
2. das dingliche Vorkaufsrecht gemäß § 9 eingetragen werden, bzw. bei mehreren Erbbauberechtigten für diese als Gesamthandsberechtigte gemäß §§ 513, 432 B. G. B.

Sie bewilligen und beantragen ferner, daß in dem anzulegenden Erbbaugrundbuche eingetragen werden einmal der Inhalt des Erbbaurechtes, wie er in den §§ 4, 5, 6, 10, 12 bis 18 dieses Vertrages vereinbart ist, sodann die in § 3 vereinbarte Reallast und das in § 8 vereinbarte dingliche Vorkaufsrecht.

Alle Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar für alle Beteiligten rechtswirksam werden.

Alle behördlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten und werden hiermit beantragt. Sollte eine behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage erteilt werden, so behält sich der mit der Auflage Betroffene das Recht des Rücktritts innerhalb zwei Wochen seit rechtskräftig ergangener Entscheidung mittels Einschreibebrief vor. Genehmigungen unter einer Auflage werden an die Beteiligten persönlich mit Abschrift an den Notar erbeten.

Der Löschung aller Belastungen wird zugestimmt. Die Erbbauberechtigten versichern, dass der Erwerb zur Errichtung eines Gebäudes mit öffentlich geförderten oder steuerbegünstigten Wohnungen oder Wohnräumen im Sinne des Gesetzes vom 30.5.1953 erfolgt und beantragen auf Grund dieses Gesetzes Befreiung von den Gerichtskosten.
Diese Niederschrift wurde vorgelesen, von den Erschienen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben.

gezeichnet: Alois Stadler, Pfarrer
" Simons
" A. Conzen
" Gerhard Eberhardt
" Dr. Schmidt-Thomé

Für gleichlautende, den Erbbauberechtigten erteilte Ausfertigung.

Bergheim, den 22. November 1956

Der Notar

J. Schmidt-Thomé



Genehmigung

=====

Ich, die unterzeichnete Ehefrau Gerhard Eberhardt, Anneliese geborene Vinnenberg, ohne besonderen Stand zu Glessen, Hauptstrasse 18 wohnend, genehmige hiermit alle Erklärungen, die für mich in der Urkunde URNr. 1993/1956 des Notars Dr. Wilhelm Schmidt-Thomé zu Bergheim/Erft vom 15. November 1956 abgegeben worden sind und trete der vorbezeichneten Urkunden, deren Inhalt mir bekannt ist, in allen Teilen zustimmend und genehmigend bei.

Bergheim, den 26. November 1956

gez. Anneliese Eberhardt geborene Vinnenberg

URNr. 2074 für 1956

Die vorstehende Namensunterschrift der Ehefrau des Dachdeckers und Klempners Gerhard Eberhardt, Anneliese geborene Vinnenberg, ohne besonderen Stand zu Glessen, Hauptstrasse 18 wohnend, beglaubige ich hiermit.

Bergheim, den 26. November 1956

Der Notar

L.S. gez. Dr. Schmidt-Thomé.

Für gleichlautende Abschrift.

Bergheim, den 26. November 1956

Der Notar



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Dr. Schmidt-Thomé".

rschien

nd Fr

1 Sta
rät
ersp

n du

rnar

ingetra

2

vom

w. Gr

bauber

chnet.

die S
christli

er 400

für der

esche N

s bestii

hältniss

ertragsp

pflichtet.

Auf der der Katholischen Kirchengemeinde Glessen
am 22. November 1956 erteilten Ausfertigung be-
findet sich folgender Vermerk:

"Jr.Nr. R 10723/56

G E K N E H M I G T

Köln, den 13.Dez.1956

Das Erzbischöfliche Gene-
ralvikariat

L.S. gez. Unterschrift."

Für gleichlautende Abschrift.

Bergheim, den 3.Januar 1957

Der Notar

[Handwritten signature]