



Verhandelt zu Wetzlar, am 23. Juli 1979

Vor dem unterzeichnenden Notar

**Dr. Theodor Schäfer**

mit dem Amtssitz in Wetzlar im Bezirk des  
Oberlandesgerichts Frankfurt/Main

erschieden heute:

1. Herr Amtsrat Ernst Fiedler, Wetzlar, handelnd für die Stadt Lahn - Genehmigungserklärung nachzureichen versprechend -,
2. Herr Helmut Scholze, handelnd für den Sportclub Niedergirmes e.V., Atzbacher Str. 4, 6330 Wetzlar.

Die Erschienenen erklärten, für die von ihnen Vertretenen einen

### Erbbaurechtsvertrag

über eine noch zu vermessende Teilfläche schließen zu wollen.  
Die Auflassungsverhandlung ist deshalb nachzuholen.

Die Erschienenen gaben danach folgende Erklärung zu Protokoll:

#### § 1

Im Grundbuch von Niedergirmes Band 37 Blatt 1282 ist die Stadtgemeinde Wetzlar als Eigentümerin des Grundstücks, lfd. Nr. 1326 Flur 5 Flurst. 4/7, Sportgelände, in der Garbenheimer Au oben, mit 461,76 ar, eingetragen.

Der Grundbesitz ist in Abt. II und III des Grundbuchs nicht belastet.

Das Grundbuch wurde eingesehen

Rechtsnachfolgerin der Stadt Wetzlar ist gem. § 30 des Gesetzes zur Neugliederung des Dill-Kreises, der Landkreise Gießen und Wetzlar und der Stadt Gießen vom 13.5.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt I S. 237) die Stadt Lahn.

§ 2

Die Stadt Lahn bestellt an der in anliegendem Lageplan rot umrandeten Grundstücksteilfläche aus dem vorbezeichneten Grundstück zu Gunsten des Sportclubs 1923 Niedergirmes e. V., ein Erbbaurecht im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Jan. 1919 (RGL. S. 72 ff.) unter den in diesem Vertrag angeführten Bedingungen. Der anliegende Lageplan bildet einen Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage. Das Grundstück ist ca. 180 qm groß.

(1) Das Erbbaurecht berechtigt und verpflichtet den Erbbauberechtigten, auf dem Grundstück ein Vereinsheim mit sanitären Einrichtungen und Umkleideräumen zu errichten und zu unterhalten. Es erstreckt sich auch auf den für das Gebäude nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

(2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Grundstück mit den in Abs. 1 genannten Baulichkeiten binnen 3 Jahren, gerechnet vom Beginn dieses Vertrages, zu bebauen. Sollte diese Bedingung ohne ausreichende Begründung nicht erfüllt werden oder sollte der Erbbauberechtigte nicht in der Lage sein, dieser Bedingung zu entsprechen, so verpflichtet er sich zur Übergabe des Erbbaurechts auf die Stadt Lahn. Die Öffnung des Vereinsheimes mit Ausschank von Getränken und Abgabe von Speisen wird auf täglich ab 14.00 Uhr beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Zeiten während der Veranstaltungen des Vereines.

§ 3

Die Stadt ist berechtigt, das Grundstück und das Gebäude zwecks Überprüfung der ordnungsgemäßen Unterhaltung zu betreten.

§ 4

Das Erbbaurecht beginnt am 1. Januar 1979 und erlischt nach Ablauf von 99 Jahren, also am 31. Dezember 2077.

§ 5

Als Erbbauzins entrichtet der Erbbauberechtigte am 01.07. eines jeden Jahres, erstmals am 01.07.1979 den Betrag, der einer 3%-igen Verzinsung des Kaufpreises entspricht.

Der Kaufpreis für das Erbbaugrundstück wird mit 15,-- DM pro qm festgelegt, der Erbbauzins beträgt daher jährlich 81,-- DM. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers als Reallast im Grundbuch einzutragen.

Die Eintragung wird hiermit bewilligt und beantragt.

Der Erbbauzins kann auf Antrag beider Parteien, jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, gerechnet ab Eintragung des Erbbaurechts, nach billigem Ermessen herauf- oder herabgesetzt werden, wenn sich der Grundstückswert gegenüber der heutigen Festsetzung um mindestens 25 % erhöht oder vermindert hat.

Zur Wirksamkeit der Änderung des Erbbauzinses ist die schriftliche Mitteilung einer Partei erforderlich. Als Grundstückswert wird von beiden Parteien die Richtwertfestsetzung des Gutachterausschusses bei der Stadt Lahn anerkannt.

Zur Sicherung der aufgrund vorstehender Bestimmungen erwachsenen Ansprüche auf Erhöhung des Erbbauzinses verpflichtet sich der Erbbauberechtigte zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eine Vormerkung in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers wird hiermit bewilligt und beantragt.

§ 6

Die Stadt steht dafür ein, daß auf dem Grundstück keinerlei Rechte Dritter lasten, das Gelände wird in seinem derzeitigen Zustand ohne Gewähr für etwaige Mängel übergeben.

§ 7

Der Erbbauberechtigte hat mit Wirkung vom 01.07.1979 an, die öffentlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstückseigentümer als solchen treffen, zu tragen und zu erfüllen bzw. die Stadt schadlos zu halten, falls sie wegen dieser Abgaben, Lasten und Pflichten in Anspruch genommen werden sollte.

§ 8

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude und die sonstigen Anlagen auf dem Grundstück während der ganzen Dauer des Erbbaurechts in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und wegen der Einhaltung dieser Verpflichtung ergehenden Anordnungen des Grundstückseigentümers zu entsprechen. Unterläßt er dies, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, das ihm zur Erfüllung dieser Verpflichtung erforderlich erscheinende für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen.

§ 9

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und Reallasten bedarf der Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Außerdem steht der Stadt Lahn und deren evtl. Rechtsnachfolgerin für alle Verkaufsfälle ein in das Erbbaugrundbuch einzutragendes dingliches Vorkaufsrecht gem. §§ 1094 ff., 504 ff. BG

an dem Erbbaurecht zu. Dieses Recht erlischt jeweils, wenn die Stadt Lahn nicht innerhalb zweier Monate, nachdem ihr seitens der Erbbauberechtigten von dem Abschluß des Veräußerungsvertrags unter Vorlage einer Vertragsabschrift Mitteilung gemacht ist, dem Erbbauberechtigten schriftlich erklärt hat, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe. Die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes wird bewilligt und beantragt.

Das Vorkaufsrecht der Stadt Lahn ist mit Rang nach der Reallast (Erbbauzins) und der Vormerkung (erhöhter Erbbauzins), das Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten mit Rang nach dem Erbbaurecht einzutragen.

§ 10

Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Lahn nicht nach, bleibt er insbesondere mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeiträge im Rückstand, so kann die Stadt Lahn die Übertragung des Erbbaurechts verlangen; desgleichen im Falle des Konkurses der Erbbauberechtigten oder wenn eine Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird. Der Erbbauberechtigte erhält im Falle der Verwirklichung des Heimfallanspruchs eine Vergütung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung.

Auf die Vergütung werden außer den von der Stadt Lahn nach § 33 der Erbbaurechtsverordnung zu übernehmenden Schulden auch die Forderungen an den Erbbauberechtigten in Anrechnung gebracht.

§ 11

Nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf steht dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts zu. Macht der Erbbauberechtigte von diesem Recht keinen Gebrauch, so sind die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke frei von Rechten Dritter an die Stadt zu übergeben.

Für die Feststellung der von der Stadt bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu leistenden Entschädigung gelten die Bestimmungen in § 10 dieses Vertrages.

§ 12

Die aus diesem Vertrag jetzt und in Zukunft entstehenden Kosten der Beurkundung und der Eintragung, der Bestellung weiterer Rechte an dem Erbbaurecht sowie die Vermessungskosten und die etwaige Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte. Der Erbbauberechtigte beantragt im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit Befreiung von der Grunderwerbsteuer und der Gerichtskosten.

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung des nach vorstehendem Vertrag bestellten Erbbaurechts in das Grundbuch unter Wiederholung der in dem Vertrag bereits enthaltenen Eintragungsbewilligungen und -anträge.

§ 13

Die Vertragsschließenden erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, für sie jegliche Willenserklärung abzugeben, falls solche noch zur Wahrung der gegenständlichen Urkunde im Grundbuch erforderlich sein sollten.

Der Bevollmächtigte ist die Büroangestellte Ulrike Wunder, 6330 Wetzlar, Bahnhofstr. 4.

Die Vertragschließenden sind bezüglich der Grunderwerbssteuer und des Grundstücksverkehrsgesetzes belehrt. Der Notar wird beauftragt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung beim Finanzamt zu beantragen und die Genehmigung des Landwirtschaftsamtes nach dem Grundstücksverkehrsgesetz einzuholen.

Der Notar wird ermächtigt, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dem Eingang bei ihm gegenüber allen Vertragsbeteiligten als bekanntgemacht gelten sollen.

Er wird ferner ermächtigt, etwa erforderlichen Ergänzungen oder Berichtigungen grundbuchlicherart von sich aus vorzunehmen.

Das Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

*Ernst Fischer*

*Ant. Schmidt*

*Dr. Seifert, Notar*

