

Verhandelt zu Herzogenrath am ~~(22. Oktober 1985)~~ 22. Januar 1986
Vor mir, Notar Klaus Wirtz zu Herzogenrath

erschienen: dem Notar bekannt :

1. für die Stadt Herzogenrath in Herzogenrath:

Frau Käthe Boncartz geb. Pelzer, Notariatsangestellte
zu Heinsberg-Randerath, Hellenkamp Nr. 54,

handelnd für die Stadt und diese vollmachtlos ver-
tretend,

- nachstehend auch "Grundstückseigentümerin" genannt-

2.a) Herr Paul Cohnen, Feuerwehrbeamter zu Alsdorf, Kranichstr. 13,

b) ~~(Herr Otto Prast, Rentner, zu Herzogenrath, Auf dem Kick N.r. 12)~~

*Herr Wilhelm Weber, Kaufmannslehrling, wohnhaft in
Herzogenrath, Im Hohnbusch 17*

handelnd für den mit Sitz zu Eschweiler bestehen-
den Verein Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Aachen-
Land e.V., und diesen rechtsverbindlich vertretend,

- der Verein nachstehend auch "der Erbbauberechtigte"
genannt -.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten:
Wir schließen folgenden

Erbbaurechtsvertrag:

§ 1

1. Die Stadt Herzogenrath ist Eigentümerin des im Grundbuch von Herzogenrath, Blatt 0101 verzeichneten Grundbesitzes, Gemarkung Herzogenrath,

Flur 23 Nr. 295, (Schule, Hofflächen) Hof- und
Pflanzengärten, groß 5,85 a

Der Grundbesitz ist in den Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet. Die Eigentümerin erklärt, daß ihr außerhalb des Grundbuches keinerlei Belastungen oder Beschränkungen bekannt sind.

2. An dem vorgenannten Grundbesitz bestellt hierdurch die Stadt Herzogenrath -nachstehend Grundstückseigentümerin genannt- dem Verein Arbeiterwohlfahrt/-nachstehend "der Erbbauberechtigte" genannt- ein Erbbaurecht.

3. Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Gewähr für die Größe und Beschaffenheit des Grund und Bodens sowie der aufstehenden Baulichkeiten. Sie haftet auch nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, Leitungen, Dränagen oder ähnliches. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den Teil des Grundbesitzes, der nicht bebaut ist und der Zweckverwendung entsprechend zu unterhalten ist.

4. Die aufstehenden Baulichkeiten werden dem Erbbauberechtigten unentgeltlich zur Verwendung gemäß der Vereinbarung in § 3 dieses Vertrages überlassen.

§ 2

1. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gehen mit dem heutigen Tag auf den Erbbauberechtigten über.

2. Der Erbbauberechtigte hat vom gleichen Zeitpunkt ab die auf das Erbbaurecht und auf den mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitz entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten wie Steuern, Gebühren und Beiträge zu zahlen, und zwar auch, soweit diese nach den gesetzlichen Bestimmungen ~~des~~ die Grundstückseigentümerin treffen würden, zu deren vollständigen Entlastung.

§ 3

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundbesitz binnen drei Jahren, vom Tage des Besitzüberganges gerechnet, eine Altentagesstätte zu errichten und zu unterhalten. Mit den Bauarbeiten ist binnen 1 1/2 Jahren nach Besitzantritt örtlich ernsthaft zu beginnen.

Die Baupläne, auch für etwa später vorzunehmende bauliche Änderungen und Erweiterungen jeglicher Art, bleiben unbeschadet der Genehmigung durch das Bauordnungsamt der Genehmigung der Grundstückseigentümerin vorbehalten.

Für die Durchführung des Bauvorhabens sind der Bebauungsplan und die sonstigen baurechtlichen Vorschriften maßgebend.

2. Die errichteten Gebäude dürfen künftig nur als Altentages- oder ~~sonst als Jugendberufshilfsstätte oder Beratungsstelle~~ verwendet werden. *in Wohnfragen*

3. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, den Grundbesitz und die Aufbauten durch Beauftragte besichtigen und prüfen zu lassen.

Der Erbbauberechtigte ist - soweit erforderlich - verpflichtet, den Grundbesitz ordnungsgemäß nach den einschlägigen Vorschriften einzufriedigen, und zwar in Abstimmung mit den

Nachbarn. Sollten diese bereits eine Einfriedigung auf der gemeinsamen Grenze errichtet haben, so hat der Erbbauberechtigte den Nachbarn die Hälfte der Kosten bzw. des Wertes der Einfriedigung zu ersetzen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück bedürfen der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 4

1. Auf dem Erbbaugrundbesitz dürfen Gewerbe, die mit Belästigungen irgendwelcher Art für die Nachbarschaft verbunden sind, nicht betrieben und Gegenstände, die solche Belästigungen mit sich bringen, nicht auf den Grundbesitz gebracht werden.
2. Alle Gegenstände von geschichtlichem Wert, die auf dem Grundbesitz gefunden werden sollten, sind und bleiben Eigentum der Grundstückseigentümerin. Der Erbbauberechtigte ist daher verpflichtet, jeden Fund, auch bauliche Anlagen, sofort der Grundstückseigentümerin anzuzeigen und ihr die gefundenen Gegenstände kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Grundstückseigentümerin entscheidet alleine, ob die Gegenstände geschichtlichen Wert haben.

§ 5

1. Der Erbbauberechtigte hat die auf dem Grundbesitz vorhandenen und errichteten Gebäude bei einer öffentlich-rechtlichen oder dem Bundesaufsichtsamt für Privatversicherung unterstellten Versicherungsanstalt dauernd zum vollen Wert (gleitender Neuwert) gegen Brand- und Sturmschäden versichert zu halten und die Versicherung durch Vorlage des Versicherungsscheines und anschließende Beibringung einer entsprechenden Sicherungsbestätigung des Versicherungsunternehmens nachzuweisen.

2. Im Falle der Fälligkeit der Versicherungssumme darf diese nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin an den Erbbauberechtigten ausgezahlt werden. Eine entsprechende Vormerkung ist bei Abschluß der Versicherung in den Versicherungsschein aufzunehmen.

3. Gebäude und Anlagen dürfen nur mit Genehmigung der Grundstückseigentümerin abgebrochen oder verändert werden. Erforderliche Ausbesserungen und Erneuerungen sind stets unverzüglich vorzunehmen. Werden die Gebäude durch Brand oder sonstwie ganz oder teilweise zerstört, so sind sie sofort wieder herzustellen.

Kommt der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so kann die Grundstückseigentümerin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen. In diesem Fall geht der Anspruch auf Auszahlung der Brandentschädigungssumme auf die Grundstückseigentümerin über, soweit nicht Ansprüche von dinglich gesicherten Gläubigern entgegenstehen. Eingehende Versicherungssummen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden. Der Grundstückseigentümerin ist auf Verlangen ein entsprechender Verpflichtungsschein auszuhändigen.

§ 6

Das Erbbaurecht beginnt dinglich mit der Eintragung in das Grundbuch und endet am letzten Tage des Monats *(Oktober 2084)*
Januar 2085.

Schuldrechtlich währt das Erbbaurecht ab Besitzübergang (§ 2 Ziffer 1) 99 Jahre.

§ 7

1. Der Erbbauberechtigte hat für das Erbbaurecht einen jähr-

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, daß sich der Erbbauzins entsprechend der prozentualen Erhöhung oder Ermäßigung des vom statistischen Bundesamt oder etwa an dessen Stelle tretender Nachfolgeinstitutionen jeweils festgestellten Preisindexes für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen (Basis 1980 = 100) erhöht oder ermäßigt.

Der vorgenannte Erbbauzins ist erstmals nach 10 Jahren seit Besitzübergang entsprechend zu erhöhen oder zu senken, wobei als Ausgangspunkt von den vor Vertragsabschluß zuletzt veröffentlichten Indexzahlen auszugehen ist. Für jede spätere Änderung ist von dem Wert für den Monat auszugehen, von dem ab der zuletzt geänderte Erbbauzins zu entrichten war.

Der neue Erbbauzins ist von dem Quartalsersten ab zu zahlen, der der Mitteilung eines Vertragspartners auf Anpassung folgt. Nach Anpassung kann der Erbbauzins für jeweils 5 Jahre nicht mehr verändert werden.

Wenn der neue Erbbauzins geringer ist als bisher, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten, eine Löschungsbewilligung zu erteilen für den Teil der eingetragenen Erbbauzinsreallast, der die neue Höhe des Erbbauzinses übersteigt.

4. Der Anspruch des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Inhaltänderung der eingetragenen Reallast bei Erhöhung des Erbbauzinses soll für ihn durch Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB in Abt. II des Erbbaugrundbuches gesichert werden, und zwar soll die Vormerkung den gleichen Rang wie die Reallast erhalten.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen seiner Pflicht zur Zahlung des festgesetzten Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Grundstückseigentümerin ist sofort eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

§ 8

1. Die Veräußerung des Erbbaurechtes, seine Belastung mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Das gleiche gilt für die Änderung des Inhalts eines Grundpfandrechtes oder einer Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechtes bedingt. Mit rein schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Parteien, daß auch zur Belastung des Erbbaurechtes mit sonstigen Rechten die schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich ist.
2. Die Hypotheken sollen Tilgungshypotheken gemäß § 20 der Erbbaurechtsverordnung sein und in der Regel zu Bau- und Besserungszwecken dienen. Bei Grundschulden haben Gläubiger und Schuldner dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber zu erklären, daß sie die Grundschuld nur einmalig ausnutzen und durch sie nur Tilgungsdarlehen gesichert werden. Die getilgten Beträge sollen gelöscht werden. Die Löschungspflicht ist gemäß §§ 1179, 1163 BGB durch eine Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Berechtigten der Erbbauzinsreallast sicherzustellen, soweit ein gesetzlicher Löschungsanspruch nicht besteht.

Die Grundstückseigentümerin erteilt schon jetzt für den Fall, daß eine Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird, diesem die hierzu erforderliche Zustimmung unter den beiden Bedingungen, daß nämlich:

- a) der Gläubiger vor Stellung des Antrages auf Einleitung des Konkursverfahrens bzw. der Zwangsvollstreckung der Grundstückseigentümerin rechtzeitig Nachricht zum Zwecke der Ausübung ihres Heimfallrechtes gibt,
- b) der Geldgeber sich verpflichtet, bei Ausübung des Heimfallrechtes,

- aa) bei Übernahme des Erbbaurechtes durch die ausgehende Grundstückseigentümerin,

- bb) 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 erheben kann, die dingliche Sicherheit nach den für die Geldgeber geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist und in der Person des neuen Schuldners die mit der Darlehenshergabe verbundenen persönlichen Voraussetzungen und Zweckbedingungen erfüllt sind.

§ 9

Die Grundstückseigentümerin räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes ein.

§ 10

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte:

1. den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach erfolgter schriftlicher Aufforderung nicht binnen acht Wochen nachkommt oder
2. mit der Zahlung des Erbbauzinses mit zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist, auf schriftliche Aufforderung nicht binnen einer Frist von einem Monat die Zahlung vollständig leistet oder
3. in Konkurs gerät oder wenn die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht eingeleitet wird oder
4. das Erbbaugrundstück nicht mehr oder kommerziell für den vorgesehenen Zweck gemäß § 3 dieses Vertrages nutzt,
5. die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude nicht mehr für gemeinnützige Zwecke nutzt oder
6. das Erbbaurecht veräußert wird oder
7. der Verein sich auflöst, seine Gemeinnützigkeit verliert oder eine andere Rechtsform annimmt oder seine Rechtsfähigkeit verliert.

§ 11

1. Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung gemäß § 27 ErbbRVO für das Bauwerk zu zahlen,

Ablauf
wenn die Erbbauberechtigte eine Verlängerung des Erbbaurechts für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks ablehnt. Verlängert die Grundstückseigentümerin das Erbbaurecht nicht vor dem Ablauf eines, so ist sie verpflichtet dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung zu zahlen und zwar in Höhe von zwei Dritteln des Bauwerkswertes.

Bei Geltendmachung des Heimfallanspruches hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten gemäß § 32 ErbbRVO eine Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren.

Diese Vergütung wird bei der Geltendmachung des Heimfallanspruches innerhalb einer Laufzeit des Erbbaurechtes bis zu dreißig Jahren in voller Höhe des Bauwerkwertes gezahlt, danach in Höhe von zwei Dritteln dieses Bauwerkwertes. Alle auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauten und Anlagen gehen damit auf die Grundstückseigentümerin über.

2. Übernimmt die Grundstückseigentümerin Schulden gemäß § 33 Abs. 2 ErbbRVO, so werden diese auf die nach § 32 ErbbRVO zu leistende Vergütung angerechnet.

§ 12

Falls die Beteiligten sich über die Höhe der in § 11 angegebenen Vergütung nicht einig werden, entscheidet darüber endgültig ein vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte, der aufgrund des Bundesbaugesetzes beim Kreis Aachen gebildet ist, gefertigtes Gutachten. Falls der Gutachterausschuß zu gegebener Zeit nicht mehr bestehen sollte, entscheidet die Einrichtung, die an seine Stelle getreten ist.

§ 13

Solange das Erbbaurecht besteht, hat der jeweilige Erbbauberechtigte für alle Verkaufsfälle an dem Grundbesitz ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1094 ff BGB, das im Grundbuch mit Rang nach dem Erbbaurecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten einzutragen ist.

§ 14

Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 in der heutigen Fassung.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages als dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes entgegen der Absicht der Beteiligten nicht gültig sein, so soll sie schuldrechtlich wirksam bleiben.

3. Sollte im übrigen eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so sollen dadurch alle übrigen Vertragsbestimmungen in ihrer Wirksamkeit nicht beeinträchtigt werden. In diesem Falle ist jeder Beteiligte auf Verlangen des Vertragspartners verpflichtet, an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine rechtswirksame Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

§ 15

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Erbbaurecht an dem in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz dem Verein "Arbeiterwohlfahrt ~~Kreisverband Aachen Land~~ e.V." zusteht.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen einzutragen:

1. In das Grundbuch des Grundbesitzers ~~Grundbesitzers~~ *Grundbesitzers* :
 - a) für den Verein "Arbeiterwohlfahrt ~~Kreisverband Aachen Land~~ e.V." das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt, wie er in § 1 Abs. 3 letzter Satz, § 2 Ziffer 2., § 3 Ziff. 1 Satz 1 sowie Ziff 2, § 5 Ziff. 1 und 3., § 6 Satz 1, § 8 Ziff. 1. -1. und 2. Satz- und §§ 9 bis mit 12 vereinbart ist,

zu a) für den jeweiligen Erbbauberechtigten das Vorkaufsrecht gemäß § 13 im Rang nach dem Erbbaurecht zu a);

in das Erbbaugrundbuch:

zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers

a) den Erbbauzins gemäß § 7 Ziffer 1) dieses Vertrages

als Reallast von 5,265 DM,

b) eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung der Erbbauzinsreallast gemäß § 7 Ziffer 4.),

zu a) und b) mit gleichem Rang.

§ 16

Alle etwa zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten und werden hiermit von allen Beteiligten beantragt. Alle Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang bei dem amtswaltenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger allen Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam werden.

§ 17

Alle mit diesem Vertrag jetzt und in der Folge verbundenen Kosten und Steuern trägt der Erbbauberechtigte.

Der Erbbauberechtigte beantragt aufgrund seiner Gemeinnützigkeit Gerichtsgebührenbefreiung.

§ 18

Vorsorglich wird die hier vertretene Stadt Herzogenrath von den Beteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

Bevollmächtigt, allen Behörden und insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber noch erforderliche Erklärungen zur Ergänzung oder zur Behebung von Beanstandungen abzugeben. Die Vollmacht erlischt mit der erfolgten Durchführung dieses Vertrages.

Der Notar ist berechtigt, Eintragungsanträge getrennt zu stellen und zu ergänzen, die gestellten Anträge zurückzuziehen und einzuschränken.

Der Grundstückseigentümerin steht das Recht des Rücktrittes von diesem Vertrag zu, wenn der Erbbauberechtigte den Verpflichtungen aus § 3 Ziffer 1. des Vertrages nicht nachkommen sollte. Bei Ausübung des Rücktrittsrechtes stehen dem Erbbauberechtigten keine Entschädigungsansprüche für das Erbbaurecht zu.

Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn die Grundstückseigentümerin ihm schriftlich den örtlich ernsthaften Baubeginn durch den Erbbauberechtigten bestätigt hat.

Die Genehmigung der Landeszentralbank bleibt vorbehalten. Der beurkundende Notar (Notarverweser) wird ermächtigt, die Genehmigung einzuholen.

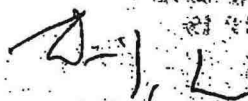
Die Stadt Herzogenrath versichert, daß dieser Vertrag nach den Bestimmungen der Gemeindeordnungen für das Land Nordrhein Westfalen und den hierzu ergangenen Durchführungsverordnungen weder anzeige- noch genehmigungspflichtig ist.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:



K. Bongart





Freie Demokraten

FDP-Fraktion Rathausplatz 1 52134 Herzogenrath

An den Vorsitzenden
des Klima- und Umweltausschusses
Herrn Stefan Michael Kuklik

- im Hause -

Stadt Herzogenrath				
Der Bürgermeister				
Eing.: 26. Okt. 2021				
III	+	R	Vb	tR

Freie
Frakt

Björn
Frak

Mobi
eMa

Frak

Rath
52134

Tel.:
eMa

Bürozeiten:

Mon: 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr

Dien: 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr

Don: 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr

**CO₂-Neutralität nach Vorgaben des Umweltbundesamtes
für die Liegenschaften der Stadt Herzogenrath**

Sehr geehrter Kuklik,

mit dem ausgegeben Ziel „Klimaneutraler Gebäudebestand in Deutschland bis 2050“ bzw. nach dem „Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung“, ist es dringend notwendig Möglichkeiten und Wege für die Stadt Herzogenrath und deren Liegenschaften aufzuzeigen.

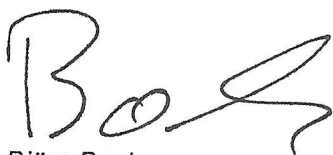
Wir regen daher an im Zuge von studentischen Projekten in Zusammenarbeit und Nutzung der Kompetenzen der FH-Aachen oder der RWTH-Aachen den Gebäudebestand in Herzogenrath „unter die Lupe“ zu nehmen.

Leitlinien sollten in diesem Zusammenhang die Studie „Klimaneutraler Gebäudebestand 2050“ vom Öko-Institut im Auftrag des Umweltbundesamtes und „Das neue Gebäudeenergiegesetz sein GEG“ sein.

Schwerpunkte ergeben sich hier lt. Studie in der Reduktion der Nutzenergiebedarf durch:

- Wärmeverbrauch / Sanierung der Gebäudehülle
- Stromverbrauch bzw. Strombedarf in Gebäuden
- Möglichkeiten der Nutzung von Lüftungssystemen

Mit freundlichen Grüßen



Björn Bock
Fraktionsvorsitzender