



## Verhandelt

zu Lübeck-Travemünde, am 30. März 1978

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. Heinz-Joachim Kermel**

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig  
mit dem Amtssitz in Lübeck-Travemünde

- erschienen heute:
1. der Architekt Walter Depolt,  
Lübeck, Gustav-Falke-Str. 51,
  2. der Heizungsbaumeister Hans-Jürgen Möller,  
Lübeck, Gärtnergasse 4.3.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen erklärten folgenden

Erbbaurechtsvertrag

zu diesem notariellen Protokoll:

§ 1

Die Erschienenen zu 1) und 2) sind Eigentümer des unbebauten Grundstücks, Flurstück 55/39 der Flur 4 RK 1171 Gemarkung Lübeck, Stadtteil Krepelsdorf zur Größe von 3.165 qm, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt 26197.

Die Erschienenen zu 1) und 2) bestellen sich als Grundstückseigentümer Erbbaurecht zu je 1/2 Anteil an diesem Grundstück. Die Erschienenen zu 1) und 2) sind als Erbbauberechtigte mit der Bestellung des Erbbaurechts einverstanden.

§ 2

Das Erbbaurecht beginnt mit dem 1. Januar 1978. Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren bestellt, es endet also am 31. Dezember 2076.

Es finden die Vorschriften der Verordnung über das Erbbau-recht vom 15. Januar 1919 Anwendung, soweit in diesem Vertrage nichts anderes vereinbart ist.

§ 3

Der Erbbauzins beträgt 4 v. H. jährlich des mit DM 193,-- pro qm angenommenen Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Der Erbbauzins ist in vier gleichen Teilbeträgen im voraus zu Beginn eines jeden Kalendervierteljahres am 3. Werktag zu entrichten, und zwar vom 1. Januar 1978 an.

Kommen die Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbauzinses länger als 3 Monate in Verzug, so haben sie dem Eigentümer

den rückständigen Betrag mit 4% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Dauer des Rückstandes zu verzinsen.

#### § 4

Der Erbbauzins soll wertbeständig sein. Als Maßstab hierfür wird der Lebenshaltungskostenindex zugrundegelegt, der monatlich vom Statistischen Bundesamt im Bundesanzeiger veröffentlicht wird (Vergleichsbasis 1970 = 100 : 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt der mittleren Verbrauchergruppe bei alleinverdienendem Haushaltsvorstand). Sollte sich der Index gegenüber dem Stand vom 1. Januar 1978 um mehr als 10 Punkte verändern, so ändert sich die Höhe des Erbbauzinses im gleichen Verhältnis, jedoch unter Berücksichtigung der Dreijahresfrist des § 9 a der Erbbaurechtsverordnung. Die Änderung tritt jeweils mit dem Vierteljahrsersten ein, der auf den Monat folgt, in dem eine Veränderung um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten eingetreten ist.

Eine Anpassung kann frühestens zum 1. Januar 1981 verlangt werden. Sie kann mehrere Male verlangt werden, wenn - ausgehend von dem neuen Lebenshaltungskostenindex - wiederum eine Änderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 Punkte eingetreten ist.

Es besteht Einverständnis darüber, daß der Erbbauzins für die Eigentümer Versorgungscharakter haben soll.

Die Wertsicherungsklausel bedarf der Genehmigung der Landeszentralbank in Kiel, die der beurkundende Notar einholen soll.

#### § 5

Der Erbbauzins ist durch Eintragung in Abt. II des Erbbaugrundbuches zu sichern. Der Anspruch auf Veränderung des Erbbauzinses soll durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Erbbaugrundbuch ebenfalls gesichert werden.

Die Berechtigten unterwerfen sich wegen der einzelnen Zinsleistungen aus § 3 Abs. 1 der sofortigen Zwangsvollstreckung, gestatten die Erteilung vollstreckbarer Ausfertigungen auf Verlangen der Eigentümer und verpflichten sich, die Unterwerfung auf einen etwa nach § 4 erhöhten Erbbauzins zu erstrecken. Sie verpflichten sich weiter, im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts dem Erwerber die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen.

§ 6

Die Erbbauberechtigten haben alle jetzigen und künftigen auf dem Erbbaugrundstück, dem Erbbaurecht und den Baulichkeiten ruhenden öffentlich- und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen, darunter auch etwaige Anliegerbeiträge, Sielanschlußkosten und alle anfallenden Erschließungskosten sowie Kosten für notwendige Einfriedigungen. Sie haben die Eigentümer insofern von allen diesen Ansprüchen freizuhalten. Bei den Abgaben ist für die Höhe der Forderung der rechtskräftige Veranlagungsbescheid maßgebend.

§ 7

Die Berechtigten verpflichten sich, die von ihnen zu errichtenden Bauwerke nebst allen dazugehörigen Anlagen zu ihrem vollen Wiederaufbauwert gegen Feuer und sonstige Gefahren zu versichern und für die Dauer des Bestehens des Erbbaurechts versichert zu halten.

Sollten die Bauwerke durch Brand oder sonstige Einwirkungen beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Berechtigte verpflichtet, die Bauwerke unverzüglich im Rahmen der von der Versicherungsgesellschaft oder von anderer Seite zu zahlenden Versicherungs- oder Entschädigungssummen wieder in dem ursprünglichen Zustand herzustellen und hierbei die Versicherungs- oder Entschädigungsleistungen in vollem Umfange zu verwenden.

§ 8

Die Erbbauberechtigten sind berechtigt und verpflichtet,

auf und unter dem Erbbaugrundstück nach Maßgabe der behördlich angeordneten Bebauungsmöglichkeit abgeschlossene Wohnungen für Wohnzwecke einschließlich aller Nebeneinrichtungen zu errichten, und zwar in den Gebäuden nach Maßgabe der behördlichen Baugenehmigung.

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die Baulichkeiten nach den bau~~o~~polizeilichen und sonstigen bestehenden Vorschriften und Auflagen unter Verwendung guter Baustoffe sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Sie dürfen mit der Errichtung der Baulichkeiten erst nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen.

Auf dem Grundstück vorhandene sichtbare oder verdeckte Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-~~u~~ Elektrizität- und andere Leitungen) haben die Erbbauberechtigten zu dulden.

Soweit solche L~~e~~itungen zum Vorteil der Erbbauberechtigten umgelegt oder entfernt werden müssen, haben sie die Einwilligung der Versorgungsbetriebe oder der zuständigen Behörde einzuholen und die K~~o~~sten hierfür allein zu tragen.

Die Erbbauberechtigten sind dafür verantwortlich, daß das Grundstück in seinen Grenzen nicht beeinträchtigt wird. Sie haben Beeinträchtigungen zu untersagen. Sollten auf den Nachbargrundstücken Anlagen errichtet oder gehalten werden, von denen vorauszusehen ist, daß sie eine störende Einwirkung auf das Erbbaugrundstück und dessen Ausnutzung haben, müssen die Erbbauberechtigten allein oder zusammen mit den Grundstückseigentümern die Einrichtung verhindern oder die Beseitigung solcher Anlagen verlangen.

## § 9

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die zu dem Erbbaugrundstück gehörenden Wege auf ihre K~~o~~sten zu unterhalten und zu reinigen.

Falls nötig, verpflichten sich die Erbbauberechtigten den Ordnungs-

behörden gegenüber, die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Das gilt auch für andere Verpflichtungen, die den Eigentümern durch gesetzliche Bestimmungen auferlegt werden oder auferlegt werden können.

Wenn die Erbbauberechtigten diese Verpflichtungen nicht erfüllen und Dritte die Grundstückseigentümer wegen Schadensersatz in Anspruch nehmen, werden die Erbbauberechtigten die Eigentümer von allen diesen Verpflichtungen freihalten. Entsprechende Haftpflichtversicherungen sind abzuschließen, die auf Verlangen den Eigentümern nachzuweisen sind.

#### § 10

Die Grundstückseigentümer räumen den jeweiligen Erbbauberechtigten als Gesamtberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück während der Dauer des Erbbaurechts ein.

Die Erbbauberechtigten räumen den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

Die Vorkaufsrechte erstrecken sich nicht auf eine Übertragung an einen der gesetzlichen Erben des Grundstückseigentümers oder der Erbbauberechtigten.

#### § 11

Die Erbbauberechtigten bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümer zu einer Veräußerung des Erbbaurechts oder Teilen desselben und zu einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder mit Grundschulden, Reallasten oder einem Dauerwohnrecht.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich <sup>für den Ersterwerb</sup> /den Erbbauberech-

tigten gegenüber schuldrechtlich, der Eintragung von Hypotheken oder Grundschulden nebst Zinsen und sonstigen Nebenleistungen mit 90 v. H. des Verkehrswertes im Range vor dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht und auch vor der einzutragenden Vormerkung zur Sicherung der Erbbauzinsveränderung zuzustimmen.

§ 12

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so haben die Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 50 v. H. des gemeinen Wertes, den die errichteten Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, zu entrichten. Im übrigen finden § 27 Abs. 3 und 4 der Erbbaurechtsverordnung Anwendung.

Die Erbbauberechtigten haben gegen die Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts nach dessen Beendigung, sofern die vereinbarten Bestimmungen von den Erbbauberechtigten eingehalten worden sind. Hierüber müssen dann neue Bedingungen für die Überlassung des Erbbaurechts vereinbart werden.

§ 13

Die Erbbauberechtigten haben das Erbbaurecht auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers auf diesen selbst oder auf einen durch diesen zu benennenden Dritten zu übertragen,

- a) wenn sie das Erbbaurecht ohne Zustimmung des Eigentümers mit einer Dienstbarkeit, einem Nießbrauch oder einem sonstigen dinglichen Recht belasten,
- b) wenn sie eine Verpflichtung dieses Vertrages verletzen oder diese trotz schriftlicher Mahnung der Eigentümer innerhalb einer ihnen gesetzten angemessenen Frist nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, soweit nicht bindende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen,
- c) wenn sie mit der Zahlung des Erbbauzinses in der Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand geraten sind,

- d) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- e) wenn sie ihre Zahlungen auch nur außergerichtlich einstellen oder über ihr Vermögen das gerichtliche Vergleichs- oder das Konkursverfahren eröffnet wird,
- f) wenn das Erbbaurecht enteignet wird.

Macht der jeweilige Grundstückseigentümer von diesem Rechtsanspruch Gebrauch, so hat er den Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 70 v. H. des Verkehrswertes der dann vorhandenen Bauwerte zu zahlen. Auf die Vergütung werden die Belastungen angerechnet, die gemäß § 33 Erbbaurechtsverordnung beim Heimfall bestehen bleiben.

Die Kosten für den Heimfall tragen die Erbbauberechtigten als Gesamtschuldner.

Die Grundstückseigentümer und die Erbbauberechtigten verpflichten sich, ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum oder im Erbbaurecht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen dieses Vertrages als persönliche Schuld aufzuerlegen und diese entsprechend zu binden.

#### § 14

Die Grundstückseigentümer sind befugt, das Grundstück zu angemessener Tageszeit zu besichtigen, soweit eine angemessene Begründung hierfür vorliegt.

Wenn die Erbbauberechtigten einer der in diesem Vertrage festgelegten Verpflichtungen nach zweimaliger schriftlicher Mahnung durch eingeschriebenen Brief oder innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachkommen, so haben sie für jeden Fall der Vertragsverletzung eine Vertragsstrafe in Höhe des zur Zeit der Vertragsverletzung zu entrichtenden Jahresbetrages des Erbbauzinses an den jeweiligen Eigentümer zu

zahlen. Der Anspruch auf Herstellung des vertraglichen Zustandes bleibt hiervon unberührt.

Für die Zeit, in der die Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbauzinses ganz oder teilweise im Rückstand sind, kann der Eigentümer als Vertragsstrafe die Erhöhung des Erbbauzinses auf das doppelte des rückständigen Betrages fordern. Diese Vertragsstrafe kann auch dann verlangt werden, wenn die Erbbauberechtigten einen vertraglich festgesetzten, im Erbbaugrundbuch aber nicht eingetragenen Zins nicht fristgemäß leisten.

#### § 15

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche und Streitigkeiten aus diesem Verträge ist Lübeck.

#### § 16

Sofern eine der Bestimmungen dieses Vertrages der Ansicht der Parteien zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechts gültig nicht vereinbart ist, oder dinglich nicht vereinbart werden kann, soll sie schuldrechtlich wirken und so gültig sein.

Die danach verbleibende Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit des Gesamtvertrages vorbehaltlich der Gültigkeit der beiden Hauptgegenleistungen (Erbbaurechtsbestellung und Erbbauzins) nicht berühren.

#### § 17

Die durch die Beurkundung und die Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten tragen die Erbbauberechtigten als Gesamtschuldner.

#### § 18

Der Notar unterrichtete die Parteien über die für die Durchführung

dieses Vertrages erforderlichen behördlichen Genehmigungen.  
Der Notar soll diese Urkunden beschaffen und sich die Bescheide zustellen lassen.

Die Erbbauberechtigten beantragen Befreiung von der Grunderwerbsteuer, weil sie das Erbbaugrundstück im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues zu bebauen gedenken, was sie hiermit versichern.

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen.

§ 19

Die Eigentümer bewilligen und die Erbbauberechtigten beantragen einzutragen

auf dem Grundbuchblatt des in § 1 beschriebenen Grundstücks

- a) das Erbbaurecht mit dem in den §§ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, und 11, 12 sowie 13 angegebenen Inhalt
- b) das in § 10 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten.

Die Erbbauberechtigten bewilligen und die Eigentümer beantragen in dem anzulegenden Erbbaugrundbuch zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen

- a) den Erbbauzins nach § 3 dieses Vertrages,
- b) die in § 3 dieses Vertrages vereinbarte Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses,
- c) das in § 10 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts.

Die Rechte zu a) und b) sollen gleichen Rang untereinander haben. Das Recht zu c) soll Rang nach den beiden unter a) und b) bestellten Rechten haben.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

Walter Deppe  
Hans Jürgen Müller  
Notar

Kostenberechnung

Geschäftswert: DM 1.611.400,--

Geb. §§ 141, 32, 36 II Kost0

Mehrwertsteuer 6 %

DM 5.010,--

DM 300,60

DM 5.310,60

Der Notar:



Geschäftswert:

a) Erbbauzins DM 611.400,--  
25facher Jahres-  
betrag

b) Vorkaufsrecht  
50 % des Bau-  
wertes

DM 1.000.000,--

DM 1.611.400,--



## Verhandelt

zu Lübeck-Travemünde, am 29. September 1978

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. Heinz-Joachim Kermel**

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig  
mit dem Amtssitz in Lübeck-Travemünde

erschienen heute: 1. der Architekt Walter Depolt  
in Lübeck, Gustav-Falke-Straße 51,  
2. der Kaufmann Hans-Jürgen Möller  
in Lübeck, Gärtnergasse 3,

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen erklärten folgende

Ergänzung eines Erbbaurechtsvertrages

zu diesem notariellen Protokoll:

Wir haben am 30. März 1978 - Nr. 341 der Urkundenrolle für 1978 des amtierenden Notars - einen Erbbaurechtsvertrag über das im Grundbuch von Lübeck Blatt 26197 eingetragene unbebaute Grundstück Schönböckener Straße 66 a, Flurstück 55/39 der Flur 4 RK 1171 Gemarkung Lübeck Stadtteil Krempelsdorf zur Größe von 3125 qm geschlossen.

Diesen Vertrag ergänzen bzw. ändern wir wie folgt:

§ 8 Absatz 1 wird mit einem Satz ergänzt, und zwar wird hinzugesetzt, daß ein Wohngebäude mit einer Tiefgarage errichtet wird.

§ 12 des Vertrages vom 30. März 1978 wird ergänzt dahin, daß § 27 Abs. 2 ErbbauVO unberührt bleibt.

Die Bestimmung des § 13 Absatz 1 a des Erbbaurechtsvertrages soll nur schuldrechtlich vereinbart sein. Diese Bestimmung soll also nicht dinglich gesichert werden.

§ 13 Absatz 2 des Erbbaurechtsvertrages wird dahin ergänzt, daß § 32 Absatz 2 der Erbbauverordnung unberührt bleibt.

Die Bestimmung des § 3 Absatz 3 des Erbbaurechtsvertrages hinsichtlich der Zahlung von Verzugszinsen auf den Erbbauzins soll nur als schuldrechtlich vereinbart gelten und nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

In § 10 Absatz 1 des Erbbauvertrages ist bestimmt, daß die Grundstückseigentümer den jeweiligen Erbbauberechtigten als Gesamtberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück während der Dauer des Erbbaurechts einräumen. Der § 10 Absatz 1 des Erbbaurechtsvertrages wird dahin abgeändert und neu vereinbart, daß die Grundstückseigentümer den jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück während der Dauer des Erbbaurechts einräumen.

Das ursprünglich angegebene Gemeinschaftsverhältnis fällt also

ersatzlos fort.

Der § 19 des Erbbaurechtsvertrages wird mit Rücksicht auf die Neufassung des Vertrages wie folgt formuliert:

Die Eigentümer bewilligen und die Erbbauberechtigten beantragen einzutragen auf dem Grundbuchblatt des in § 1 beschriebenen Grundstücks

- a) das Erbbaurecht mit dem in den §§ 1, 2, 6, 7, 8, mit Ausnahme der Absätze 3 bis 5, 11 mit Ausnahme des Absatzes 2, 12 sowie 13 mit Ausnahme des Absatzes 4 angegebenen Inhalt
- b) das in § 10 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten.

Die Erbbauberechtigten bewilligen und die Eigentümer beantragen, in dem neu anzulegenden Erbbaugrundbuch zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen

- a) den Erbbauzins nach § 3 dieses Vertrages
- b) die in § 3 dieses Vertrages vereinbarte Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses
- c) das in § 10 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts.

Die Rechte zu a) und b) sollen gleichen Rang untereinander haben. Das Recht zu c) soll Rang nach den beiden unter a) und b) bestellten Rechten haben.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

Walter Oepfert  
Heinz-Jürgen Kramer

Kostenrechnung  
Kostenfrei gemäß  
§ 16 KostO.

Notar



W. Kermel, Notar

Erbbaurechtsvertrag  
vom 30. März 1978 mit Ergänzung vom 29. September 1978

Zwischen

Herrn Walter Depolt (1) und Herrn Hans-Jürgen Möller (2)  
über das Flurstück 55/39 der Flur 4 RK 1171 Gemarkung Lübeck-  
Kempelsdorf zur Größe von 3165 qm.

§ 1

Die Erschienenen zu 1) und 2) sind Eigentümer des unbebauten Grundstücks, Flurstück 55/39 der Flur 4 RK 1171 Gemarkung Lübeck, Stadtteil Kempelsdorf zur Größe von 3.165 qm, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt 26197.

Die Erschienenen zu 1) und 2) bestellen sich als Grundstückseigentümer Erbbaurecht zu je 1/2 Anteil an diesem Grundstück. Die Erschienenen zu 1) und 2) sind als Erbbauberechtigte mit der Bestellung des Erbbaurechts einverstanden.

§ 2

Das Erbbaurecht beginnt mit dem 1. Januar 1978. Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren bestellt, es endet also am 31. Dezember 2076.

Es finden die Vorschriften der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 Anwendung, soweit in diesem Vertrage nichts anderes vereinbart ist.

§ 3

Der Erbbauzins beträgt 4 v. H. jährlich des mit DM 193,-- pro qm angenommenen Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Der Erbbauzins ist in vier gleichen Teilbeträgen im voraus zu Beginn eines jeden Kalendervierteljahres am 3. Werktag zu entrichten, und zwar vom 1. Januar 1978 an.

Kommen die Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbauzinses länger als 3 Monate in Verzug, so haben sie dem Eigentümer

den rückständigen Betrag mit 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Dauer des Rückstandes zu verzinsen, und zwar als schuldrechtlich vereinbart.

§ 4

Der Erbbauzins soll wertbeständig sein. Als Maßstab hierfür wird der Lebenshaltungskostenindex zugrundegelegt, der monatlich vom Statistischen Bundesamt im Bundesanzeiger veröffentlicht wird (Vergleichsbasis 1970 = 100 : 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt der mittleren Verbrauchergruppe bei alleinvertienendem Haushaltsvorstand). Sollte sich der Index gegenüber dem Stand vom 1. Januar 1978 um mehr als 10 Punkte verändern, so ändert sich die Höhe des Erbbauzinses im gleichen Verhältnis, jedoch unter Berücksichtigung der Dreijahresfrist des § 9 a der Erbbaurechtsverordnung. Die Änderung tritt jeweils mit dem Vierteljahresersten ein, der auf den Monat folgt, in dem eine Veränderung um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten eingetreten ist.

Eine Anpassung kann frühestens zum 1. Januar 1981 verlangt werden. Sie kann mehrere Male verlangt werden, wenn - ausgehend von dem neuen Lebenshaltungskostenindex - wiederum eine Änderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 Punkte eingetreten ist.

Es besteht Einverständnis darüber, daß der Erbbauzins für die Eigentümer Versorgungscharakter haben soll.

Die Wertsicherungsklausel bedarf der Genehmigung der Landeszentralbank in Kiel, die der beurkundende Notar einholen soll.

§ 5

Der Erbbauzins ist durch Eintragung in Abt. II des Erbbaugrundbuches zu sichern. Der Anspruch auf Veränderung des Erbbauzinses soll durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Erbbaugrundbuch ebenfalls gesichert werden.

Die Berechtigten unterwerfen sich wegen der einzelnen Zinsleistungen aus § 3 Abs. 1 der sofortigen Zwangsvollstreckung, gestatten die Erteilung vollstreckbarer Ausfertigungen auf Verlangen der Eigentümer und verpflichten sich, die Unterwerfung auf einen etwa nach § 4 erhöhten Erbbauzins zu erstrecken. Sie verpflichten sich weiter, im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts dem Erwerber die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen.

#### § 6

Die Erbbauberechtigten haben alle jetzigen und künftigen auf dem Erbbaugrundstück, dem Erbbaurecht und den Baulichkeiten ruhenden öffentlich- und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen, darunter auch etwaige Anliegerbeiträge, Sielanschlußkosten und alle anfallenden Erschließungskosten sowie Kosten für notwendige Einfriedigungen. Sie haben die Eigentümer insofern von allen diesen Ansprüchen freizuhalten. Bei den Abgaben ist für die Höhe der Forderung der rechtskräftige Veranlagungsbescheid maßgebend.

#### § 7

Die Berechtigten verpflichten sich, die von ihnen zu errichtenden Bauwerke nebst allen dazugehörigen Anlagen zu ihrem vollen Wiederaufbauwert gegen Feuer und sonstige Gefahren zu versichern und für die Dauer des Bestehens des Erbbaurechts versichert zu halten.

Sollten die Bauwerke durch Brand oder sonstige Einwirkungen beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Berechtigte verpflichtet, die Bauwerke unverzüglich im Rahmen der von der Versicherungsgesellschaft oder von anderer Seite zu zahlenden Versicherungs- oder Entschädigungssummen wieder in dem ursprünglichen Zustand herzustellen und hierbei die Versicherungs- oder Entschädigungsleistungen in vollem Umfange zu verwenden.

#### § 8

Die Erbbauberechtigten sind berechtigt und verpflichtet,

auf und unter dem Erbbaugrundstück nach Maßgabe der behördlich angeordneten Bebauungsmöglichkeit abgeschlossene Wohnungen für Wohnzwecke einschließlich aller Nebeneinrichtungen zu errichten, und zwar in den Gebäuden nach Maßgabe der behördlichen Baugenehmigung. Errichtet wird ein Wohngebäude mit einer Tiefgarage.

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die Baulichkeiten nach den baupolizeilichen und sonstigen bestehenden Vorschriften und Auflagen unter Verwendung guter Baustoffe sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Sie dürfen mit der Errichtung der Baulichkeiten erst nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen.

Auf dem Grundstück vorhandene sichtbare oder verdeckte Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-, Elektrizität- und andere Leitungen) haben die Erbbauberechtigten zu dulden.

Soweit solche Leitungen zum Vorteil der Erbbauberechtigten umgelegt oder entfernt werden müssen, haben sie die Einwilligung der Versorgungsbetriebe oder der zuständigen Behörde einzuholen und die Kosten hierfür allein zu tragen.

Die Erbbauberechtigten sind dafür verantwortlich, daß das Grundstück in seinen Grenzen nicht beeinträchtigt wird. Sie haben Beeinträchtigungen zu untersagen. Sollten auf den Nachbargrundstücken Anlagen errichtet oder gehalten werden, von denen vorauszusehen ist, daß sie eine störende Einwirkung auf das Erbbaugrundstück und dessen Ausnutzung haben, müssen die Erbbauberechtigten allein oder zusammen mit den Grundstückseigentümern die Einrichtung verhindern oder die Beseitigung solcher Anlagen verlangen.

#### § 9

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die zu dem Erbbaugrundstück gehörenden Wege auf ihre Kosten zu unterhalten und zu reinigen.

Falls nötig, verpflichten sich die Erbbauberechtigten den Ordnungs-

behörden gegenüber, die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Das gilt auch für andere Verpflichtungen, die den Eigentümern durch gesetzliche Bestimmungen auferlegt werden oder auferlegt werden können.

Wenn die Erbbauberechtigten diese Verpflichtungen nicht erfüllen und Dritte die Grundstückseigentümer wegen Schadensersatz in Anspruch nehmen, werden die Erbbauberechtigten die Eigentümer von allen diesen Verpflichtungen freihalten. Entsprechende Haftpflichtversicherungen sind abzuschließen, die auf Verlangen den Eigentümern nachzuweisen sind.

#### § 10

Die Grundstückseigentümer räumen den jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück während der Dauer des Erbbaurechts ein.

Die Erbbauberechtigten räumen den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

Die Vorkaufsrechte erstrecken sich nicht auf eine Übertragung an einen der gesetzlichen Erben des Grundstückseigentümers oder der Erbbauberechtigten.

#### § 11

Die Erbbauberechtigten bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümer zu einer Veräußerung des Erbbaurechts oder Teilen desselben und zu einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder mit Grundschulden, Reallasten oder einem Dauerwohnrecht.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich für den Ersterwerb den Erbbauberechtigten gegenüber schuldrechtlich, der Eintragung von Hypotheken oder Grundschulden nebst Zinsen und sonstigen Nebenleistungen mit 90 v. H. des Verkehrswertes im Range vor dem

Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht und auch vor der einzutragenden Vormerkung zur Sicherung der Erbbauzinsveränderung zuzustimmen.

§ 12

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so haben die Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 50 v. H. des gemeinen Wertes, den die errichteten Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, zu entrichten. Im übrigen finden § 27 Abs. 3 und 4 der Erbbaurechtsverordnung Anwendung. § 27 Abs. 2 ErbbauVO bleibt unberührt.

Die Erbbauberechtigten haben gegen die Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts nach dessen Beendigung, sofern die vereinbarten Bestimmungen von den Erbbauberechtigten eingehalten worden sind. Hierüber müssen dann neue Bedingungen für die Überlassung des Erbbaurechts vereinbart werden.

§ 13

Die Erbbauberechtigten haben das Erbbaurecht auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers auf diesen selbst oder auf einen durch diesen zu benennenden Dritten zu übertragen,

- a) wenn sie das Erbbaurecht ohne Zustimmung des Eigentümers mit einer Dienstbarkeit, einem Nießbrauch oder einem sonstigen dinglichen Recht belasten, und zwar als schuldrechtlich vereinbart,
- b) wenn sie eine Verpflichtung dieses Vertrages verletzen oder diese trotz schriftlicher Mahnung der Eigentümer innerhalb einer ihnen gesetzten angemessenen Frist nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, soweit nicht bindende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen,
- c) wenn sie mit der Zahlung des Erbbauzinses in der Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand geraten sind,

- d) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- e) wenn sie ihre Zahlungen auch nur außergerichtlich einstellen oder über ihr Vermögen das gerichtliche Vergleichs oder das Konkursverfahren eröffnet wird,
- f) wenn das Erbbaurecht enteignet wird.

Macht der jeweilige Grundstückseigentümer von diesem Rechtsanspruch Gebrauch, so hat er den Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 70 v. H. des Verkehrswertes der dann vorhandenen Bauwerte zu zahlen. Auf die Vergütung werden die Belastungen angerechnet, die gemäß § 33 Erbbaurechtsverordnung beim Heimfall bestehen bleiben. § 32 Absatz 2 der ErbbauVO bleibt unberührt.

Die Kosten für den Heimfall tragen die Erbbauberechtigten als Gesamtschuldner.

Die Grundstückseigentümer und die Erbbauberechtigten verpflichten sich, ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum oder im Erbbaurecht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen dieses Vertrages als persönliche Schuld aufzuerlegen und diese entsprechend zu binden.

#### § 14

Die Grundstückseigentümer sind befugt, das Grundstück zu angemessener Tageszeit zu besichtigen, soweit eine angemessene Begründung hierfür vorliegt.

Wenn die Erbbauberechtigten einer der in diesem Vertrage festgelegten Verpflichtungen nach zweimaliger schriftlicher Mahnung durch eingeschriebenen Brief oder innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachkommen, so haben sie für jeden Fall der Vertragsverletzung eine Vertragsstrafe in Höhe des zur Zeit der Vertragsverletzung zu entrichtenden Jahresbetrages des Erbbauzinses an den jeweiligen Eigentümer zu

zahlen. Der Anspruch auf Herstellung des vertraglichen Zustandes bleibt hiervon unberührt.

Für die Zeit, in der die Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbauzinses ganz oder teilweise im Rückstand sind, kann der Eigentümer als Vertragsstrafe die Erhöhung des Erbbauzinses auf das doppelte des rückständigen Betrages fordern. Diese Vertragsstrafe kann auch dann verlangt werden, wenn die Erbbauberechtigten einen vertraglich festgesetzten, im Erbbaugrundbuch aber nicht eingetragenen Zins nicht fristgemäß leisten.

§ 15

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche und Streitigkeiten aus diesem Verträge ist Lübeck.

§ 16

Sofern eine der Bestimmungen dieses Vertrages der Ansicht der Parteien zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechts gültig nicht vereinbart ist, oder dinglich nicht vereinbart werden kann, soll sie schuldrechtlich wirken und so gültig sein.

Die danach verbleibende Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit des Gesamtvertrages vorbehaltlich der Gültigkeit der beiden Hauptgegenleistungen (Erbbaurechtsbestellung und Erbbauzins) nicht berühren.

§ 17

Die durch die Beurkundung und die Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten tragen die Erbbauberechtigten als Gesamtschuldner.

§ 18

Der Notar unterrichtete die Parteien über die für die Durchführung

dieses Vertrages erforderlichen behördlichen Genehmigungen.  
Der Notar soll diese Urkunden beschaffen und sich die Bescheide zustellen lassen.

Die Erbbauberechtigten beantragen Befreiung von der Grunderwerbsteuer, weil sie das Erbbaugrundstück im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues zu bebauen gedenken, was sie hiermit versichern.

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen.

### § 19

Die Eigentümer bewilligen und die Erbbauberechtigten beantragen einzutragen auf dem Grundbuchblatt des in § 1 beschriebenen Grundstücks

- a) das Erbbaurecht mit dem in den §§ 1, 2, 6, 7, 8 mit Ausnahme der Absätze 3 bis 5, 11 mit Ausnahme des Absatzes 2, 12 sowie 13 mit Ausnahme des Absatzes 4 angegebenen Inhalt
- b) das in § 10 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten.

Die Erbbauberechtigten bewilligen und die Eigentümer beantragen, in dem neu anzulegenden Erbbaugrundbuch zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen

- a) den Erbbauzins nach § 3 dieses Vertrages
- b) die in § 3 dieses Vertrages vereinbarte Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses
- c) das in § 10 begründete Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts.

Die Rechte zu a) und b) sollen gleichen Rang untereinander haben. Das Recht zu c) soll Rang nach den beiden unter a) und b) bestellten Rechten haben.