

Entwurf

Erklärungen

Vorbemerkung:

Die Stadt Schwerte besitzt ein Interesse daran, innerhalb der Stadt Schwerte einen zentralen Ort für die Abhaltung kultureller Veranstaltungen zu schaffen. Der Rat der Stadt Schwerte hat deshalb beschlossen, auf Initiative der „Bürgerstiftung Rohrmeisterei“ im Gebäude und auf dem Gelände der Rohrmeisterei ein Bürger- und Kulturzentrum in privater Trägerschaft einzurichten, zu unterstützen und an der Entwicklung eines Betriebs- und Nutzungskonzepts mitzuarbeiten. Der Rat der Stadt Schwerte hat weiterhin beschlossen, die erforderlichen Anträge auf Landesförderung für den Ausbau der Rohrmeisterei zu einem Bürger- und Kulturzentrum umgehend zu stellen. Zur Erreichung dieser Ziele schließen die Stadt Schwerte und die „Bürgerstiftung Rohrmeisterei“ den nachstehenden

Erbbauerechtsvertrag

§ 1 - Gegenstand des Erbbauerechts

Die Stadt Schwerte - nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt - ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Schwerte von Schwerte Blatt 2732 unter der lfd. Nr. 106 verzeichneten Grundbesitzes

Gemarkung Schwerte, Flur 32, Flurstück 396 – Gebäude- und Freifläche, Grünland, Ruhrstraße 16, 18, 20 -
zur Größe von 58.789 qm

- ehemalige Rohrmeisterei - bebaut mit einer Industriehalle, zwei Wohnhäusern, einem Trafohaus und einer Parkplatzanlage.

Der Notar hat das Grundbuch am _____ einsehen lassen.

Er hat festgestellt, dass der Grundbesitz in Abteilung II belastet ist mit
lfd. Nr. 8 – Abwasserkanalrecht zu Gunsten der Stadt Schwerte
lfd. Nr. 9 – Wasserrohrleitungsrecht für die Stadtwerke Schwerte
lfd. Nr. 11 – Kabelrecht für die Schwerter Strom GmbH u. Co. KG in Schwerte
und in Abteilung III unbelastet ist.

§ 2 - Bestellung des Erbbaurechts

Der Grundstückseigentümer bestellt an der im beigefügten Lageplan rot umrandeten und noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 28.100 qm des in § 1 genannten Grundbesitzes zu Gunsten der durch die Erschienenen zu 2) vertretenen Stiftung - nachfolgend „Erbbauberechtigter“ genannt - ein Erbbaurecht auf die Dauer von 20 Jahren vom Tage der Eintragung an.

Der Erbbaurechtsvertrag verlängert sich um jeweils 10 Jahre, wenn nicht eine der Vertragsparteien der Vertragsverlängerung schriftlich widerspricht. Der Widerspruch ist der jeweils anderen Vertragspartei schriftlich spätestens innerhalb einer Frist von einem Jahr vor dem Ende der jeweiligen Vertragsperiode gegenüber zu erklären.

Es gilt außer der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. I Seite 72, 122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 09. Juni 1998 (BGBl. I Seite 1242), folgende Bestimmung:

Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter folgender aufschiebender Bedingung:

- a) Durch das Land Nordrhein-Westfalen ist ein Zuschuss zu den geplanten Renovierungs- und Umbaukosten bewilligt worden und wird durch Vorlage des Bewilligungsbescheides nachgewiesen und
- b) der Erbbauberechtigte hat einen schlüssigen Finanzierungsplan für die erforderlichen Eigenmittel vorgelegt.

§ 3 - Verwendung des Grundstücks und der Bauwerke

Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages sind das Grundstück, das Gebäude „Rohrmeisterei“ Ruhrstraße 20 und das dazugehörige Trafohaus und die beiden Gebäude Ruhrstraße 16 und Ruhrstraße 18, sowie das sogenannte Plateau mit Ausnahme des Wäldchens. Der Umfang des Erbbaurechts ergibt sich aus dem Lageplan, der dieser Niederschrift als wesentlicher Bestandteil beigefügt ist.

Der Erbbauberechtigte beabsichtigt, in der Rohrmeisterei ein Bürger- und Kulturzentrum zu errichten und zu betreiben. Die Nutzungen ergeben sich aus dem beigefügten Nutzungs- und Betreiberkonzept.

Dieses Nutzungs- und Betreiberkonzept ist zwar in seinen Grundzügen festgelegt, ist jedoch je nach den Kenntnissen und Erfordernissen, die bei dem Betrieb dieses Bürger- und Kulturzentrums offenbar werden, wandelbar. Veränderungen werden zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten abgestimmt.

Der Grundstückseigentümer garantiert nicht die Geeignetheit der verpachteten Flächen für alle vom Erbbauberechtigten etwa beabsichtigten Nebenaktivitäten auf dem Freigelände im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzepts. Er weist darauf hin, dass an der Westseite der Rohrmeisterei ein Wohngebiet anschließt und dass für die südwestlich angrenzenden Flächen – früher Bauhof und Schlachthof - ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der überwiegend reines Wohngebiet festsetzen soll.

Der Vertrag ersetzt nicht etwa erforderlich werdende öffentlich-rechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen für die Durchführung von Veranstaltungen. Diese sind von dem Erbbauberechtigten oder den sonstigen Nutzern gesondert einzuholen.

§ 4 - Erbbauzins

Der Erbbauberechtigte hat vom Tage der Eintragung im Grundbuch an den Grundstückseigentümer einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 1,68 EURO pro Quadratmeter zu entrichten.

Der Erbbauzins ist im Erbbaugrundbuch an erster Stelle zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen.

Der Erbbauzins ist am 01. Januar eines jeden Kalenderjahres im voraus fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit an die Zahlstelle des Grundstückseigentümers zu entrichten. Dem Erbbauberechtigten können jederzeit widerrufliche Teilzahlungen von vierteljährlichen oder halbjährlichen Raten bewilligt werden.

Solange der Erbbauberechtigte gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages auf dem Erbaugrundstück ein Bürger- und Kulturzentrum errichtet und betreibt, hat er nur einen Erbbauzins in Höhe von 1,00 EURO pro Jahr zu entrichten.

§ 5 - Wertsicherungsklausel

Der Erbbauzins wird wertgesichert wie folgt:

Grundlage für eine Anpassung des Erbbauzinses ist der Monat des Vertragsabschlusses. Der für die Anpassung maßgebliche Wert setzt sich wie folgt zusammen:

50 % Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte Basis 1995 = 100, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden;

25 % Mittelwert der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie;

25 % Mittelwert der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel.

Verändert sich der maßgebliche Wert gegenüber dem des Monats des Vertragsabschlusses um mindestens 10 %, so ändert sich auch der Erbbauzins ab dem Monat der maßgeblichen Änderung entsprechend.

Die Änderung wird jeweils erneut wirksam, wenn gegenüber dem Stand der letzten Änderung eine Änderung des für die Anpassung maßgeblichen Wertes um mindestens 10 % eingetreten ist.

Jede Veränderung des Erbbauzinses ist auf Verlangen einer der Vertragsparteien im Erbbaugrundbuch einzutragen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die für die Eintragung erforderlichen Erklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben.

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses die Eintragung von Vormerkungen nach § 883 BGB in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs im gleichen Rang mit dem bereits eingetragenen Erbbauzins zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu bewilligen und zu beantragen.

§ 6 - Übergabe

Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten mit Wirkung zum 1. 5. 2002 übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr und Nutzung auf den Erbbauberechtigten über. Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in dem Zustand, in dem es sich zur Zeit der Übernahme befindet. Der Zustand ist dem Erbbauberechtigten bekannt. Der Grundstückseigentümer leistet keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit einschließlich der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Mit der Übergabe hat der Erbbauberechtigte alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden privatrechtlichen und öffentlichen Lasten, Steuern, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, zu tragen, für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen und den Grundstückseigentümer freizustellen. Hierunter fallen unter anderem alle den Anlieger als solche betreffenden Verpflichtungen.

Ferner geht von der Übergabe an eine sich aus dem Besitz ergebende Haftung einschließlich die Haftung aus dem Verkehr auf den Erbbauberechtigten über. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen gegen diesen erhobenen Haftungsansprüchen freizustellen.

§ 7 - Zustimmung des Grundstückseigentümers

1. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
 - a) zu jeder Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts,
 - b) zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten, Nutzungsrechten,
 - c) zu jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung ihres Inhalts.
2. Die Zustimmung zu einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung setzt voraus, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen in notarieller Form eintritt. Übernimmt der Erwerber des Erbbaurechts bereits fällig gewordene Verpflichtungen aus diesem Vertrage, so haftet der Veräußerer für die Erfüllung dieser Verpflichtungen als selbstschuldnerischer Bürge.
3. Der Grundstückseigentümer wird einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden zustimmen nach vorheriger Absprache, wenn die Mittelverwendung sichergestellt und nachgewiesen wird, dass eine entsprechende Wertverbesserung der Gebäude und Anlagen auf dem Erbbaugrundstück damit möglich ist, weiterhin, wenn die Grundpfandrechte
 - a) hier mit unmittelbarem Rang nach dem Erbbauzins, dem dinglichen Vorkaufsrecht des Eigentümers und der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Anpassung des Erbbauzinses eingetragen werden,
 - b) zugleich mit den Belastungen Löschungsvormerkungen zu Gunsten des Grundstückseigentümers eingetragen werden,
 - c) der Grundstückseigentümer eine beglaubigte Abschrift der Grundschuldbestellungsurkunde erhält.
4. Der Grundstückseigentümer stimmt in den Fällen Absatz 3 bereits jetzt dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger gegenüber der Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung zu, unter der Bedingung, dass der Ersteher des Erbbaurechts
 - die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt
 - einwilligt, dass ein nicht in das geringste Gebot fallender Erbbauzins und die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbau-

zinses bestehen bleiben.

Gleichzeitig sichert der Grundstückseigentümer dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger zu, im Zwangsversteigerungsverfahren zu beantragen, dass der Erbbauzins, die Vormerkung und das Vorkaufsrecht nicht kapitalisiert werden, sondern hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten mit Wirkung gegen die Ersterer des Erbbaurechts bestehen bleiben. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsrate soll der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt werden.

5. Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn durch Rückzahlung der dem Grundpfandrecht zu Grunde liegenden Grundschuld oder Hypothek eine Eigentümergrundschuld entstanden ist und es sich daher bei dem Grundpfandrechtsgläubiger und dem Erbbauberechtigten um die gleiche Person handelt. Zur Sicherung dieses Löschungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen. Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer seine Ansprüche auf Rückübertragung unter Löschung dieser Grundschuld ab.

Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschuld einzutragen.

§ 8 - Heimfallanspruch

1. Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu benennenden Dritten (Heimfall) verlangen, wenn der Erbbauberechtigte gegen wichtige Regelungen dieses Vertrages verstößt, insbesondere wenn
 - a) der Erbbauberechtigte das Grundstück nicht im Rahmen des vertraglichen Zwecks nutzt,
 - b) der Erbbauberechtigte den Regelungen dieses Vertrages über die Verwendung von Zuschüssen des Landes bzw. anderer öffentlicher Mittel für den Umbau der Gebäude in ein Bürger- und Kulturzentrum oder dem Zuwendungsbescheid oder den "Förderrichtlinien Stadtentwicklung" des Landes Nordrhein-Westfalen vom 30.01.1998 zuwider handelt,
 - c) der Erbbauberechtigte die Zuschüsse des Landes oder anderer öffentlicher Behörden nicht zweckentsprechend verwendet und deshalb der Grundstückseigentümer wegen nicht zweckentsprechender Verwendung der Zuschüsse des Landes oder anderer öffentlicher Behörden durch den Erbbauberechtigten von diesen Behörden in Regress genommen wird, es sei denn, der Erbbaube-

- rechtigte befand sich in dem Glauben, die Verwendung sei zweckentsprechend,
- d) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet ist,
 - e) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
 - f) wenn sich die mit diesem Vertrag beabsichtigte Umwandlung der vom Erbbau-recht umfassten Gebäude und Anlagen in ein Bürger- und Kulturzentrum als nicht finanzierbar erweist.
2. Der Heimfallanspruch erlischt in 6 Monaten nach dem Zeitpunkt, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzung Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach 2 Jahren.

§ 9 - Erneuerung des Erbbaurechts

1. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 der Erbbaurechtsverordnung das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.
2. Das Vorrecht des Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts fällt fort, wenn die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts sich im Zustand der Verwahrlosung befinden.

§ 10 - Vorkaufsrecht

1. Der Erbbauberechtigte bestellt für sich und seine Rechtsnachfolger für den jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
2. Der Grundstückseigentümer räumt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

§ 11 – Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts und beim Heimfall

Als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts wird gemäß § 27 Abs. 1 und § 32 Abs. 1 der Erbbaurechtsverordnung vereinbart, dass für den Fall der Beendigung des Erbbaurechtsvertrages gleich aus welchem Grund, sei es durch Heimfall oder durch andere Weise ein Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten für die während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages von ihm errichteten Bauwerke bzw. Substanzverbesserungen an den Bauwerken, dem Erbbaugrundstück und den sonstigen Anlagen ausgeschlossen ist.

§ 12 - Erklärung zum Inhalt des Erbbaurechts

Als Inhalt des Erbbaurechts wird folgendes vereinbart:

1. Gebäude und Nebenflächen

- a) Das Erbbaurecht wird bestellt für den Erhalt, die Sanierung und den Umbau des Kulturdenkmals Rohrmeisterei nebst Nebengebäuden für die Errichtung eines Bürger- und Kulturzentrums nebst den dazu erforderlichen Anlagen. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Zufahrt, Lagerplatz, Garten, Außengastronomie, Parkplatz und sonstige Freiflächen für kulturelle Veranstaltungen, Anlagen und Einrichtungen etc. benutzen darf, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, die Gebäude und Anlagen zu vermieten z.B. für den Betrieb einer Gastronomie, Ateliers, Werkstätten etc., wobei die kulturelle Nutzung im weitesten Sinne im Vordergrund zu stehen hat.
- b) Eine Änderung des vorstehend vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

2. Bauverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude- und Anlagen auf dem Grundstück nach den als Anlage zu dieser Niederschrift genommenen Plänen sachgemäß zu errichten.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jedwede Baupläne dem Grundstückseigentümer zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen sowie ihm die Herstellung des Bauwerks nach Fertigstellung durch Vorlage der Unternehmerrechnungen nachzuweisen. Wesentliche bauliche Veränderungen der Bauwerke und Nebenanlagen bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

3. Unterhaltsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke und Nebenanlagen nebst Zubehör stets in einem ordnungsgemäßen und dem Verwendungszweck (s. Ziff. 1) entsprechenden guten Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.

Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

§ 13 – Grunddienstbarkeiten

1. Wegerecht zu Gunsten des Ruhrverbandes

„Der Ruhrverband, Körperschaft des öffentlichen Rechts, ist berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück eine Zufahrt zu dem vorhandenen Tor des im Grundbuch von Wandhofen Blatt 141 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Schwerte, Flur 32, Flurstück 103/2, 103/3 zu nutzen. Beauftragte und Beschäftigte des Ruhrverbandes sind berechtigt, die Zufahrt jederzeit zu betreten und zu befahren. Dem Ruhrverband ist es gestattet, die Ausübung dieses Rechts Dritten ganz oder teilweise zu überlassen. Die räumliche Ausgestaltung des Wegerechts bestimmt der Erbbauberechtigte.“

Es wird bewilligt und beantragt, das vorstehend bestellte Wegerecht als Grunddienstbarkeit in das Erbbaugrundbuch einzutragen.

2. Kabelleistungsrecht zu Gunsten der Schwerter Strom GmbH

„Die Schwerter Strom GmbH & Co. KG in Schwerte ist berechtigt, das Erbbaugrundstück für die Verlegung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung sowie die Wiederherausnahme der unterirdisch verlegten Kabel in Anspruch zu nehmen und dieses Grundstück durch ihre Beauftragten jederzeit zu betreten und zu befahren. Einzelheiten ergeben sich aus dem dieser Niederschrift beigefügten Lageplan.“

Es wird bewilligt und beantragt, das vorstehend bestellte Kabelrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Schwerter Strom GmbH & Co. KG in das Erbbaugrundbuch einzutragen.

3. Wegerecht zu Gunsten der Stadt Schwerte

„Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers derjenigen Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Schwerte Flur 32, Flurstück 396, die nach erfolgter Vermessung und Fortführung und Bestellung des Erbbaurechts nicht dem Erbbaurecht unterliegen, wird ein Wegerecht bestellt in der Weise, dass der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Erbbaugrundstück jederzeit als Zufahrt benutzen darf. Beauftragte und Beschäftigte des jeweiligen Eigentümers sind berechtigt, die Zufahrt jederzeit zu betreten und zu befahren. Dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke ist gestattet, die Ausübung des Rechts Dritten ganz oder teilweise zu überlassen. Das Wegerecht beinhaltet auch die Nutzung durch Lastkraftwagen und selbstfahrende Arbeitsmaschinen über 7,5 t. Die räumliche Ausgestaltung des Wegerechts bestimmt der Erbbauberechtigte in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten.“

Es wird bewilligt und beantragt, das vorstehend bestellte Wegerecht nach erfolgter Vermessung und Fortführung in das Erbbaugrundbuch einzutragen.

§ 14 – Besondere schuldrechtliche Vereinbarungen

Als schuldrechtlich und nicht Inhalt des dinglichen Erbbaurechts gilt zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

I Umbau und Finanzierung

1. Erschließung Rohrmeisterei

Die äußere Erschließung im Sinne des Planungsrechts wird von dem Grundstückseigentümer gewährleistet. Die erstmalige Herstellung der Straße zwischen dem südlichen Ausbauende der Ruhrstraße und dem Erbbaurecht leistet der Erbbauberechtigte auf seine Kosten. Soweit erforderlich, wird der Grundstückseigentümer für die Erschließung notwendige Grunddienstbarkeiten – Wege- und Leitungsrechte etc. – zur Eintragung in die Grundbücher bewilligen und beantragen. Die Verpflichtung zur Bestellung dieser Dienstbarkeiten entfällt, wenn die zum Erbbaugrundstück führende Straße in ihrer Gesamtheit öffentlich gewidmet wird.

2. Fördermittel und Zuwendungsnehmer

Die Vertragsbeteiligten rechnen für die Durchführung baulicher Maßnahmen mit Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen entsprechend den „Förderrichtlinien Stadterneuerung“ des Landes Nordrhein-Westfalen vom 30.01.1998, der Anschubfinanzierung "Initiative ergreifen" des Landes Nordrhein-Westfalen und anderen öffentlichen Förderungen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die für die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen notwendigen Förderanträge zu stellen und als Zuwendungsnehmer aufzutreten. Er verpflichtet sich, die ihm vom Land zufließenden Zuwendungen für das Bürger- und Kulturzentrum ungeschmälert dem Erbbauberechtigten für den Zuwendungszweck zur Verfügung zu stellen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer alle für den Zuwendungsantrag benötigten Unterlagen rechtzeitig und in dem geforderten Umfang zur Verfügung zu stellen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides und der „Förderrichtlinien Stadterneuerung“ des Landes Nordrhein-Westfalen vom 30.01.1998 und anderer öffentlicher Förderungsgeber einzuhalten.

3. Mittelabruf

Der Erbbauberechtigte wird den Umbau der Rohrmeisterei zu einem Bürger- und Kulturzentrum selbst durchführen.

Gebaut werden kann frühestens nach Erhalt des Förderbescheides. Bis dahin sind nur vorbereitende Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Von dieser Regelung darf abgewichen werden, wenn durch Abstimmung mit dem Land NRW sicher gestellt ist, dass Baumaßnahmen vor Erhalt des Förderbescheides förderungsschädlich sind.

Der Erbbauberechtigte darf Umbauten oder Einbauten in der Rohrmeisterei nur in der Art und in dem Umfang leisten, wie sie durch den Zuwendungsbescheid des Landes genehmigt und anerkannt sind.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die zugesagten Landeszuschüsse sofort abzurufen, wenn die zuständige Behörde mitgeteilt hat, dass Mittel zur Auszahlung zur Verfügung stehen und die Auszahlung gemäß den Förderrichtlinien beantragt werden darf. Er wird die ihm zufließenden Zuschüsse des Landes unmittelbar nach Eingang an den Erbbauberechtigten auszahlen, soweit zulässig.

Zuwendungsunschädliche Baumaßnahmen darf der Erbbauberechtigte vor Erteilung des Zuwendungsbescheides durchführen.

4. Zwischenfinanzierung

Der Erbbauberechtigte wird etwa erforderliche Vor- und Zwischenfinanzierungen der Baumaßnahme sicherstellen.

5. Finanzierung der Eigenanteile

Die Sicherstellung der Finanzierung des Eigenanteils des Grundstückseigentümers an den Baukosten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen übernimmt im Innenverhältnis der Erbbauberechtigte. Er will den Eigenanteil über Darlehen, Zuwendungen Dritter, Bauleistungen Dritter und Eigenleistungen in Form von Arbeitsleistungen freiwilliger Mitarbeiter erbringen. Wird der Eigenanteil von dem Erbbauberechtigten nicht erbracht, ist im Innenverhältnis zueinander der Grundstückseigentümer berechtigt, die Erbringung des Eigenanteils selbst zu leisten, wenn dies erforderlich ist, um die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen zu sichern. Der Erbbauberechtigte ist in diesem Fall verpflichtet, dem Grundstückseigentümer die Leistungen zu ersetzen.

6. Mehrkosten

Mehrkosten der Baumaßnahme hat der Erbbauberechtigte zu tragen. Dazu zählen auch die Mehrkosten, die entstehen, weil der Grundstückseigentümer als Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen verlangt oder verbietet.

Verlangt der Grundstückseigentümer nicht in seiner Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde, sondern in seiner Eigenschaft als fiskalischer Grundstückseigentümer Änderungen, die Mehrkosten verursachen, hat er diese zu tragen.

7. Bindungsfristen für Zuschüsse

Der Grundstückseigentümer als Zuwendungsempfänger haftet dem Land auf die Dauer der Bindungsfrist für die Einhaltung der Zuwendungsbestimmungen. Dazu zählt als wesentlicher Punkt die Verpflichtung, den Betrieb des Bürger- und Kulturzentrums für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Abnahme des Zuwendungsbescheides sicherzustellen. Diese Verpflichtungen sowie alle weiteren Zuwendungsbestimmungen gibt der Grundstückseigentümer ungeschmälert an den Erbbauberechtigten weiter. Verstößt der Erbbauberechtigte gegen die Zuwendungsbestimmungen in der Weise, dass der Grundstückseigentümer vom Land in Anspruch genommen wird, die Auflagen des Zuwendungsbescheides zu erfüllen und ist dies nicht zu leisten, wenn der Erbbaurechtsvertrag bestehen bleibt, hat der Grundstückseigentümer das Recht zur Kündigung des Erbbaurechtsvertrages. Die Frist zur Kündigung richtet sich dabei nach der Schwere des Verstoßes gegen die Zuwendungsbestimmungen. Ist zu befürchten, dass der Erbbauberechtigte seine finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs nicht erfüllen kann, ist der Grundstückseigentümer zur fristlosen Kündigung des Erbbaurechtsvertrages und zur Übernahme des Betriebes berechtigt.

8. Bauherr, Eigentum

Bauherr ist der Erbbauberechtigte. Ein- und Umbauten werden Eigentum des Grundstückseigentümers, soweit sie Bestandteil des Gebäudes oder Grundstücks werden.

9. Baumaßnahme

Das Planungskonzept ist mit dem Grundstückseigentümer sowohl in seiner Eigenschaft als fiskalischer Eigentümer als auch als Planungsträger, Baugenehmigungsbehörde und Unterer Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Einbauten und Umbauten darf der Erbbauberechtigte nur insoweit leisten, wie sie durch Bauantrag und Genehmigung der vorstehenden Behörden genehmigt sind.

II Betrieb

1. Betreiber

Der Erbbauberechtigte ist Betreiber des Bürger- und Kulturzentrums. Er kann sich bei der Erledigung des Geschäftes einer noch zu gründenden Tochter-GmbH bedienen, bleibt aber dem Grundstückseigentümer allein für die Obliegenheiten nach diesem Vertrag verantwortlich.

2. Bindung an Nutzungs- und Betreiberkonzept

Das als Anlage beigefügte Nutzungs- und Betreiberkonzept, das Grundlage für den Zuwendungsantrags ist, ist wichtiger Bestandteil dieses Vertrages.

3. Öffentlichkeit des Erbbaugrundstücks

Das Erbbaugrundstück ist der Allgemeinheit jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Während Veranstaltungen des Bürger- und Kulturzentrums kann der öffentliche Zugang und die Nutzung einzelner Teilbereiche eingeschränkt oder untersagt werden.

4. Vorbehaltene Nutzungsansprüche des Grundstückseigentümers

Der Erbbauberechtigte erstellt die Termin- und Belegungspläne für den Saal und die Freiflächen des Bürger- und Kulturzentrums Rohrmeisterei. Hierbei sind die kulturellen Nutzungswünsche des Grundstückseigentümers oder einer von diesem mit der Wahrnehmung seiner kulturellen Interessen beauftragten Einrichtung vorrangig zu berücksichtigen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sich um einen sachgerechten Interessenausgleich und die Koordinierung unterschiedlicher Nutzerwünsche zu bemühen, um ein anspruchsvolles und ausgeglichenes Veranstaltungsprogramm und eine unterschiedlichen Interessen dienende Nutzung der Freiflächen sicherzustellen.

Dabei sind im Interesse des dauernden Fortbestandes des Bürger- und Kulturzentrums Rohrmeisterei die wirtschaftlichen Interessen des Erbbauberechtigten zu berücksichtigen. Das Recht zum Abschluss von Nutzerverträgen und zur Festlegung der Nutzungsentgelte verbleibt deshalb beim Erbbauberechtigten.

In Bezug auf die auf dem Erbbaurechtsgrundstück bereits vorhandene Skateranlage wird festgestellt, dass sie nach dem Umbau der Rohrmeisterei an dem

jetzigen Standort unpassend aufgebaut ist und innerhalb des Grundstücks umgesetzt werden soll. Der neue Standort ist in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer so auszuwählen, dass er den Interessen des Erbbauberechtigten nicht schadet. Die Kosten der Umsetzung trägt der Erbauberechtigte.

5. Benutzung durch Dritte

Im Rahmen der inhaltlichen Betreiberkonzeption ist es dem Erbbauberechtigten gestattet, Räume für dauerhafte oder einmalige Nutzungen unterzuvermieten. Mietern, die als gemeinnützig oder als kulturschaffend anerkannt sind oder deren Veranstaltungen den Zielen des Rohrmeistereigedankens in besonderer Weise dienlich sind, werden vergünstigte Mietbedingungen eingeräumt.

6. Nutzung der Parkplätze

Die Erbbauberechtigte stellt die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen und noch anzulegenden Parkplätze der Allgemeinheit zum Parken zur Verfügung, wenn und so weit sie diese nicht für die Durchführung von Veranstaltungen in der Rohrmeisterei und auf dem Gelände benötigt.

In Absprache mit dem Grundstückseigentümer wird sie für die Bereitstellung der Plätze für die Allgemeinheit Parkentgelte erheben, wie sie der Eigentümer selbst für eigene öffentliche Parkplätze im Rahmen des vom Rat der Stadt Schwerte beschlossenen Parkraumbewirtschaftungskonzeptes erhebt.

§ 15 Erhaltungs-, Verkehrssicherungspflicht und Haftung

a)

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude in einem ordnungsgemäßen und dem Verwendungszweck entsprechenden Zustand zu erhalten.

b)

Ausschließlich der Erbbauberechtigte ist vom Beginn des Erbbaurechtsvertrages an für das Erbbaugrundstück und die darauf befindlichen Gebäude verkehrssicherungspflichtig.

c)

Der Erbbauberechtigte hat gegen die Risiken aus dem Betrieb des Bürger- und Kulturzentrums und der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer des Vertrages aufrecht zu erhalten. Der Versicherungsschutz ist dem Grundstückseigentümer auf Verlangen nachzuweisen.

d)

Der Erbbauberechtigte hat für die Gebäude eine Gebäudeversicherung abzuschließen, die auch das Wiederaufbaurisiko im Falle der Zerstörung in vollem Umfang abdeckt. Der Erbbauberechtigte ist zum Wiederaufbau verpflichtet. Die Leistungen der Versicherung sind zum Wiederaufbau zu verwenden. Der Versicherungsschutz und der Nachweis der Prämienzahlung sind dem Grundstückseigentümer auf Verlangen nachzuweisen. Wesentliche Um- und Ausbauten der Gebäude, die zu einer Veränderung der Versicherungspolice, insbesondere zu einer Gefahrerhöhung führen und der Versicherung angezeigt werden müssen, sind nicht nur der Versicherung, sondern auch dem Grundstückseigentümer von dem Erbbauberechtigten mitzuteilen. Hierzu ist ausreichend die Vorlage von Plänen und Bauzeichnungen aus dem Baugenehmigungsverfahren.

e)

Eine Gebäudehaftpflichtversicherung ist von dem Erbbauberechtigten für alle Gebäude auf eigene Rechnung und im eigenen Namen abzuschließen und der Abschluss und der Nachweis der Prämienzahlung dem Grundstückseigentümer auf Verlangen nachzuweisen.

§ 16 Öffentliche Lasten

Die für das Erbbaugrundstück anfallenden Gebühren für Straßenreinigung, Abfallbeseitigung sowie die Abwassergebühren trägt der Erbbauberechtigte. Werden durch Änderung der Erschließung des Erbbaugrundstücks Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz fällig, sind sie vom Erbbauberechtigten zu zahlen oder im Innenverhältnis dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

§ 17 Baumbestand

Der Erhalt und die Pflege der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Bäume ist Sache des Erbbauberechtigten. Zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht entfernte Bäume sind in Absprache mit dem Grundstückseigentümer durch neue standortgerechte Bäume zu ersetzen.

§ 18 Altlasten

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, im Rahmen der Sanierung und des Umbaus des Gebäudes unter Beachtung der Auflagen des Denkmalschutzes die Gebäude für die Belange eines Bürger- und Kulturzentrums umzubauen. Die Beseitigung von Altlasten am Gebäude (z.B. Asbest) ist Sache des Erbbauberechtigten.

Die Freiflächen teilen sich auf in Flächen, die nach dem eingereichten Bauantrag umgestaltet werden sollen und in sonstige Flächen.

Bei Gefährdungen durch Altlasten auf den sonstigen Flächen, die infolge baulicher oder anderer gestalterischer Maßnahmen des Erbbauberechtigten auftreten, trägt dieser das Haftungs- und Kostenrisiko.

Bei der Durchführung von Maßnahmen zur Umgestaltung der Freiflächen, die der Umsetzung der mit dem eingereichten Bauantrag angestrebten Baugenehmigung dienen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sorgfältig vorzugehen. Werden bei den Arbeiten Altlasten vorgefunden, deren Beseitigung für die Umsetzung von Maßnahmen rechtlich erforderlich ist, sind die Arbeiten einzustellen und der Grundstückseigentümer unverzüglich zu unterrichten. Die Beteiligten werden dann versuchen, eine Verständigung über das weitere Vorgehen und die Verteilung etwa auftretender Mehrkosten herbeizuführen. Gelingt das nicht, kann der Grundstückseigentümer entscheiden, welche Maßnahmen zu treffen sind. In diesem Fall hat er etwa entstehende Mehrkosten zu tragen.

Werden auf den Freiflächen Altlasten vorgefunden, deren Beseitigung unabhängig von der beabsichtigten Nutzung als Bürger- und Kulturzentrum und der Durchführung von Arbeiten durch den Erbbauberechtigten gesetzlich zwingend ist, hat der Grundstückseigentümer für deren Beseitigung einzustehen.

§ 19 Beendigung des Vertrages

Der Erbbauberechtigte ist befugt, bei Vertragsende alle Anlagen und Einrichtungen zu beseitigen, die nicht Bestandteil der Gebäude oder des Grundstücks sind und nicht mit den Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert wurden.

Der Grundstückseigentümer kann bei Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses verlangen, dass das Grundstück und die Gebäude in einen Zustand versetzt werden, dass das Grundstück und die Gebäude durch den Grundstückseigentümer für gleiche Zwecke wie bei dem Erbbauberechtigten ohne Verzögerung weiter genutzt werden können.

Eine Entschädigung für die während des Betriebes des Bürger- und Kulturzentrums in ihrer Substanz verbesserten Gebäude hat der Grundstückseigentümer nicht zu leisten.

Der Zustand des Gebäudes und des Grundstücks wird zum Ende des Erbbaurechtsvertrages in einer gemeinsamen Begehung besichtigt und dokumentiert. Der Erbbauberechtigte besitzt keinen Anspruch auf Entschädigung für die von ihm vorgenommenen Umbauten und Einbauten. Er besitzt lediglich einen Anspruch auf Ersatz der Eigenmittel, für die Darlehen – Fremdmittel – aufgenommen worden sind, und zwar in Höhe der Valuta der Darlehen am Tage der Beendigung des Erbbaurechtsvertrages, wenn die Darlehen spätestens 5 Jahre vor dem Ende des Erbbaurechts aufgenommen wurden.

§ 20 Grundbuchanträge

Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte bestellt werden. Sie bewilligen und beantragen nach Vorlage des Nachweises über die Fortführung des Liegenschaftskatasters und erfolgter Auflassung

1. in das Grundbuch des in Ziff. I. § 1 bezeichneten Grundstücks einzutragen
 - a) in Abt. II an I. Rangstelle das Erbbaurecht gemäß Ziff. I. dieses Vertrages
 - b) das Vorkaufsrecht gemäß Ziff. I. § 10 Abs. 2 im Rang nach dem Erbbaurechtdie Rechte zu a) und b) jeweils im Rang vor den Eintragungen Abt. II Nrn. 8, 9 und 11; der Grundstückseigentümer als Berechtigter der Eintragung II Nr. 8, und sonst unter Anwendung der Rangrücktrittserklärungen der Berechtigten,
2. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses als dinglichen Inhalt des Erbbaurechts folgendes einzutragen:
 - a) das Erbbaurecht
 - b) den Erbbauzins gem. Ziff. I. § 4 zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an II. Rangstelle
 - c) eine Vormerkung gemäß Ziff. I. § 5 zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Gleichrang mit dem Erbbauzins
 - d) das Vorkaufsrecht gem. Ziff. I. § 10 Abs. 1 für den jeweiligen Grundstückseigentümer im Range nach dem Erbbaurecht, dem Erbbauzins und der Vormerkung,
 - e) die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, für die Gebäude auf dem Grundstück eine Gebäudeversicherung abzuschließen, die auch das Wiederaufbaurisiko im Falle der Zerstörung in vollem Umfang deckt, weiterhin die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zum Wiederaufbau.
 - f) die Vereinbarung gem. § 11 über die Nichtzahlung einer Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts durch Ablauf oder Heimfall
 - g) die Dienstbarkeiten gem. § 13, diese untereinander im Gleichrang

§ 21 Kosten

Alle durch den Abschluss und die Ausführung dieses Vertrages jetzt und zukünftig entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben trägt der Erbbauberechtigte. Das gilt auch für die Erklärungen und grundbuchlichen Eintragungen bei Änderung des Erbbauzinses, bei Heimfall und Zeitablauf des Erbbaurechts.

Soweit eine Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben in Frage kommt, wird diese hiermit beantragt.

§ 22 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

§ 23 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
2. Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung ohne den Nachweis der Fälligkeit zu erteilen.

§ 24 Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Vertragsänderungen und deren Weitergabe an eine etwaige weitere Rechtsnachfolge aufzuerlegen.

§ 25 Allgemeine Vollmacht für das Notariat

1. Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die Mitarbeiter des amtierenden Notars

-
-

sämtlich geschäftsansässig Hagener Straße 13, 58239 Schwerte, und zwar jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen ergänzenden oder berichtigenden Erklärungen abzugeben, Grundbucheintragungen und -löschungen zu bewilligen und zu beantragen,

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf das Recht mit Wirkung für und gegen die Vertragsbeteiligten, das demnächstige Vermessungsergebnis für die Beteiligten anzuerkennen, die Identität des fortgeschriebenen Grundstücks mit dem Vertragsgegenstand zu erklären und die Auflassung mit Wirkung für und gegen

die Vertragsbeteiligten abzugeben und entgegenzunehmen.

2. Diese Vollmacht ist unwiderruflich.
3. Die Vollmacht kann nur wirksam ausgeübt werden, wenn die Beurkundung oder Beglaubigung vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt erfolgt. Sie reicht über den Tod der Vollmachtgeber hinaus. Ein Auftragsverhältnis mit den Bevollmächtigten wird hierdurch nicht begründet.

§ 26 Hinweise des Notars

Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht. Die Eintragung setzt voraus, dass die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

§ 27 Salvatorische Klausel

Die Wirksamkeit dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall, statt der unwirksamen Bestimmung eine rechtlich zulässige Vereinbarung zu treffen und zwar die, durch die der mit dem nichtigen Teil erstrebte wirtschaftliche Zweck am ehesten erreicht wird.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: