

Erbbaurechtsvertrag, auf dem Horn 7, 21220 Seevetal

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet und berechtigt, das Erbbaugelände zur Errichtung eines Eigenheimes zu benutzen.

Das Erbbaurecht umfaßt außerdem das Recht die nicht unmittelbar durch die Baulichkeiten, zum Vorplatz und Zu- und Abfahrten in Anspruch genommenen Teile des Geländes nach ihrem Ermessen anderweit zu benutzen.

An- Um- und Erweiterungsbauten an den vorstehend genannten Baulichkeiten und Anlagen bedürfen keiner gesonderten Genehmigung des Eigentümers.

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die errichteten Bauten und Anlagen stets in gutem baulichen Zustand zu erhalten und sie nach ihrem vollen Werte gegen Brandschaden zu versichern, sie fortdauernd mit dem vollen Wiederherstellungswert versichert zu halten und den hierüber ausgestellten Nachweis dem Eigentümer jederzeit auf Verlangen vorzulegen. Der Eigentümer ist berechtigt, im Falle des Verzuges der Erbbauberechtigten mit der Zahlung von Versicherungsbeiträgen Zahlung auf dessen Rechnung zu leisten.

Wenn die Baulichkeiten durch Brand ganz oder zum Teil zerstört werden, sind die Erbbauberechtigten zu ihrer unverzüglichen Wiederherstellung verpflichtet. Erfüllen sie diese Pflicht trotz einer mit der Setzung einer angetrossenen Frist verbundenen Mahnung des Eigentümers nicht oder nur ungenügend, so ist der Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

Die auf dem Erbbaurecht nebst Gebäuden und Anlagen ruhen den öffentlichen Lasten und Abgaben tragen während der Dauer des Erbbaurechts die Erbbauberechtigten.

Der Eigentümer ist berechtigt, von den Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu verlangen:

- wenn die Erbbauberechtigten in Konkurs geraten, die Zahlungen einstellen oder über ihr Vermögen das Vergleichsverfahren eröffnet wird,
- wenn die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- wenn die Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand bleiben,
- falls die Erbbauberechtigten die Baulichkeiten nicht binnen drei Jahre von der Erteilung der Baugenehmigung ab betriebsfertig herstellen.

Macht der Eigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er den Erbbauberechtigten eine Vergütung für das Erbbaurecht in Höhe desjenigen Verkehrswertes zu leisten, den die Baulichkeiten im fraglichen Zeitpunkt besitzen. Übernimmt der Eigentümer anlässlich der Ausübung des Heimfallrechts Verbindlichkeiten der Erbbauberechtigten gem. § II ErbbauVO, so sind sie auf die Vergütung anzurechnen.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Vergütung soll das Schiedsgutachten eines Sachverständigen verbindlich sein, den auf Antrag der Beteiligten die Industrie- und Handelskammer Lüneburg auszuwählen hat. Die Kosten des Schiedsverfahrens gehen dann je zur Hälfte zu Lasten der Vertragspartner.

Nach Ablauf des Erbbaurechts haben die Erbbauberechtigten gem. § 5t ErbbauVO ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.

Die Erbbauberechtigten bedürfen zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts keiner Zustimmung des Eigentümers. Die Erbbauberechtigten können das Erbbaurecht frei belasten. Der Eigentümer stimmt einer Belastung des Erbbaurechts mit grundbuchlichem Range vor dem Erbbauzins mit Hypotheken Grundschulden zum Zwecke der Finanzierung der Baulichkeiten zu.

Der Eigentümer ist verpflichtet nach den Maßstab der veränderten Lebenshaltungskosten weitergehende Vorrangseinräumungen zu erklären, falls die Erbbauberechtigten das auf dem Erbbaugelände errichtete Gebäude erweitern oder das Erbbaurecht veräußern. Die Erbbauberechtigten sind zur Vermietung der Baulichkeiten, auch teilweise, ohne Zustimmung des Eigentümers berechtigt.

Nach dem vertragsgemäßigen Ablauf des Erbbaurechts gewährt der Eigentümer den Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der diesbezüglichen Grundsätze des dieses Vertrages.

Der Eigentümer bestellt den Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht für alle Fälle an den mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücken.

Sollte während der Geltungsdauer des Erbbaurechts eine so wesentliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eintreten, daß der Wert der beiderseitigen Leistungen zu einander nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis steht, so verpflichten sich der Eigentümer und die Erbbauberechtigten, über eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verhandeln.

Eine wesentliche Änderung der Verhältnisse in diesem Sinne liegt dann vor, wenn der Preisindex für die Lebenshaltungskosten der mittleren Verbrauchergruppe 4 Personen Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (festgestellt vom statistischen Bundesamt) gegenüber dem Monat April 1975 um 10 Punkte oder mehr gestiegen oder gefallen ist. Der Berechnung ist das Bezugsjahr 1970 zugrunde zu legen. Jede weitere Änderung des obigen Lebenshaltungskostenindex soll nur berücksichtigt werden, wenn sie sich seit dem letzten Änderungszeitpunkt der Erbbauzinshöhe wiederum um 10 Punkte nach oben oder unten geändert hat.

Kommt eine Einigung über die Voraussetzungen einer Änderung des Erbbauzinses oder ihre Höhe nicht zustande, so soll das Gutachten eines Sachverständigen verbindlich sein, den auf Antrag der Beteiligten die Industrie- und Handelskammer Lüneburg auszuwählen hat. Die Kosten der Begutachtung tragen die Vertragspartner zu je 1/2.