

## 7.6. Erbbaurechtsvertrag / Urkunde vom 21.12.1992

Urkunden-Rolle Nr. 80 / 19.92

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

d

## Verhandelt

zu Recklinghausen am 21. 12. 1992

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXX

## in Recklinghausen

erschien en heute:

1. die Notariatsangestellte Frau XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX 4358 Haltern-Sythen,

handelnd als Vertreterin ohne Vertretungsvollmacht für  
die Stadt Herten, vertreten durch den Rat der Stadt,  
dieser vertreten durch den Stadtdirektor,

2. Herr XXXXXXXXX, geboren am XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX 4352 Herten.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

- 2 -

- 2 -

Die Erschienenen ersuchten den Notar um Beurkundung eines

E r b b a u r e c h t v e r t r a g e s

und erklärten übereinstimmend:

§ 1

Die durch die Erschienene zu 1) vertretene Stadt Herten, nachstehend Grundstückseigentümerin genannt, bestellt hiermit für den Erschienenen zu 2), Herrn XXXXXXXXX, 4352 Herten, nachstehend Erbbauberechtigter genannt, an dem in Herten-Langenbochum, Mühlenstraße 16 gelegenen, im Grundbuch von

Herten Blatt 3031

eingetragenen Grundstückes

Gemarkung Herten

Flur 31, Flurstück 8,

Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 16,

groß 7 a 84 qm

AV 32

ein Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen des Grundstückes. Für das Erbbaurecht gelten außer der ergänzend maßgebenden Erbbaurechtsverordnung die nachstehenden Bedingungen:

§ 2

Das Erbbaurecht ist mit einem Wohngebäude bebaut. Dieses Wohngebäude verkauft die Erschienene zu 1) an den Erschienenen zu 2). Der Kaufpreis beträgt 60.000,-- DM. Er ist innerhalb von 4 Wochen nach Abschluß des Vertrages an die Erschienene zu 1), die Stadt Herten zu zahlen.

Die Stadt Herten bietet jedoch dem Erbbauberechtigten den Grund und Boden zum Kauf an zum Preise von 65.000,-- DM und hält sich an dieses Angebot bis zum 31. 12. 1995. Danach muß zwischen den Parteien neu verhandelt werden.

- 3 -

- 3 -

§ 3

Das Gebäude wird so übertragen wie es liegt und steht und ohne Übernahme einer Gewähr für Güte, Größe und Beschaffenheit und ohne Übernahme irgendwelcher versteckten Sach- oder Rechtsmängel, so, wie es dem Erwerber bekannt ist.

Der Erbbauberechtigte hat die Baulichkeiten stets im guten Zustand zu halten, sich nach ihrem vollen Wert gegen Brandschaden fortlaufend versichert zu halten und dieses dem Grundstückseigentümer auf Verlangen nachzuweisen. Werden Baulichkeiten durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie wiederherzustellen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugelände und die Baulichkeiten zu jeder Tageszeit selbst oder durch Beauftragte zu besichtigen, und zwar nach vorheriger Benachrichtigung des Erbbauberechtigten.

§ 4

Haagele 9. Killeze,  
Nr. 1749

Die öffentlichen Lasten, Abgaben, Steuern, Kanalgebühren, Wassergeldbeiträge zu öffentlichen Kassen, Müllabfuhr usw. hat der Erbbauberechtigte zu tragen, soweit diese öffentlichen Lasten und Abgaben das Erbbaugelände und das Erbaurecht betreffen. Der Erbbauberechtigte hat ebenfalls die Straßenbaukosten soweit sie nicht bereits gezahlt sind, zu tragen.

§ 5

Der Erbbauberechtigte darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Grundstückseigentümers das Erbaurecht veräußern oder belasten.

Haagele  
Nr. 1778

§ 6

Der Erbbauzins wird auf 3,32 DM pro qm dementsprechend bei 784 qm auf 2.602,88 DM festgelegt. Der Erbbauzins ist in vierteljährlichen fälligen Raten am 1. 2., 1. 5., 1. 8. und am 1. 11. eines jeden Jahres vom Eintragungstage ab an den Grundstückseigentümer zu zahlen.

§ 7

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, daß der Erbbauzins an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt wird. Sollten sich diese nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes für 1985 gleich 100 % - für August 1992 für 4-Personenhaushalte von Arbeitnehmern und Angestellten mit mittlerem Einkommen gleich 115,2 % um mehr als 10 % nach oben oder nach unten verringern, so ist jede Partei berechtigt, nach Antrag durch eingeschriebenen Monat entweder die Erhöhung oder die Erniedrigung für den darauffolgenden 1. des Monats vom Vertragspartner zu verlangen.

- 4 -

- 4 -

Der Anspruch beider vertragsschließender Parteien auf Neufestsetzung des Erbbauzinses soll durch Eintragung einer Vormerkung zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers und des jeweiligen Erbbauberechtigten gesichert werden können.

§ 8

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, mit den auf dem Grundstück befindlichen Bauwerken und Anlage auf sich selbst oder einen Dritten übertragen zu lassen ( <sup>Fall</sup> Heimanspruch ) falls der Erbbauberechtigte:

- a. mit der Zahlung des Erbbauzinses mehr als 2 Jahre im Verzuge ist,
- b. in einen Konkurs oder Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses gerät oder wenn die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht unternommen wird,
- c. auf dem Erbbaugelände ohne erforderliche Genehmigung des Grundstückseigentümers Gebäude aufführt oder wesentlich verändert oder nach Zerstörung durch Brand diese nicht innerhalb angemessener Frist wiederherstellt,
- d. die Gebäude nicht gegen Feuergefahr versichert oder nicht ordnungsgemäß unterhält.

Geht das Erbbaurecht aufgrund der vorstehenden Bestimmungen auf den Grundstückseigentümer über oder erlischt es in Folge Zeitablaufes, so gehen alle auf dem Erbbaugelände befindlichen nicht genehmigten Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen unentgeltlich in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Bezüglich der genehmigten Bauwerke und Anlagen hat der Grundstückseigentümer das Recht, diese zum Betrage von 80 % des Taxwertes zu übernehmen. Der Taxwert wird durch zwei Sachverständige ermittelt, von denen jeder der vertragsschließenden Parteien einen ernannt. Können diese beiden Sachverständigen sich nicht einigen, so soll durch den Direktor des Amtsgerichtes in Recklinghausen ein dritter Sachverständiger ernannt werden, der endgültig über den Taxwert unter Ausschluß des Rechtsweges entscheidet.

- 5 -

- 5 -

## § 9

Nach Ablauf der für das Erbbaurecht bestimmten Zeit hat der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Erneuerung des Erbbaurechtes. Es findet dann eine Neufestsetzung zu den dann angemessenen Bedingungen statt. Bei einer Nichteinigung über die neuen Bedingungen wird entsprechend § 7 Absatz 2 dieses Vertrages verfahren.

Nach Ablauf der für das Erbbaurecht vereinbarten Zeit hat der bisherige Erbbauberechtigte außerdem ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes gemäß § 61 der Verordnung über das Erbbaurecht. Die Rechte aus § 8 Absatz 1 und 2 dieses Vertrages entfallen, wenn die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechtes sich in einem Zustand offener Verwahrlosung befinden.

## § 10

Der Erbbauberechtigte bestellt dem Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, und zwar zugunsten der Stadt Herten für die Zeit von 10 Jahren und beantragt dieses Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung zugunsten des Erbbaurechtes im Grundbuch einzutragen, mit dem Range nach dem Erbbaurecht.

## § 11

Ist das Erbbaurecht zur Zeit des Erlöschens durch Zeitablauf zugunsten eines anderen als der Vertragsschließenden oder deren Rechtsnachfolger dinglich belastet, so kann der Grundstückseigentümer die nach § 7 zu zahlende Entschädigung mit befreiender Wirkung bei einer durch Gesetz zur Anlage von Mündelgeld für geeignet erklärten Geldanstalt hinterlegen. Die Hinterlegung ist dem Berechtigten für den sie erfolgt, mittels Einschreibebrief bekanntzugeben, soweit dieses zumutbar ist.

## § 12

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen:

Die auf dem Grundbuchblatt des § 1 bezeichneten Grundstückes einzutragen:

- a. ein Erbbaurecht für die Zeit von 99 Jahren vom Tage der Eintragung  
 für Herrn XXXXXXXXX , 4352 Herten.

- 6 -

- 6 -

Wegen des Inhalts des Erbbaurechts wird auf das Erbbaugrundbuch, daß für den Erbbauberechtigten anzulegen ist, Bezug genommen;

- b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechtes für den jeweiligen Erbbauberechtigten;
- c) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des jeweiligen Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes gemäß § 8 des Vertrages Absatz 2. Bei der Anlegung des Erbbaugrundbuches die Bestimmungen des §§ 1 bis 4, 7, 8 und 10 dieses Vertrages als Inhalt des Erbbaurechtes sowie folgende Bestimmungen einzutragen:
- a. den Erbbauzins gemäß § 6 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers,
- b. ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers,
- c. eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses gemäß § 7 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers und des jeweiligen Erbbauberechtigten

§ 13

*Handwritten notes:*  
 Vormerkung auch auf Absatz als Lebensrecht.  
 Haegele Nr. 1835

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich den derzeitigen Mietern des Objektes, den Eheleute XXXXXXXX ein lebenslangliches Wohnrecht an den Räumen zu sichern, die von ihnen derzeit genutzt werden, und zwar als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Insoweit wird auf die schriftliche Vereinbarung des Erschienenen zu 2. mit seiner Mutter und seinem Stiefvater vom 31. 12. 1991 Bezug genommen.

Sollte eine dieser Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, oder sollte eine Vertragsergänzung unumgänglich werden, so beauftragen die Parteien bereits jetzt schon die Notariatsangestellte Frau XXXXXXXX tätig im Büro des Unterzeichneten, befreit von den Vorschriften des § 181 BGB für sie sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Wirksamkeit vorstehenden Vertrages eventuell noch erforderlich sind oder werden, und zwar vor dem beurkundenden Notar.

§ 14

Dem Erwerber ist bekannt, daß das auf dem Grundstück befindliche Gebäude über keinen eigenen Wasseranschluß verfügt.

- 7 -

Die Zuleitung von Wasser erfolgt über das Hausgrundstück Mühlenstraße 18 und ist mit dem jeweiligen Eigentümer dieses Gebäudes abzurechnen. Sollte nach Übertragung des Grundbesitzes auf den Erschienenen zu 2) ein eigener Wasseranschluß für das übertragene Objekt erforderlich werden, so sind die für die Herstellung dieses Wasseranschlusses erforderlichen Kosten von dem Erwerber zu tragen.

§ 15

Alle aus Anlaß dieses Vertrages entstandenen und in Zukunft noch entstehenden Kosten und Lasten trägt der Erbbauberechtigte.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

XXXXXXXXX                    3 6 -  
 " "  
 XXXXXXXX  
 XXXXXXXX                    // // //  
 //                    //                    |

*Nickson*

# STADT HERTEN

Der Stadtdirektor



## Beitrittserklärung

Grundstücksübergabungsvertrag Stadt HertenXXXXXXXXX vom  
21.12.1992  
- Urkundenrolle-Nr. 80/92 des Notars XXXXXXXXX

In dem o.g. Grundstückskaufvertrag ist die Notariatsangestellte XXXXXXXXX  
XXXXXXXXX, 4358 Haltern-Sythen, für die Stadt  
Herten als Vertreterin ohne Vertretungsvollmacht aufgetreten.

Die Stadt Herten genehmigt hiermit die von Frau XXXXXXXXX abgegebenen  
Erklärungen und tritt diesem bei.

NAMENS DER STADT HERTEN

I.V.  
XXXXXXXXX  
Stadtbaurat

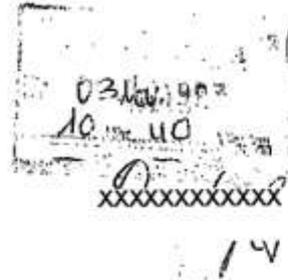


I.A.  
XXXXXXXXX  
Städt. Obervermessungsrat

## 7.7. Wegerecht / Urkunde vom 29.10.1997

Amtsgericht  
- Grundbuchamt -

45655 Recklinghausen



Ich, der Eigentümer, beantrage, auf dem Blatt des mir gehörigen Grundstücks, verzeichnet im Grundbuch von

Herten Blatt 10497 sowie Blatt 15055

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, verzeichnet im Grundbuch von

Herten Blatt 13944

das Recht einzutragen, die Einfahrt zwischen den beiden Häusern in einer Breite von 5 Metern und einer Tiefe von 10 Metern, und zwar von der Vorderkante des Gebäudes bis zur Hinterkante der hier in Rede stehenden Einfahrt, begehen und befahren zu dürfen.

Die beigefügte Zeichnung dient einer weiteren Darstellung des mit dem Wegerecht belasteten Teiles meines Grundstücks.

Ein Höchstbetrag von 5.000,00 DM soll als Wertersatz für den Fall im Grundbuch eingetragen werden, daß die Grunddienstbarkeit durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlischt.

Recklinghausen, den 29. Oktober 1997

XXXXXXXXXXXX

.....  
Urkundenrolle Nr. 120 /1997  
Vorstehende Unterschrift des

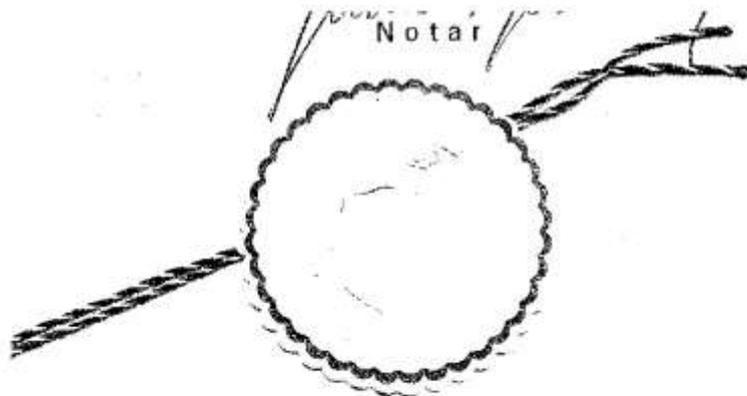
Herrn XXXXXXXXXXXXX  
45701 Herten, geboren am XXXXXXXXXXXXX

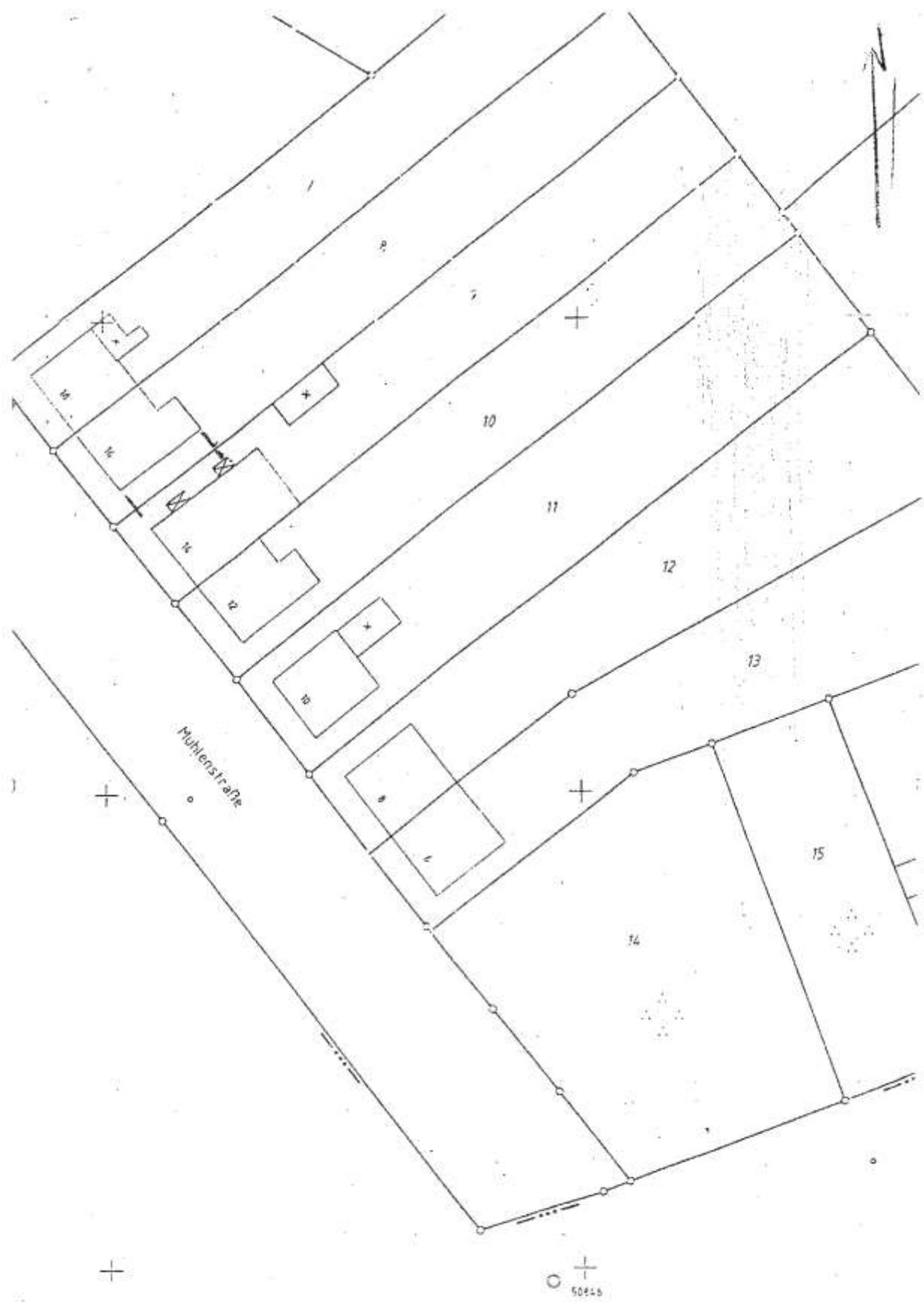
- dem Notar von Person bekannt -,

wurde in meiner Gegenwart geleistet, was ich hiermit beglaubige.

Recklinghausen, den 29.10.1997  
XXXXXXXXXXXX

Notar





7.8. Auszug Grundbuch Blatt 13944 / Urkunde Wegerecht

S. 3/6

Amtsgericht Recklinghausen

XXXXXX

13.12.2024-10:39

Amtsgericht Recklinghausen		Grundbuch von Herten		Blatt 13944		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für die Eheleute Johann Zalger, geb. am 12. April 1936, und Christal Zalger geb. Wittendorf, geb. am 28. Februar 1940, aus Herten, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, lösbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 05. Dezember 1988 eingetragen am 25. Januar 1989.				XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
2	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer sowie den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 31 Flurstück 8 (Herten Blätter 10497, 15055). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Ingezeichnet gemäß Bewilligung vom 29. Oktober 1997 - Ur-Nr. 119/97 Notar Bernard Decherling in Recklinghausen - am 12. November 1997.				XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

13.12.2024-10:39

XXXXXXXXXXXX

Amtsgericht Recklinghausen

S. 4/6

Amtsgericht  
- Grundbuchamt -

45655 Recklinghausen

10 40  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ich, der Eigentümer, beantrage, auf dem Blatt des mir gehörigen Grundstücks, verzeichnet im Grundbuch von

Herten Blatt 13944

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, verzeichnet im Grundbuch von

Herten Blatt 10497 sowie Blatt 15055

das Recht einzutragen, die Einfahrt zwischen den beiden Häusern in einer Breite von 5 Metern und einer Tiefe von 10 Metern, und zwar von der Vorderkante des Gebäudes bis zur Hinterkante der hier in Rede stehenden Einfahrt, begehen und befahren zu dürfen.

Die beigelegte Zeichnung dient einer weiteren Darstellung des mit dem Wegerecht belasteten Teiles meines Grundstücks.

Ein Höchstbetrag von 5.000,00 DM soll als Wertersatz für den Fall im Grundbuch eingetragen werden, daß die Grunddienstbarkeit durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlischt.

Recklinghausen, den 29. Oktober 1997

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Urkundenrolle Nr. 119/1997

Vorstehende Unterschrift des

13.12.2024-10:39

XXXXXXXXXXXX

Amtsgericht Recklinghausen

S. 5/6

- 4 -

Herrn XXXXXXXXXXXX  
45701 Herten, geboren am 19.11.1962,

- ausgewiesen zur Gewißheit des Notars über seine Person durch Vorlage seines  
gültigen Bundespersonalausweises XXXXXXXXXX

wurde in meiner Gegenwart geleistet, was ich hiermit beglaubige.

Recklinghausen, den 29.10.1997

XXXXXXXXXXXX

Notar

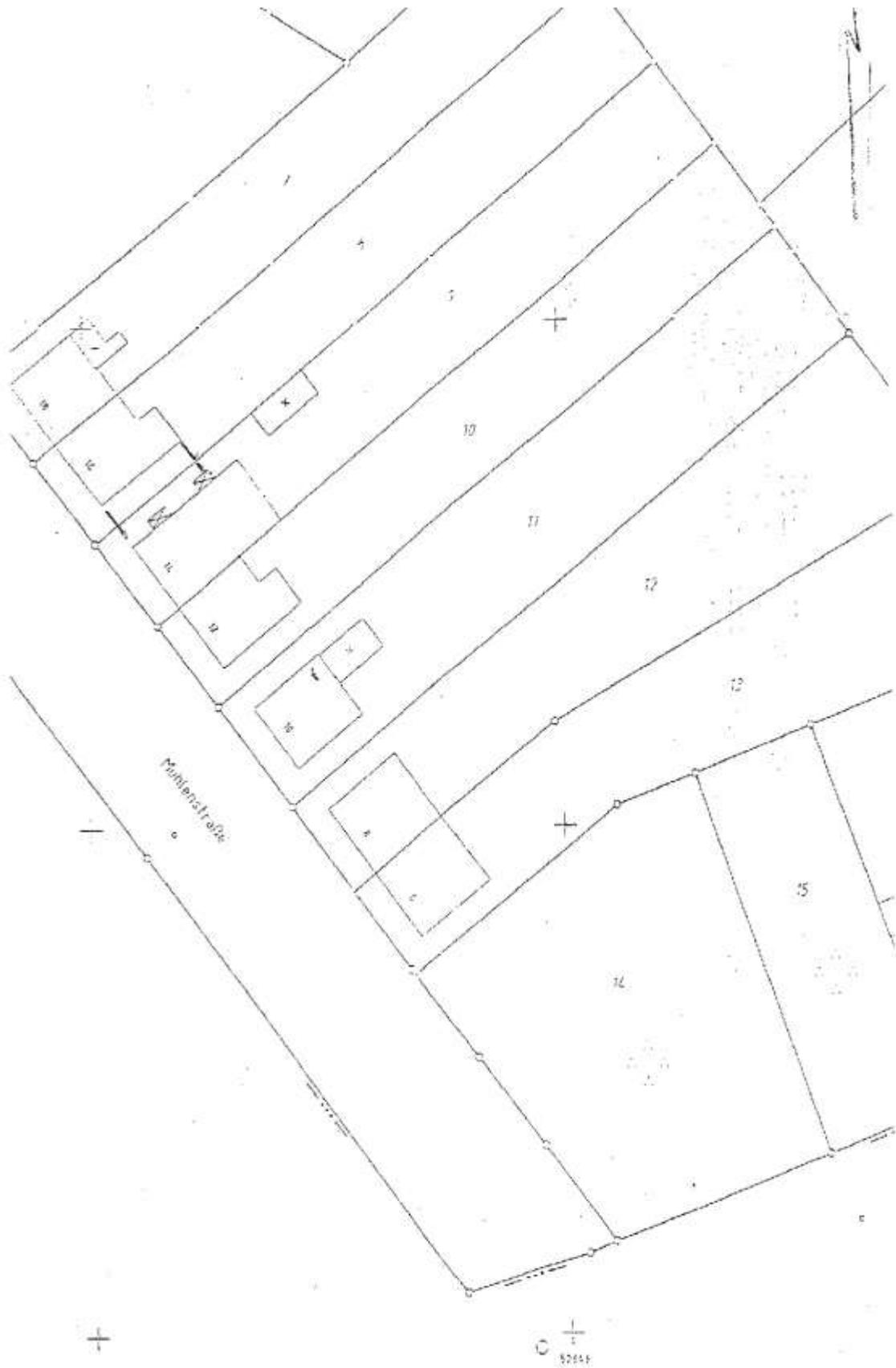


13.12.2024-10:39

XXXXXXXXXX

Amtsgericht Becklinghausen

S. 6/6



## 7.9. Auskunft Altlasten

DER LANDRAT

EINGEGANGEN

12. AUG. 2024

H


**KREIS  
RECKLINGHAUSEN**  
DER VESTISCHE KREIS

Kreis Recklinghausen – 45655 Recklinghausen

 Sachverständigenbüro Tettenborn  
z. H. Herrn Veit Tettenborn  
Gudrunstraße 1a

45770 Marl

 Datum:  
08.08.2024

 Fachdienst Umwelt  
Team 70.11  
Untere Bodenschutzbehörde

 Gebäude:  
Kreishaus Recklinghausen  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

 Aktenzeichen:  
70/11 -Sa

 Auskunft:  
Herr XXXXXXXXX

 Zimmer Nummer:  
3.3.15

 Telefon:  
02361 / XXXXXXXXX

 Telefax:  
02361 / XXXXXXXXX

 E-Mail:  
[Altlasten@kreis-re.de](mailto:Altlasten@kreis-re.de)
**Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen**
**Hier: Ihre Anfrage vom 05.08.2024 (eingegangen am 07.08.2024)**
**Ihr Zeichen: 022 K 011/24**

Sehr geehrter Herr Tettenborn,

zu Ihrer oben genannten Anfrage kann ich Ihnen folgende Informationen geben:

 Das Grundstück Gemarkung Herten, Flur 31, Flurstück 8, Mühlenstraße 16 in Herten, ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.

Das angefragte Grundstück liegt jedoch teilweise innerhalb einer Grundwasserverschmutzungsfahne, die aus dem Betrieb der ehemaligen Zechen und Kokerei Schlägel &amp; Eisen 3/4/7 resultiert. Das Grundwasser ist erheblich mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), aromatischen Kohlenstoffen (BTEX) belastet. Das gesamte Grundstück liegt darüber hinaus innerhalb eines Gebiets, in dem ein Grundwassernutzungsverbot besteht.

Die momentan erfasste Ausdehnung der Grundwasserverschmutzungsfahne entnehmen Sie bitte den beiliegenden Lageplänen.

Das angefragte Grundstück grenzt nordöstlich zudem an einen Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf das angefragte Flurstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grund-

 Paketadresse:  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

 Telefonzentrale:  
02361 53-0

 E-Mail (zentral)  
[info@kreis-re.de](mailto:info@kreis-re.de)  
[www.vestischer-kreis.de](http://www.vestischer-kreis.de)

 Bankverbindung:  
Sparkasse Vest RE

 BLZ:  
426 501 50

 Kto.-Nr.  
90 000 241

 IBAN:  
DE27 4265 0150 0090 0002 41

 BIC:  
WELADED1REK

stück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Sofern Ihnen bzw. Ihrem Auftraggeber selbst Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen der angefragten Flächen vorliegen, bitte ich mir diese kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen bitte ich zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse/ Gutachten.

Hinweis Datenschutz:

Die nach den Artikeln 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erforderlichen Informationen zum Fachdienst 70 – Umwelt – finden Sie im Internet unter [www.kreis-re.de/datenschutz](http://www.kreis-re.de/datenschutz)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

XXXXXXXXXX

