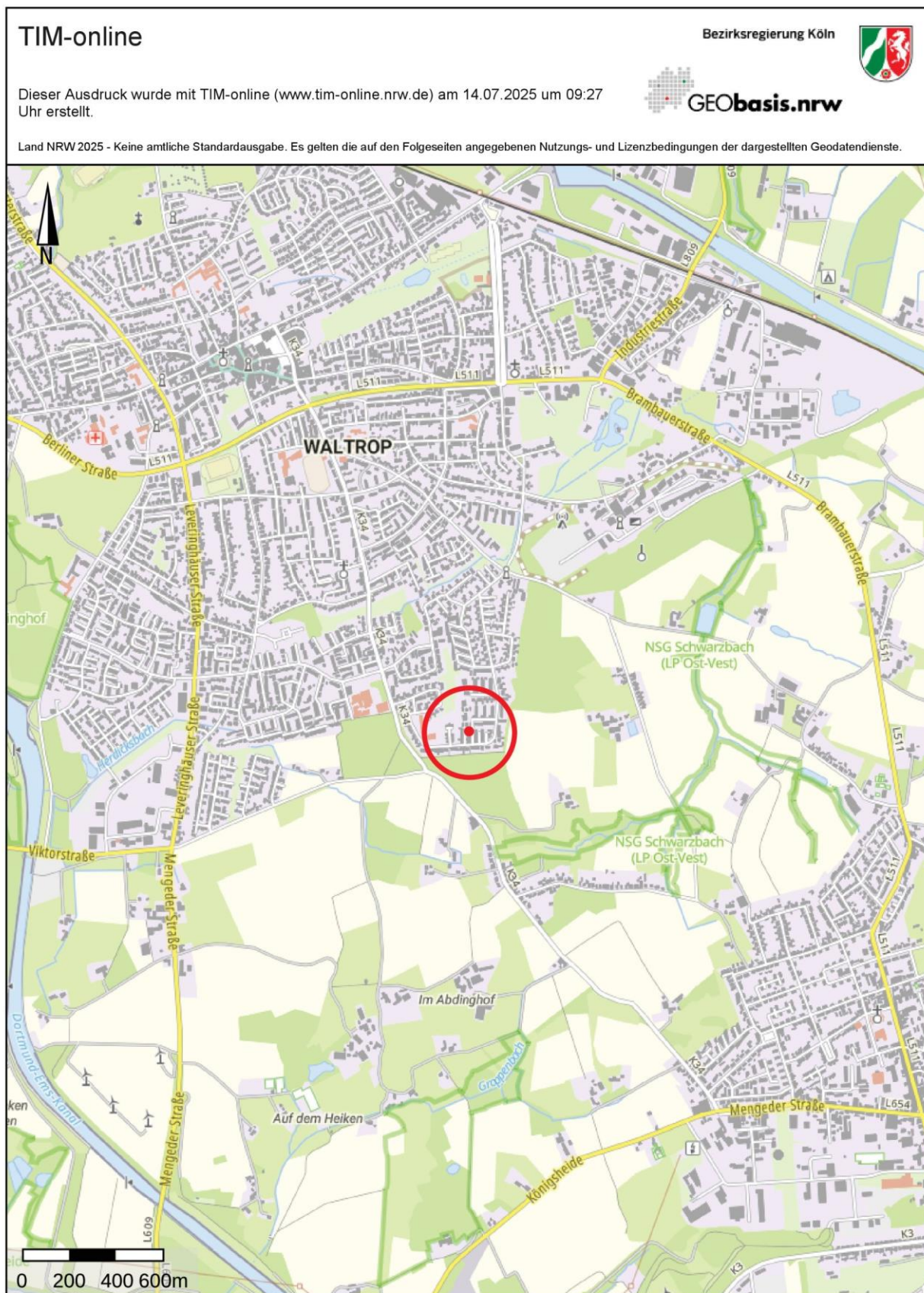


### 5.1. Stadtplan





### 5.3. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

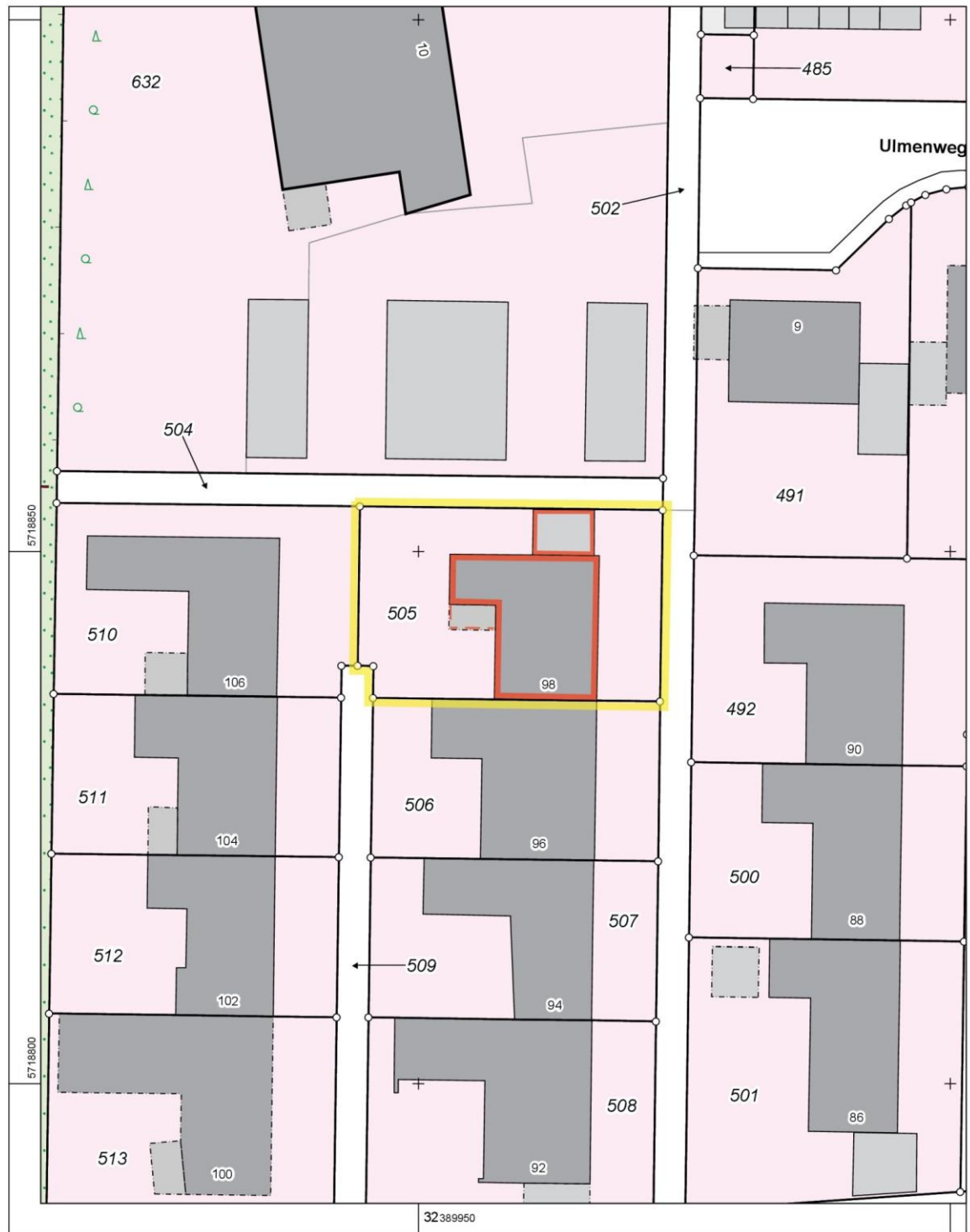
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Flurstück: 505  
Flur: 84  
Gemarkung: Waltrop  
Krusenhof 98, Waltrop

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW 1 : 500**

Erstellt: 14.07.2025

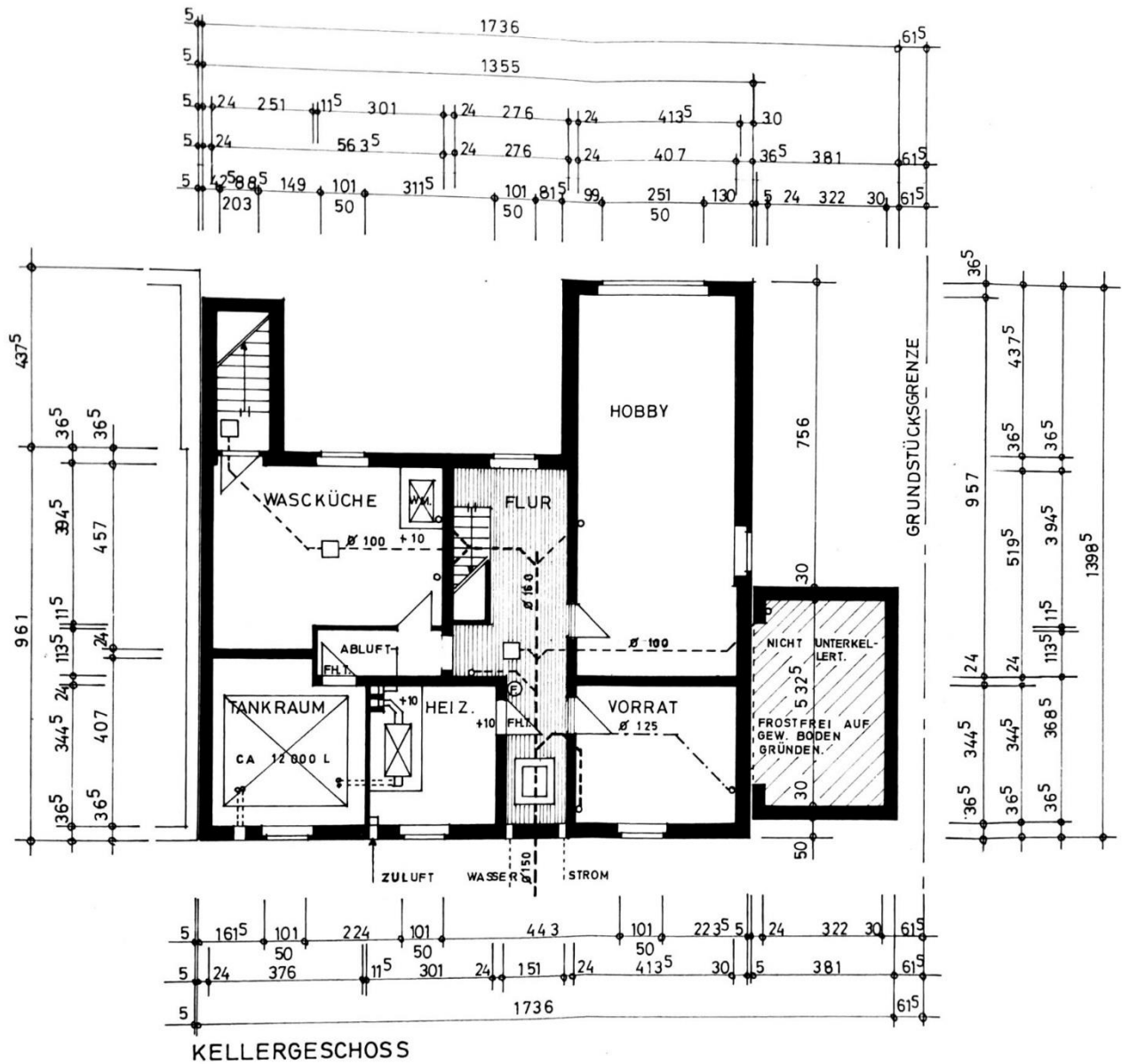


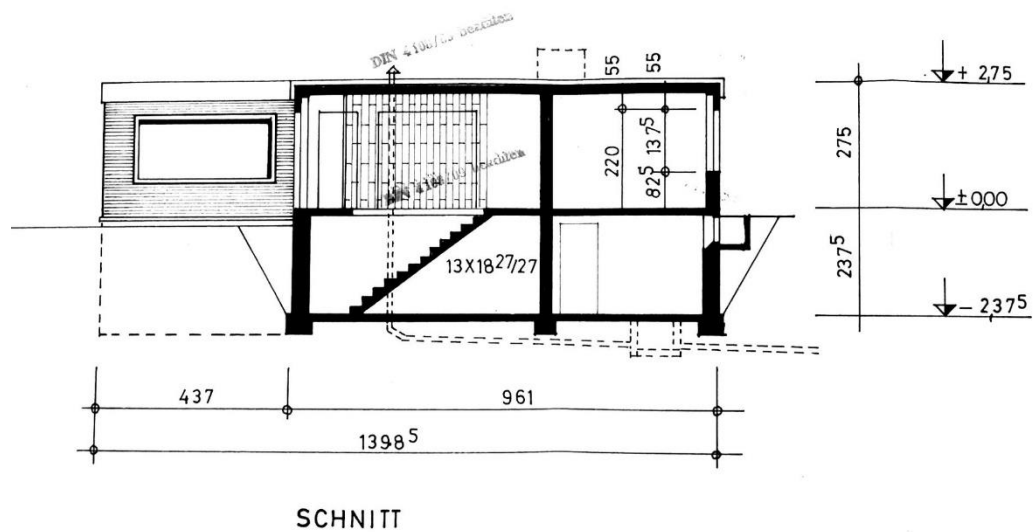
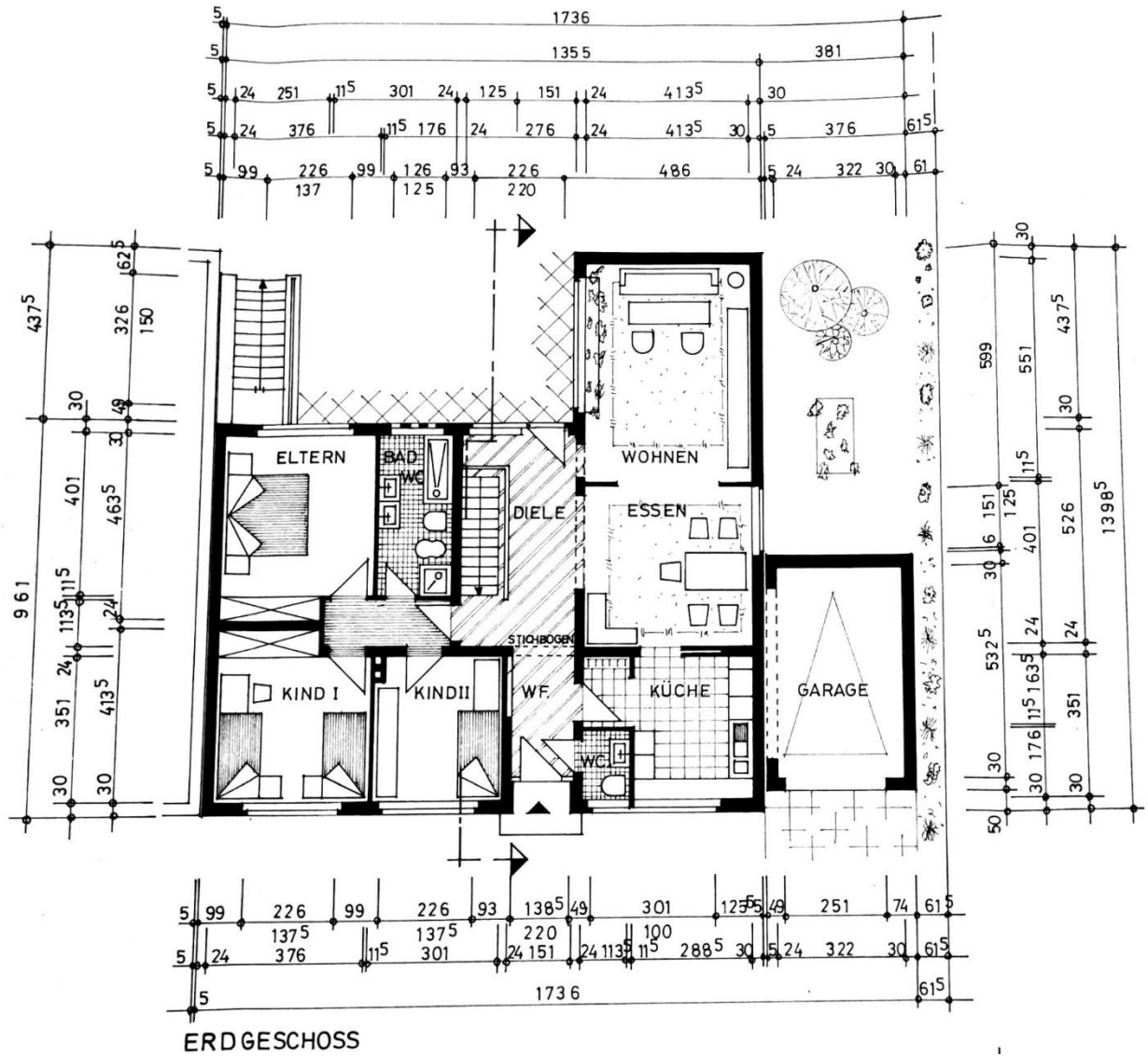
Maßstab 1 : 500

32389950  
0 5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.4. Bauzeichnungen aus der Bauakte







## § 2

Zweck dieses Vertrages ist die Bebauung des obigen Grundstückes mit einem Wohnhaus. Der Erbbauberechtigte hat sich beim Bauen nach dem bestehenden Bebauungsplan, den baupolizeilichen und sonstigen behördlichen Vorschriften oder Verordnungen zu richten.

Die Errichtung gewerblicher Anlagen oder dergleichen Umbauten während der Dauer des Erbbauvertrages ist verboten.

Die Grundstückseigentümerin leistet keine Gewähr für die Bebauungs- und Nutzungsfähigkeit des Grundstückes, das in dem Zustand, wie es liegt und steht, von dem Erbbauberechtigten übernommen wird.

## § 3

Die Gebäude und Anlagen sind von dem Erbbauberechtigten zu unterhalten und instandzuhalten. Etwa zerstörte Gebäude sind in angemessener Frist wiederherzustellen. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die Gebäude auf ihren baulichen Zustand prüfen zu lassen. Der Abbruch der Gebäude oder eines wesentlichen Teiles bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

## § 4

Die Gebäude sind laufend nach ihrem vollen Wert gegen Brandschaden ausreichend zu versichern. Die pünktliche Zahlung der Prämie ist auf Verlangen der Grundstückseigentümerin nachzuweisen.

## § 5

Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten fallen dem Erbbauberechtigten mit Beginn des Erbbaurechts zur Last. Hiernach trägt der Erbbauberechtigte insbesondere die Grundsteuern sowie die Kanalisations- und Straßenausbaukosten.

## § 6

Dem Erbbauberechtigten obliegt auch das Fegen der Straße und des Bürgersteiges bzw. der behelfsmäßigen vorläufigen Zuwegung und deren Abstumpfung bei Glätte. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Übernahme der Fegen- und Streupflicht auf Verlangen der Polizeibehörde gegenüber schriftlich zu erklären.

für alle Vorkommnisse auf und an dem Erbbaugrundstück übernimmt der Erbbauberechtigte die sonst der Grundstückseigentümerin obliegende gesetzliche Haftpflicht.

#### § 7

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen,

1. wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet ist;
2. wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist;
3. wenn der Erbbauberechtigte den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 dieses Vertrages zuwiderhandelt und trotz Anmahnung mit seinen Pflichten binnen einer von der Baupolizei für angemessen erklärten Frist im Rückstand bleibt;
4. wenn der Erbbauberechtigte die Gebäude oder wesentliche Teile ohne Genehmigung der Grundstückseigentümerin abbricht oder die bauliche Unterhaltung so vernachlässigt, daß die zuständige Behörde hiergegen einschreitet und er den bemängelten Zustand innerhalb der gesetzten Frist nicht beseitigt;
5. wenn der Erbbauberechtigte nicht innerhalb drei Jahren nach Abschluß dieses Vertrages das Bauwerk errichtet hat.

#### § 8

Zur Veräußerung, Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld sowie einer Reallast bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die sie nach Maßgabe des § 7 der Erbbaurechtsverordnung erteilen wird.

#### § 9

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich dem jeweiligen Berechtigten des Erbbauzinses gegenüber, die dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht am Erbbaurecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken oder Grundschulden löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen.

Das Erbbaurecht wird bis zum 31. 3. 1970<sup>2069</sup> bestellt.

## § 11

Bei Beendigung des Vertrages infolge Fristablaufs (§ 10) oder Übertragung des Erbbaurechts auf die Grundstückseigentümerin gemäß § 7 dieses Vertrages gehen die errichteten Gebäude und baulichen Anlagen in das Eigentum der Grundstückseigentümerin über. Als Gegenwert zahlt die Grundstückseigentümerin 80% des gemeinen Wertes, den die Gebäude und Anlagen alsdann besitzen.

Können sich der Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümerin über den gemeinen Wert nicht einigen, so soll ein vom Aufsichtsrichter des zuständigen Amtsgerichts zu ernennender Sachverständiger den gemeinen Wert nach Anhörung beider Parteien feststellen. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Partei, die in diesem Verfahren unterliegt, in entsprechender Anwendung der §§ 91 und 92 ZPO. Glauben eine oder beide Parteien die Feststellungen des Sachverständigen nicht anerkennen zu können, so soll jeder Partei der ordentliche Rechtsweg offenstehen.

Eine Verlängerung des Erbbaurechts gemäß § 27 Abs. 3 der Erbbaurechtsverordnung bleibt der Grundstückseigentümerin unbenommen.

## § 12

Der Erbbauberechtigte zahlt an die jeweilige Grundstückseigentümerin auf die Dauer des Erbbaurechtes einen Erbbauzins von DM 0,60 je qm jährlich, mithin bei 509 qm DM 305,40 jährlich, das sind nicht mehr als 4% des jetzigen gemeinen Wertes des Grundstücks.

Mit der Vergabe des Erbbaurechtes soll sozialen Zwecken gedient werden. Daher verzichtet Arenberg bei Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs auf einen Teilbetrag des jetzt festgestellten Erbbauzinses in Höhe von  $\frac{1}{3}$ , so daß der Erbbauberechtigte nur DM 0,40 je qm jährlich, mithin bei 509 qm DM 203,60 zu zahlen hat. Eine Änderung des Erbbauzinses nach Maßgabe des § 14 bleibt davon unberührt.

## § 13

Das Rechnungsjahr läuft vom 1. Oktober bis zum 30. September eines jeden Jahres.

Der Erbbauzins ist unaufgefordert in halbjährlichen Raten am 1. Januar und 1. Juli jeden Jahres, das erstmal für die Zeit vom 1. 4. 1970 bis zum 30. 9. 1970 am 1. 7. 1971 ohne Abzug an die Rentenkasse der Arenberg-Recklinghausen Grundbesitzverwaltung GmbH. in Recklinghausen oder wohin der Erbbauberechtigte sonst verwiesen werden sollte, zu zahlen.

## § 14

Die Vertragsschließenden sind darüber einig, daß der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechtes von der künftigen Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig ist. Ändert sich der Preisindex für die Lebenshaltungskosten nach der Feststellung des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen und ersatzweise nach den Feststellungen des Statistischen Bundesamtes, ändert sich der Erbbauzins im gleichen Verhältnis, jedoch mit folgender Maßgabe:

1. Für die Ermittlung des zu ändernden Erbbauzinses gilt jeweils als Ausgangswert der volle Erbbauzinsbetrag, ~~der Erbbauzinsbetrag~~ und der ~~Lebenshaltungskostenindex für den Januar 1970 (4 Personen-Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen neuer Warenkorb 1962 = 100)~~ Lebenshaltungskostenindex für den Januar 1970 (4 Personen-Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen neuer Warenkorb 1962 = 100)
2. Die Änderung tritt nur ein, wenn sie mindestens 15% des zuletzt festgestellten Erbbauzinses ausmacht. Der neu ermittelte Erbbauzins ist bei Ziffern unter DM 0,50 abzurunden und über DM 0,50 aufzurunden und zwar jeweils auf volle DM.  
nach Ziff. 2 maßgebenden
3. Die Änderung wird wirksam mit dem der Änderung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten folgenden Quartalersten.

Der Erbbauzins, der als Reallast eingetragen werden soll, erlischt, soweit er den geänderten Erbbauzins übersteigt. Ergibt die Änderung des Erbbauzinses einen Anspruch auf zusätzlichen Erbbauzins, so ist dieser auch als zusätzliche Reallast zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Diese Verpflichtungen übernimmt die Grundstückseigentümerin gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten und der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Anspruch auf Eintragung einer weiteren Reallast soll durch Eintragung einer Vormerkung auf Bestellung einer Reallast in der Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem Erbbauzins gemäß § 12 Absatz 1 und dem nach Maßgabe des erhöhten Lebenshaltungs-Index erhöhten Erbbauzins (§ 14 Absatz 1 Ziff. 1-3) gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Range nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht gesichert werden.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, soweit von der Grundstückseigentümerin gefordert, nach jeweiligem Eintritt eines Vormerkungsfalles, die Eintragung einer neuen Vormerkung zur Sicherung des bestehenden Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Reallast eintragen zu lassen.

Die Kosten der Änderung des Erbbauzinses trägt bei einer Erhöhung die Grundstückseigentümerin und bei einer Senkung der Erbbauberechtigte.

## § 15

Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht. Das Vorkaufsrecht gilt nicht für den Fall des Verkaufs an die Ehefrau oder Abkömmlinge des jeweiligen Erbbauberechtigten.

## § 16

Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück ein. Es soll nicht Platz greifen im Falle der Veräußerung an den einen oder anderen der Gesellschafter der Grundstückseigentümerin, ihre Gesamtrechtsnachfolger, Abkömmlinge und andere Verwandte oder Verschwägerter der Gesellschafter, endlich zum Zwecke der Einbringung in Stiftungen oder ähnliche oder andere von den hier genannten Personen gegründete Gesellschaften oder Gemeinschaften.

## § 17

Verstößt der Erbbauberechtigte gegen das Verbot, gewerbliche Anlagen zu errichten (§ 2 Abs. 3), so zahlt er eine Vertragsstrafe in Höhe des dreifachen jährlichen Erbbauzinses, wie er im Zeitpunkt des Verstoßes gezahlt wird.

## § 18

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, seinen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages aufzuerlegen und diese wiederum zu verpflichten, das Erbbaurecht in jedem Veräußerungsfalle nur unter den gleichen Bedingungen zu veräußern.

## § 19

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen hiermit

- 1) einzutragen im Grundbuch von **Waltrop** Band 28 Blatt 629
  - a) das Erbbaurecht gemäß § 1 dieses Vertrages,
  - b) das Vorkaufsrecht an dem Grundstück gemäß § 16,
- 2) ein Erbbaugrundbuch anzulegen und einzutragen:
  - a) das Erbbaurecht mit dem sich aus den §§ 1, 2 Abs. 1, §§ 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11 und 17 dieses Vertrages ergebenden Inhalt,
  - b) den Erbbauzins gemäß §§ ~~12~~<sup>Abs. 1</sup> und 13,
  - c) das Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht gemäß § 15,
  - d) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten auf Bestellung einer Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstückes in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem Erbbauzins gemäß § 12 und dem nach Maßgabe des erhöhten Lebenshaltungs-Index erhöhten Erbbauzinses gemäß § 14 Absatz 1, soweit sich § 14 auf die Erhöhung des Erbbauzinses bezieht, und zwar im Range nach dem Erbbauzins und Vorkaufsrecht.

5

## § 20

Alle Kosten und Steuern dieses Vertrages, der vorbehaltenen Genehmigungen und seiner Durchführung sowie der Vermessung übernimmt der Erbbauberechtigte.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Verträge soll Recklinghausen sein.

Zur Gültigkeit dieses Vertrages bleibt die Genehmigung der zuständigen Behörden vorbehalten.

Jede Partei bleibt zum Rücktritt vom Verträge berechtigt, wenn er nicht in allen Teilen so genehmigt wird, wie er hier abgeschlossen ist.

Die Rechtswirksamkeit des Vertrages soll nicht dadurch berührt werden, daß eine einzelne Bestimmung dieses Vertrages nichtig ist.

Der amtierende Notar wurde beauftragt, sämtliche für diesen Vertrag erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Mit dem Zugang bei ihm gelten sie den Parteien gegenüber als zugestellt.

Der amtierende Notar ist ermächtigt, die Anträge zu beschränken, zu ergänzen, zurückzuziehen und neu zu stellen.

Der Erbbauberechtigte beantragt Befreiung von den Gerichtskosten, und der Grunderwerbsteuer, da er das Erbbaurecht wie er ausdrücklich versichert, steuerbegünstigt bebauen will.

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

gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notar



