UR-Nr.
…….. / 2022

Verhandelt zu ...
am … 2022.

Vor dem Notar
……..
in ...

erschienen heute:

1. ..., ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen Bundespersonalausweises
   hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigter Vertreter für die Stadt Wuppertal aufgrund im Original vorgelegter Vollmacht vom ...

   dienstansässig Stadt Wuppertal, ... Wuppertal

   - nachfolgend auch Grundstückseigentümer genannt -

2. ... ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Bundespersonalausweises,
   handelnd als – wie von dem Notar aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister vom heutigen Tage bescheinigt wird - einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn (HRB 22262) eingetragene GmbH in Firma Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH mit dem Sitz in Bonn, Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn,

   - nachfolgend auch Erbbauberechtigter genannt –

Die Erschienenen erklärten handelnd, wie angegeben den folgenden

E r b b a u r e c h t s - u n d K a u f v e r t r a g

zwischen

der Stadt Wuppertal
und

der Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH

Präambel

Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages ist die gemeinsame Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Projektentwicklung im Quartier Mirke in Kooperation mit der Montag Stiftung Urbane Räume gAG sowie der Carl Richard Montag Förderstiftung und weiteren Akteuren als gemeinwohlorientierte Quartiers- und Immobilienentwicklung in der Nordstadt/ Wuppertal-Elberfeld. Die Erbbauberechtigte beabsichtigt als gemeinnützige Projektgesellschaft im Sinne von § 52 der Abgabenordnung die Immobilie gemeinwohlorientiert als Impuls und Anlass für die Stärkung von Gemeinwesen, Quartiersidentität und aktiver Nachbarschaft zu entwickeln. Dadurch wird die Kommune in ihrer gemeindlichen Aufgabenerfüllung unterstützt.

Ein Beitrag der Stadt Wuppertal liegt in der Bereitstellung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude Wiesenstraße 118 und 120 im Wege eines Erbbaurechtes an die Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH mit dem Sitz in Bonn.

Zu diesem Zweck schließt die Stadt Wuppertal mit der Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH und der Montag Stiftung Urbane Räume gAG eine Kooperationsvereinbarung bis zum 30.06.2022 .

§ 1
Bestellung des Erbbaurechts, Verkauf der Gebäude

1. Die Grundstückseigentümerin ist im Grundbuch des Amtsgerichts Wuppertal von Elberfeld Blatt 40928 als Eigentümerin des unter den lfd. Nr. 1, 2 und 3 geführten Grundbesitzes eingetragen, der dort wie folgt verzeichnet ist:

   Gemarkung Elberfeld, Flur 55, **Flurstücke 50** (Gebäude- und Freifläche Wiesenstraße, groß 350 m²), **7** (Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Wiesenstraße, groß 1.228 m²) und **47** (Gebäude- und Freifläche Wiesenstraße 118, 120 Unterer Dorrenberg, groß 6.383 m²) mit einer Größe von insgesamt 7.961 m²

   - nachstehend „Erbbaugrundstück“ genannt –

   Das Grundstück ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan, der den Vertragspartnern zur Dokumentation vorgelegt, mit ihnen erörtert und von ihnen genehmigt worden ist, kenntlich gemacht.

2. Das Flurstück 7 Grundstück ist in der Abt. II unter lfd. Nr. 1 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kanalrohrrecht) zugunsten der Stadtgemeinde Wuppertal und das Flurstück 47 in der Abt. II unter lfd. Nr. 2 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Transformatorenstations- und Kabelleitungsrecht, verbunden mit einem Betretungs- und Befahrungsrecht sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) für die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft belastet.

   Das Grundstück ist in Abt. III des Grundbuches unbelastet.

   Das Erbbaurecht erstreckt sich auf alle Grundstücksteile, auch wenn sie für die Bauwerke nicht erforderlich sein sollten (Ausübungsbereich).

3. Zu diesem Grundbesitz treffen die Beteiligten folgende Vereinbarungen:

a) Die Grundstückseigentümerin hat sich hinsichtlich ihrer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kanalrohrrecht) für den Rangrücktritt hinter das Erbbaurecht bereit erklärt. Darüber hinaus wird die Dienstbarkeit im Erbbaurechtsgrundbuch eingetragen.

b) Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft hat sich hinsichtlich ihrer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Transformatorenstations- und Kabelleitungsrecht, verbunden mit einem Betretungs- und Befahrungsrecht sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) für den Rangrücktritt hinter das Erbbaurecht bereit erklärt. Darüber hinaus wird die Dienstbarkeit im Erbbaurechtsgrundbuch eingetragen.

c) Die Grundstückseigentümerin bestellt hiermit an dem Grundbesitz für den Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 in der jeweils gültigen Fassung.

d) Die Grundstückseigentümerin verkauft an den Erbbauberechtigten die auf dem Grundbesitz befindlichen Gebäude mit den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör nach näherer Maßgabe des § 5.

§ 2
Inhalt des Erbbaurechts

Die Beteiligten vereinbaren für das nach § 1 Abs. 3 lit c) bestellte Erbbaurecht folgenden Inhalt:

1. Dauer

   Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch und endet am 31.12.2088.

2. Erstreckung auf das ganze Grundstück

   Das Erbbaurecht erstreckt sich auf den gesamten Grundbesitz gemäß § 1 Abs. 1.

3. Nutzungszweck

   Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke gemeinwohlorientiert zu entwickeln und zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang sind u. a. folgende Nutzungen möglich: Gewerbe (Büros, Ateliers, Sport, Handwerk/Urbane Produktion sowie Gastronomie und kleinteiliger Handel), Kultur und Kunst (z.B. Theater, Museum), Bildung und Räume für nachbarschaftliche Begegnung. Die Erbbauberechtigte wird alle Bemühungen unternehmen mindestens 75 % der vermietbaren Fläche den vorgenannten Nutzungen zuzuführen und dies der Grundstückseigentümerin auf Anfrage nachweisen. Dabei müssen nicht alle aufgeführten Nutzungen abgedeckt sein.

   Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung und Vermietung sind dauerhaft für gemeinwohlorientierte Projekte im Quartier zu verwenden. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, die Freiflächen das Erbbaugrundstück der Öffentlichkeit durchgängig zugänglich

zu machen; er ist nicht verpflichtet, das Erbbaugrundstück ganz oder teilweise einzufrieden oder das Betreten des Erbbaugrundstücks zu bestimmten Zeiten zu untersagen oder zu verhindern.

Für den Fall, dass die Nutzung entgegen der vorgenannten Zielsetzungen aufgegeben oder erheblich geändert wird, ist eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur weiteren Nutzung des Erbbaugrundstücks und der Bauwerke erforderlich.

4. Bauwerke

Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt zur Innehabung der folgenden bereits vorhandenen Bauwerke:

Auf dem Erbbaugrundstück befindet sich das gemischt genutzte (Gewerbe, Kultur, Büro und Gastronomie) Gebäude Wiesenstraße 118 (denkmalgeschütztes Gebäude der ehemaligen Gold-Zack-Fabrik, Baujahr ca. 1910) sowie das derzeit als Gewerbehof genutzte Gebäude Wiesenstraße 120 (Baujahr ca. 1981). Die vorgenannten Gebäude gelten gem. § 12 ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das Gebäude Wiesenstraße 118 weist einen hohen Instandsetzungsstau und Sanierungsbedarf auf; das Gebäude Wiesenstraße 120 weist aktuell einen geringen Instandsetzungs- oder Sanierungsbedarf auf.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Erbbaugrundstück auch noch ein eingeschossiges Garagengebäude, welches der Erbbauberechtigte voraussichtlich vollständig zurückbauen wird. Der Eigentümer stimmt dem Rückbau bereits jetzt unwiderruflich zu.

5. Instandhaltung, Unterhaltung

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und - bezogen auf das Gebäude Wiesenstraße 118 - auch verpflichtet, den Grundbesitz und die Gebäude zu sanieren, wobei die Sanierungsverpflichtung jedoch nur die zur Umsetzung des vorgenannten Nutzungszwecks objektiv zwingend erforderlichen Maßnahmen umfasst.

Er verpflichtet sich insbesondere:

- zur Sicherung und Nutzbarmachung des Denkmalgebäudes und der stadtbildprägenden Bausubstanz,

- zur Vorlage eines Bauantrags und eines Sanierungskonzepts innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsabschluss,

- zur Realisierung von mindestens 70% der im Sanierungskonzept beschriebenen Sanierungsarbeiten innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung.

Die Bauwerke mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör sind nach der Sanierung in einem die Realisierung und Aufrechterhaltung des vorgenannten

Nutzungszwecks ermöglichenden baulichen Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen sind vom Erbbauberechtigten jeweils unverzüglich vorzunehmen.

Die Bauwerke – ausgenommen jedoch das vorgenannte eingeschossige Garagengebäude - dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder in erheblichem Umfang in ihrem Bestand verändert werden. Eine bauliche Änderung bedarf für das Denkmalgebäude der Beteiligung und Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde.

6. Versicherung

Die Gebäude sind zum gleitenden Neuwert gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern und fortlaufend versichert zu halten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

7. Wiederaufbau, Reinvestitionen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wiederaufzubauen oder im Sinne des Nutzungszwecks wieder neu zu entwickeln. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

8. Öffentliche und private Lasten

Der Erbbauberechtigte hat die auf das Erbbaugrundstück und den Bauwerken entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben einschließlich der Grundsteuer zu tragen. Dazu gehören auch sämtliche auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die ab Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch entstehen.

9. Veräußerung und Belastung

Zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.

Der Grundstückseigentümer stimmt schon jetzt der ein- oder mehrmaligen Belastung des Erbbaurechtes mit Grundschulden und Hypotheken bis zu einem Gesamtbetrag von 7.000.000,-- Euro nebst bis zu 20 von Hundert Zinsen jährlich ab dem Besitzübergang und einer einmaligen Nebenleistung von 10 von Hundert für noch zu bestimmende Gläubiger zu.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass die Dienstbarkeiten bei Ausübung des Heimfallrechts erlischt (§ 33 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG) kann die Belastungszustimmung davon abhängig gemacht werden, dass der Grundpfandgläubiger sich verpflichtet, einer inhaltsgleichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückseigentümers und der Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft, wie sie derzeit im Grundstücksgrundbuch eingetragen ist, den Vorrang vor seinem Grundpfandrecht zu verschaffen. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, zu verlangen, dass diese Ansprüche jeweils durch eine Vormerkung abgesichert werden.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, Grundpfandrechten, die zur baulichen Entwicklung, Instandsetzung oder Instandhaltung der Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück aufgenommen werden, den Vorrang vor dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht einzuräumen – siehe auch § 4 Abs. 7 -, wenn

- zur Sicherung der dinglichen Rechte des Grundstückseigentümers im Erbbaugrundbuch in einer Zwangsversteigerung zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Erbbauberechtigten und den finanzierenden Kreditinstituten eine Stillhaltevereinbarung gem. § 59 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) abgeschlossen wird und

- diese Bauwerke bauordnungsrechtlich zulässig sind und dem in § 2 vereinbarten Nutzungszweck entsprechen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die vorgenannte Stillhaltevereinbarung abzuschließen.

10. Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts

    Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 ErbbauRG ein.

§ 3 Heimfall, Zeitablauf

1. Der jeweilige Grundstückseigentümer kann vom Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder einen von ihm bezeichneten Dritten verlangen (Heimfallanspruch), wenn

    a) der Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, insbesondere, wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht betrieben wird;

    b) der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist (§ 9 Abs. 4 ErbbauRG);

    c) der Erbbauberechtigte den in § 2 Abs. 5 (Instandhaltung, Unterhaltung), § 2 Abs. 6 (Versicherung) und § 2 Abs. 7 (Wiederaufbau, Reinvestition) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung mit angemessener Frist zuwiderhandelt;

d) der Erbbauberechtigte den in § 2 Abs. 3 (Nutzungszweck) aufgeführten Verpflichtungen zuwiderhandelt und die gemeinwohlorientierte Nutzung nicht von einem anderen Rechtsträger im Sinne des Nutzungszwecks fortgeführt werden kann.

2. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch nach Absatz 1 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so fallen die Gebäude an den Grundstückseigentümer zurück. Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes zu zahlen, den die Bauwerke bei Entstehung des Anspruchs haben.

3. Der Verkehrswert zur Ermittlung der Entschädigungssumme wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal bestimmt, die Kosten des Gutachtens tragen die Vertragsparteien zu je ½ Anteil. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

4. Auf die Entschädigungssumme werden Belastungen des Erbbaurechts mit dem Betrag der Ablösesumme oder ihres Wertes angerechnet. Forderungen des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten können verrechnet werden.

5. Der Grundstückseigentümer hat die Entschädigungssumme in zwei gleichen Jahresraten zu bezahlen und zwar die erste Hälfte an dem der Entstehung des Heimfallanspruchs folgenden 15. Januar, frühestens aber nach drei Monaten, die zweite Hälfte am 15. Januar des darauffolgenden Jahres. Die Entschädigungssumme ist in der nicht gezahlten Höhe ab dem Zeitpunkt des Entstehens des Heimfallanspruchs mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

§ 4
Erbbauzins

1. Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen jährlichen Erbbauzins zu zahlen.

   Der jährliche Erbbauzins beträgt 10.508,52 EUR

   - in Worten zehntausendfünfhundertacht 52/100 EUR -.

   Diesem Erbbauzins liegt ein Bodenwert von 262.713 EUR (= 7.961 qm x 55,00 EUR Bodenrichtwert x 60% Wertansatz Gemeinbedarf) und eine Verzinsung von 4% zugrunde.

2. Die Zahlungspflicht beginnt mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch. Der Erbbauzins ist in jährlichen Raten jeweils zum 2. Januar eines jeden Kalenderjahres fällig. Beginnt oder endet die Zahlungspflicht während eines Kalenderjahres, ist der Erbbauzins zeitanteilig zu zahlen. Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch wird der vereinbarte Betrag für das Erbbaugrundstück nicht geschuldet.

3. Ein Erbbauzins nach Abs. 1 wird nicht gezahlt, solange der Erbbauberechtigte im Rahmen seiner gemeinnützigen Tätigkeit i.S.d. §§ 51 ff. der Abgabenordnung handelt. Der

Erbbauberechtigte verpflichtet sich, aus seinen Überschüssen jährlich einen Betrag in Höhe der jährlichen Erbbauzinsen für die Gemeinwesenarbeit in den Immobilien oder auf den Freiflächen der Liegenschaft oder im umliegenden Quartier zu verwenden.

Der Grundstückseigentümer wird die Verwendung in seiner Eigenschaft als Zuwendungsgeber in beihilferechtlicher Hinsicht entsprechend dokumentieren. Dazu stellt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer die jährlichen Freistellungsbescheinigungen des zuständigen Finanzamtes zur Verfügung.

Sofern der jährliche Überschuss des gemeinnützigen Erbbauberechtigten die Höhe des ausgesetzten Erbbauzinses nicht erreicht, wird zumindest der tatsächliche jährliche Überschuss insgesamt für die Gemeinwesenarbeit verwendet.

4. Sollte die gemeinnützige Tätigkeit des Erbbauberechtigten entgegen den zugrundeliegenden Zielsetzungen aufgegeben werden, wird die jährliche Zahlung des Erbbauzinses ab diesem Zeitpunkt in voller Höhe fällig. Für diesen Fall ist der Erbbauzins auf ein noch zu benennendes Konto ….. zu zahlen.

5. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist durch eine an erster Rangstelle einzutragende Reallast zu sichern.

6. Als Inhalt des Erbbauzinses wird festgelegt:

   a) Anpassungsklausel

      Der Erbbauzins wird an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wie folgt gebunden:
      Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der für das Jahr 2018 veröffentlichten Jahresindexzahl um mindestens 10%, so ändert sich der Erbbauzins automatisch in demselben Verhältnis.

      Der geänderte Erbbauzinsbetrag ist jeweils ab dem 1. Januar des Jahres zu zahlen, das auf das Jahr folgt, in dem der Index die zur Anpassung notwendige Veränderung erfahren hat, unabhängig davon, wann der Anspruch geltend gemacht wird.

      Die Anpassung des Erbbauzinses darf analog § 9 a ErbbauRG frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Anpassung bzw. seit Vertragsabschluss erfolgen. Die Anpassung erfolgt ohne gesonderte Aufforderung zum vorgenannten Zeitpunkt. Bei einer Festsetzung des geänderten Erbbauzinses erst nach diesem Zeitpunkt gehen die Ansprüche für die Vergangenheit nicht verloren, es sei denn, sie sind verjährt.

      Die Neuberechnung des Erbbauzinses erfolgt nachfolgender Formel:

      Ausgangsbetrag
      ---------- x neuer Index = neuer Erbbauzins
      Ausgangsindex

Nach erfolgter Neufestsetzung des Erbbauzinses wird die vorstehende Wertsicherungsklausel kontinuierlich erneut entsprechend anwendbar, wenn gegenüber dem Indexstand, welcher Anlass für die Neufestsetzung war, erneut eine Änderung um mindestens 10 % nach oben oder unten eingetreten ist.
Da die Vertragslaufzeit mehr als 30 Jahre beträgt, ergibt sich die Zulässigkeit der vorstehenden Preisklausel aus § 4 Preisklauselgesetz.

b) Zwangsversteigerungsfestigkeit

Die Reallast bleibt abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen, wenn

- der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beträge zu den Lasten und Kosten des Erbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt und

- der jeweilige Erbbauberechtigte dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht in einem bestimmten Umfang mit einer der Reallast im Rang vorgehenden Grundschuld, Hypothek oder Rentenschuld im Erbbaugrundbuch zu belasten.

7. Vorrangvorbehalt

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt, das Erbbaurecht im Range vor der Reallast mit Grundpfandrechten nebst bis zu 20 % Jahreszinsen ab dem Tag der Eintragung des Grundpfandrechts sowie einer einmaligen Nebenleistung bis 10 % des Kapitals zu belasten.

8. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der bestellten Reallast jeweils in ihrer wertgesicherten Form der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung auf Kosten des Erbbauberechtigten darf ohne weitere Nachweise erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

§ 5
Gebäudekauf

Für den Kaufvertrag für die vorhandenen Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück nach § 1 Abs. 1 treffen die Beteiligten folgende Vereinbarungen:

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für jedes der beiden Bauwerke (Wiesenstraße 118 und 120) beträgt 1,00 EUR - in Worten: ein Euro - (zur Klarstellung: Für das eingeschossige Garagengebäude,

welches der Erbbauberechtigte ohnehin abzureißen beabsichtigt, wird ein Kaufpreis nicht geschuldet).

2. Fälligkeit

   Der Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss fällig und auf das Konto der Stadtkasse Wuppertal bei der

   ...
   IBAN: ...

   unter Angabe des Vertragsgegenstandes
   ...

   zu zahlen.

§ 6
Vorkaufsrechte, Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts, Kaufoption

1. Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück des Erbbauberechtigten

   Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein.

2. Vorkaufsrecht am Erbbaurecht des Grundstückseigentümers

   Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

3. Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts

   Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten das Recht ein, eine Verlängerung des Erbbaurechts um 33 Jahre zu verlangen. Voraussetzung ist, dass das Verlangen dem Grundstückseigentümer bis zum Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts schriftlich zugeht.

4. Kaufoption nach Ablauf des Erbbaurechtes

   Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf steht dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Ankaufsrecht an dem Grundstück und dem Gebäude zu. Der Erbbauberechtigte hat seinen Anspruch vor Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts geltend zu machen. Kaufpreis ist der Verkehrswert des Grundstücks mit den Aufbauten zum Zeitpunkt der Ausübung des Rechtes.
   Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal bestimmt, die Kosten des Gutachtens tragen die Vertragsparteien zu je ½ Anteil.

§ 7
Besitzübergang, Rechts- und Sachmängel, Rücktrittsrecht

1. Als Tag der Besitzübergabe des Erbbaugrundstücks einschließlich der vorhandenen Bauwerke an den Erbbauberechtigten gilt der 01.07.2022.

   Mit diesem Tage gehen die Nutzungen sowie die Gefahren einschließlich Verkehrssicherungspflicht des Erbbaugrundstücks auf den Erbbauberechtigen über. Ab diesem Tage sind die Bauwerke zum gleitenden Neuwert gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern (siehe auch § 2 Abs. 6).

   Bezüglich der **Lasten** gilt folgende Vereinbarung:

   Mietkautionen – Formulierung ergänzen

   Der Erbbauberechtigte hat die auf das Erbbaugrundstück und den Bauwerken entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben einschließlich der Grundsteuer ab dem 01.07.2022 zu tragen. Dies gilt auch für die laufenden Betriebskosten, die für den bis zum 30.06.2022 reichenden Abrechnungszeitraum vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

   Das Erbbaugrundstück geht in dem Zustand über, in dem es sich heute befindet, mit allen Rechten und frei von Schulden und Belastungen jeglicher Art, ausgenommen jedoch die in der **Anlage 2** zu diesem Vertrag im einzelnen aufgeführten Mietverträge.

   Der Grundstückseigentümer garantiert, dass (i) in der **Anlage 2** alle am Tag des Besitzübergangs bestehenden Mietverhältnisse nebst hierzu etwaig geschlossener Nachtragsvereinbarungen sowie die zum betreffenden Zeitpunkt jeweils geltenden Mieten (Nettokaltmiete, Nebenkostenvorauszahlung und vom Mieter etwaig geschuldete Umsatzsteuer) vollständig und zutreffend aufgeführt sind und, weitere Vereinbarungen mit den Mietern nicht existieren, (ii) die Mieter weder Mietvorauszahlungen noch bei Mietende rückzahlbare Baukostenzuschüsse etc. geleistet haben, (iii) er sämtliche aus den betreffenden Mietverhältnissen resultierenden Vermieterpflichten bis zum Tag des Besitzübergangs ordnungsgemäß und vollständig erfüllt hat, (iv) die Mieter die Mieten bis zum heutigen Tage ungemindert und vorbehaltlos gezahlt haben und (v) im Zuge des Abschlusses des vorliegenden Vertrages keine Arbeitsverhältnisse nach § 613a BGB auf den Erbbauberechtigten übergehen.

2. Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbaurecht die erste Rangstelle zu verschaffen. Ansprüche wegen Baulasten, nicht eingetragener Dienstbarkeiten oder nachbarrechtlicher Beschränkungen sind ausgeschlossen, sofern nicht Vorsatz des Grundstückseigentümers vorliegt. Der Grundstückseigentümer versichert, dass außer den in **Anlage 3** aufgeführten weitere Baulasten nicht bestehen oder bewilligt sind/werden und er keine Kenntnis von nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und nachbarrechtlichen Beschränkungen hat.

3. Der Grundstückseigentümer leistet keine Gewähr oder Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks und der aufstehenden Bauwerke. Versteckte Mängel sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche und Ansprüche des Erbbauberechtigten aus einem Sachmangel oder einem Mängelfolgeschaden – insbesondere wegen der Beschaffenheit des Grunds und Bodens sowie des Gebäudes – sind, soweit nachfolgend in § 7 Abs. 4 und 5 nicht ausdrücklich abweichend geregelt, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder die eines Erfüllungsgehilfen gleich.

Für das Gebäude Wiesenstraße 120 besteht ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013, der am 24.04.2014 unter der Registriernummer 2.5.52 von Frau Nadine Kiewert/Gebäudemanagement Stadt Wuppertal ausgestellt wurde. Der Energieausweis ist dem Erbbauberechtigten inhaltlich bekannt und wurde ihm bei Vertragsabschluss im Original ausgehändigt.

4. Das Erbbaugrundstück und die aufstehenden Gebäude sind in bestimmtem Umfange auf Umweltschäden untersucht worden.

   Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind bezogen auf den Kaufgegenstand Belastungen des Bodens (insbesondere verunreinigtes Abbruch- oder Bodenmaterial), der Bodenluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers, entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) oder Schadstoffe aller Art in und an baulichen Anlagen (wie z. B Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche oder technische Anlagen oder Teile davon, Kampfstoffe oder Kampfmittel. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 BBodSchG und Altlasten im Sinne von § 2 Absatz 5 BBodSchG und im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen im Sinne vom § 3a ChemG, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.

   Die gesamte Außenwand des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes Wiesenstraße 118 und Teile der Geschossdecke im Untergeschoss sind feucht. Zur nachhaltigen Sanierung des Feuchtschadens ist vom Erbbauberechtigten die Freilegung dieser Außenwand geplant. Aufgrund von Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich der Freiflächen vom September 2021 kann nicht ausgeschlossen werden, dass auszubauender und mit Schadstoffen belasteter Boden mit einer Einbauklasse > Z II der LAGA-Richtlinie für Boden von 2004 eingestuft wird. Dieser Boden > Z II muss auf einer Deponie entsorgt werden.

   Der Grundstückseigentümer hat die aufstehenden Gebäude auf Schadstoffe untersucht; die diesbezüglichen Ergebnisse sind in dem Untersuchungsbericht/Gutachten Nr. 088904 vom 06.04.2004 inkl. der Anlage Schadstoffkataster/Pläne dokumentiert. Demnach befindet sich teilweise asbesthaltiger Verbundestrich (Steinholzestrich) im denkmalgeschützten Fabrikgebäude Wiesenstraße 118. Der Asbest im noch bestehenden Estrich ist im

vg. Gutachten als festgebunden erkannt worden. Nach den gültigen Vorschriften gibt es damit kein Ausbauerfordernis. Vom Erbbauberechtigen ist deshalb geplant, diesen Steinholzestrich im Gebäude zu belassen und mit einer Kunstharzbeschichtung zu versehen. Sollte sich herausstellen, dass der bestehende Asbest im Steinholzestrich nicht festgebunden sondern schwachgebunden ist, muss dieser gemäß den Vorschriften ausgebaut und entsorgt werden.

Unterhalb des Untergeschosses befinden sich Tunnel, in denen ursprünglich die von der Dampfmaschine betriebenen Wellen über Transmissionsriemen die Kraft auf die Maschinen übertrugen. Die Decken über diesen Tunneln müssen saniert werden, da der darin befindliche Stahl korrodiert ist und diese Decken damit nicht mehr tragfähig sind. Teile dieser Tunnel sind mit Schutt verfüllt. Bisher wurde dieser Bereich nicht auf Schadstoffe untersucht. Es kann angekommen werden, dass in diesem Bereich Schadstoffe gefunden werden. Falls hier eine Schadstoffsanierung durchgeführt werden muss, ist mit Mehrkosten zu rechnen.

Die Parteien sind sich einig, dass der Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten von den im Rahmen der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehenden Mehrkosten der Entsorgung von Schadstoffen im Zusammenhang mit der Sanierung der sogenannten Wellengänge und schwach gebundenem astbesthaltigen Estrich inkl. der Erneuerung des Bodenaufbaus sowie der Entsorgung von Boden mit einer Einbauklasse > Z II freistellt; der Grundstückseigentümer erstattet dem Erbbauberechtigten diese Mehrkosten auf entsprechenden Nachweis, jedoch nur bis zu einer Höhe von 67.000,-- Euro brutto. Die darüber hinaus gehenden Mehrkosten trägt der Erbbauberichtigte. Der Erbbauberechtigte kann vom Vertrag zurücktreten, wenn sich (i) entweder nach der Kostenermittlung eines vom Erbbauberechtigten mit der Ermittlung der Sanierungskosten beauftragten Schadstoffgutachters oder öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder (ii) nach von dem Erbbauberechtigten eingeholten Angeboten für die Ausführung der betreffenden Entsorgungsmaßnahmen Kosten von mehr als 200.000,-- Eurobrutto ergeben.

5. Der Erbbauberechtigte kann von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer zurücktreten, wenn die geplante Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Wuppertal nicht bis zum 30.06.2022 zustande kommt.

6. Im Falle eines Rücktritts des Erbbauberechtigten gemäß vorstehenden Ziff. 4 hat der Erbbauberechtigte dem Notar eine Kopie seiner Rücktrittserklärung zu übermitteln und trägt die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung.

§ 8
Beihilfeverbot gemäß Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die in § 4 Abs. 3 getroffenen Vereinbarungen und die vom Zuwendungsgeber dem Zuwendungsnehmer gewährte Subvention (grundsätzlich keine Zahlung des jährlichen Erbbauzinses) nicht unter das grundsätzliche Beihilfe-

verbot gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV fallen, da es sich vorliegend um soziale Dienstleistungen von allgemeinem Interesse handelt, die den Wirtschaftlichkeitsfaktor entfallen lassen und somit keine wirtschaftlichen Tätigkeiten im Sinne des Europäischen Beihilferechts darstellen.

Der Erbbauberechtigte erklärt, dass er mit seinen Tätigkeiten als gemeinnützige Projektgesellschaft gemäß § 2 Abs. 3 des Vertrages (gemeinwohlorientierte Entwicklung der Gebäude als Impuls und Anlass für die Stärkung von Gemeinwesen, Quartiersidentität und aktiver Nachbarschaft) gemeinnützige Zwecke im Sinne des § 52 der Abgabenordnung verfolgt.

§ 9
Weitergabe von Rechten und Pflichten

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter verpflichten sich, alle in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenfalls zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten.

§ 10
Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt, soweit vorstehend unter § 7 Abs. 8 nicht abweichend geregelt, der Erbbauberechtigte, ebenso eine anfallende Grunderwerbsteuer.

§ 11
Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so werden die Parteien diese durch eine sinngemäß gleichgerichtete und rechtswirksame Regelung ersetzen.

Sofern Vereinbarungen des Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt, den Antrag entsprechend zurück zu nehmen.

§ 12
Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wuppertal.

§ 13
Vertragliche Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der notariellen Beurkundung.

Mündliche Erklärungen, Zusagen und Abreden, die vor oder nach Abschluss dieses Vertrages gemacht sein sollten, haben keine rechtliche Bindungswirkung.

§ 14
Dienstbarkeiten, Rangrücktritt

1. Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft hat sich bereit erklärt, hinsichtlich ihrer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Transformatorenstations- und Kabelleitungsrecht, verbunden mit einem Betretungs- und Befahrungsrecht sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) den Rangrücktritt hinter das Erbbaurecht zu erklären. Die notariell beglaubigte Rangrücktrittserklärung soll unverzüglich angefordert werden.

   Die Lage der Transformatorenstation und der Kabelleitungen sind in dem zu diesem Vertrag als **Anlage 5** gehörenden Lageplan eingetragen. **Anlage 5** wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt, auf sie wird verwiesen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Versorgungsleitungen entschädigungslos zu dulden.

   Zur Sicherung der Transformatorenstation und der Kabelleitungen bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung nachstehender beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zu Lasten des Erbbaugrundstücks an rangbereiter Stelle in das neu anzulegende Erbbaurechtsgrundbuch:

   „...."

2. Der Grundstückseigentümer erklärt sich bereit, mit seiner beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kanalrohrrecht) im Rang hinter das Erbbaurecht zurückzutreten.
   Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Rangrücktritts im Grundbuch.

   Die Lage des Kanalrohrs ist ebenfalls in dem zu diesem Vertrag als **Anlage 6** gehörenden Lageplan eingetragen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Kanalrohr entschädigungslos zu dulden.

   Zur Sicherung des Kanalrohrs bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung nachstehender beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zu Lasten des Erbbaugrundstücks an rangbereiter Stelle in das neu anzulegende Erbbaurechtsgrundbuch:

   „...."

3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, an allen Maßnahmen mitzuwirken, die für die Bestellung notwendiger oder nützlicher Dienstbarkeiten erforderlich sind.

§ 15
Grundbucherklärungen

Die Vertragsbeteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts gem. § 1 Absatz 3 lit. c) einig. Sie bestimmen neben den gesetzlichen Vorschriften die Vereinbarungen in § 2 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechts.

Sie bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

1. Zu Lasten des Grundstücks:

   a) das Erbbaurecht nach § 1 Abs. 3 lit. c),
   (Der erforderliche Rangrücktritt der Berechtigten der Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1 ist vorstehend unter § 14 Abs. 2 bewilligt; der erforderliche Rangrücktritt der Berechtigten der Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 2 wird in gesonderter Urkunde bewilligt.)

   b) das Vorkaufsrecht nach § 6 Abs. 1, und zwar im Range nach dem Erbbaurecht und den Dienstbarkeiten für die Grundstückseigentümerin und die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft nach § 14,

   c) im Rang danach eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erwerb des Erbbaugrundstücks nach § 6 Abs. 4,

2. Zu Lasten des Erbbaurechts, für das ein gesondertes Erbbaugrundbuch anzulegen ist:

   a) die Bestimmungen in den §§ 2 und 3 als Inhalt des Erbbaurechts,

   b) die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Grundstückseigentümerin und die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft nach § 14,

   c) eine wertgesicherte Reallast für den Erbbauzins nach § 4 Abs. 6 und dem Rangvorbehalt nach § 4 Abs. 7 mit dem dort vereinbarten Inhalt mit der Maßgabe, dass § 4 Abs. 2-4 schuldrechtlich gelten.

   d) das Vorkaufsrecht nach § 6 Abs. 2,

   lit. a) bis d) in dieser Rangfolge nacheinander.

   Die Anträge dürfen nur zusammen vollzogen werden.

3. Der Notar wird mit der grundbuchmäßigen Durchführung dieser Urkunde sowie der Einholung sämtlicher Genehmigungen beauftragt. Er wird ferner zu jeder Antragstellung, Antragseinschränkung und Antragsrücknahme namens aller Beteiligten aus dieser oder aus fremden Urkunden bevollmächtigt, ebenso zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge namens der Beteiligten, die der Notar zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckdienlich hält.

   Der Erbbauberechtigte bevollmächtigt hiermit den Grundstückseigentümer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in seinem Namen alle evtl. erforderlich

werdenden Ergänzungen des Erbbaurechtsvertrages vorzunehmen und alle zur Durchführung desselben etwa erforderlich werdenden oder dazu dienenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, z. B. Eintragungsanträge zu stellen, einzuschränken und zurückzunehmen, die Identität des Erbbaugrundstücks zu bescheinigen, die Bestellung des Erbbaurechts (Einigung) - ggf. erneut - zu erklären usw. sowie ggf. Mängel an diesem Erbbaurechtsvertrag in einer seinem Sinn entsprechenden Weise durch Erklärung zu korrigieren.

Diese Vollmacht gilt unwiderruflich auch, wenn die Voraussetzungen für den Heimfall gemäß § 3 dieses Vertrages unwidersprochen gegeben sind; das heißt, dass der Grundstückseigentümer dann berechtigt ist, das Erbbaurecht auf sich zu übertragen und sämtliche rechtsverbindlichen Erklärungen einschließlich der Einigung abzugeben, die zu diesem Zweck erforderlich sind. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Diese Vollmacht ist unwiderruflich gültig.

4. Alle Grundbuchnachrichten werden an die Beteiligten unmittelbar und an den Notar gesondert erbeten. Der Erbbauberechtigte beantragt, dem Grundstückseigentümer eine unbeglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuches zu erteilen.

§ 16
Nebenabreden, Sonstiges

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Beantragt werden:

- eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt
- eine Vertragsausfertigung und eine einfache Abschrift (ungebundene Kopie) für den Grundstückseigentümer
- eine beglaubigte Abschrift für den Erbbauberechtigte

Unter Notar im Sinne dieses Vertrages sind der beurkundende Notar, sein Vertreter und sein Amtsnachfolger zu verstehen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Grundbuchvollzug erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen sowie dem Notar unterschrieben.