

Stand: 1.4.2004

Nummer.....¹¹⁹ der Urkundenrolle für 2004



Verhandelt

zu Essen

am

07. April 2004

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

DIPL.-VOLKSW. D. FRANÇOIS

mit dem Amtssitz in Essen

erschieden heute:

1. Herr [REDACTED]
dienstansässig in 45473 Mülheim an der Ruhr, Lahnstr. 35,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht für
die Stadt Mülheim an der Ruhr, deren Genehmigung vorbehaltend, nachstehend
kurz "Stadt" oder "Grundstückseigentümer" genannt,

2. Herr Theodor Wüllenkemper, [REDACTED]
geschäftsansässig in Mülheim an der Ruhr, Lilienthalstraße 8,
nachstehend auch "Erbbauberechtigter" genannt.

Der Erschienenene zu 1) hat sich dem Notar durch Personalausweis ausgewiesen; der Erschienenene zu 2) ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Nach entsprechender Erläuterung wurde die Frage von den Erschienenen verneint. Weiter erklärten die Beteiligten, daß sie sich schon vor Beurkundung ausreichend mit dem Vertragsinhalt vertraut machen konnten.

Vorbemerkung:

Die Entwicklung des Geländes des derzeitigen Verkehrsflughafens Essen / Mülheim (nachfolgend "Flughafen" genannt) ist seit Jahren Gegenstand politischer und rechtlicher Auseinandersetzungen. Auf dem Gelände des Flughafens ist dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht noch bis zum 20.6.2004 seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr eingeräumt. Der Erbbauberechtigte betreibt auf dem Erbbaugrundstück und auf angrenzenden Flächen über die Firmen der WDL-Gruppe mehrere Luftfahrtunternehmen sowie Luftschiffbau- und Luftschiffbetrieb.

Gemäß § 15 Abs. 2 des zwischen der Stadt und dem Erbbauberechtigten abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrags vom 14.6.1968 hat die Stadt die Möglichkeit, die in § 15. Abs. 1 dieses Vertrages geregelte Entschädigungspflicht für den gemeinen Wert der Gebäude abzuwenden, wenn sie dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über den 20.06.2004 hinaus für die voraussichtliche Standdauer der Gebäude anbietet.

Zum Zwecke der Standortsicherung und der Weiterführung des Geschäftsbetriebes der WDL-Gruppe am Standort Mülheim an der Ruhr hat der Rat der Stadt Mülheim am 16. Mai 2002 beschlossen und die Verwaltung der Stadt Mülheim beauftragt, auf der Grundlage der in der Begründung der (Beschluss)-Vorlage unter C. a) bis e) dargestellten Eckpunkte, nämlich

- a) Die bisherigen Pachtverhältnisse werden in einem Erbbaurechtsvertrag zusammengefasst, der vom 21.06.2004 bis mindestens zum 30.06.2014 Gültigkeit haben soll.
In den Vertrag soll eine Verlängerungsoption für jeweils weitere 5 Jahre aufgenommen werden, die mit einer Frist von 3 Jahren vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrages auszuüben ist.
- b) Die Pachtflächen werden sinnvoll arrondiert.
- c) Der Pachtzins wird mit dem neuen Vertrag auf 76.700,00 EUR pro Jahr erhöht und es wird eine Preisgleitklausel in Anlehnung an den Lebenshaltungskostenindex vorgesehen.
- d) Sollte der Flughafen während der Laufzeit des Vertrages geschlossen werden, wird die Stadt für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages die Voraussetzungen schaffen, dass der WDL ausreichend Start- und Landegelände auf dem heutigen Flughafen für den Luftschiffbetrieb zur Verfügung steht. Dafür wird dann ein angemessenes Entgelt berechnet.
- e) Für den Fall, dass am Flughafen Essen/Mülheim die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die WDL dort die eigene Flugzeugflotte warten kann, wird der Pachtzins auf jährlich 139.500,00 EUR erhöht.

den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit dem Erbbauberechtigten zu verlängern und zu ergänzen.

In Umsetzung dieses Ratsbeschlusses und des Ratsbeschlusses vom 26.02.2004, in dem einige der Eckpunkte -wie nachstehend konkretisiert- modifiziert wurden, bietet die Stadt dem Erbbauberechtigten an, auf der Grundlage der nachfolgenden Regelungen das Erbbaurecht des Erbbauberechtigten über den 20. Juni 2004 hinaus zu verlängern und zudem das Erbbaurecht auf sonstige in ihrem Eigentum stehenden Flächen zu erweitern. Der Erbbauberechtigte nimmt zur Standortsicherung seiner Unternehmensgruppe auf dem Flughafen Essen/Mülheim dieses Angebot der Stadt an.

Dies vorangeschickt baten die Erschienenen um die Beurkundung des nachfolgenden

Erbbaurechtsvertrages,

dem als wesentlicher Bestandteil ein Lageplan (nachfolgend: „Lageplan“ genannt) beigelegt ist.

Hierzu erklärten Sie:

1. Grundbuchstand

- 1.1 Die Stadt ist Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichtes Mülheim an der Ruhr von Raadt Blatt 256 unter den lfd. Nm. 3, 4, 5 und 44 eingetragenen Grundstücke der Gemarkung Raadt, Flur 6, Flurstücke 51, 52, 53 und 78.

- 1.2 Die Flurstücke 51 und 78 sind in Abt. II des Grundbuches mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht mit Baubeschränkung) für die Ruhrgas AG in Essen belastet (lfd. Nr. 4).
- 1.3 Die Stadt hat mit Vertrag vom 14.06.1968 (UR-Nr. 226/1968 des Notars Anton Sievert) in Verbindung mit den Erklärungen vom 09.12.1968 (UR-Nr. 131/1968 des Notars Herbert Brüne), 17.01.1974 (UR-Nr. 4/1974 des Notars Herbert Brüne), 03.05.1974 (UR-Nr. 66/1974 des Notars Herbert Brüne) und 07.06.1974 (UR-Nr. 71/1974 des Notars Herbert Brüne) dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an dem Flurstück 52 eingeräumt, das in Abteilung II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 6 als Belastung eingetragen ist.
- 1.4 Das Erbbaurecht am Flurstück 52 ist im Erbbaugrundbuch von Raadt Blatt 234 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen. Es ist bis zum 20.06.2004 befristet.
- 1.5 Das Erbbaurecht ist in Abteilung II des Erbbaugrundbuches, wie folgt belastet:
 - lfd. Nr. 1: Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer,
 - lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer,
 - lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast für den jeweiligen Grundstückseigentümer,
 - lfd.Nr.4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Mülheim an der Ruhr.
- 1.6 Der amtierende Notar hat die zugehörigen Grundbücher am 05.04.2004 eingesehen. Dieser Vertrag gibt den Grundbuchstand wieder.

2. Teillöschung des Erbbaurechtes

- 2.1 Das Erbbaurecht an der im Lageplan mit "A" gekennzeichneten, ca. 560 m² großen Teilfläche des Flurstücks 52 wird in beiderseitigem Einvernehmen mit Ablauf des 20.06.2004 beendet. Eine Entschädigung hierfür wird nicht vereinbart.
- 2.2 Die Stadt verpflichtet sich für den Fall, dass die bestehende Zufahrt von der Lilienthalstraße zum Betriebsgelände des Erbbauberechtigten aus Gründen, die er bzw. die auf seinem Erbbaugrundstück ansässigen Unternehmen nicht zu vertreten haben, aufgegeben werden muss, eine adäquate Ersatzfläche bereitzustellen, auf der dem Erbbauberechtigten zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten eine neue Betriebszufahrt von der Lilienthalstraße oder vom Flughafen-Vorplatz angelegt wird, durch die auch die an der Lilienthalstraße belegenen Parkplätze benutzt werden können, ohne dass zu diesem Zweck das Vorfeld des Flughafens passiert werden muss. Diese Verpflichtung beinhaltet nicht die Pflicht zur Kostentragung bezüglich der Verlegung der Zufahrt mit Ausnahme der Mehrkosten, die dem Erbbauberechtigten dadurch entstehen, dass er die Zufahrt nicht über die mit A gekennzeichnete Fläche führen kann. Über die genaue Lage dieser Ersatzzufahrt ist zu gegebener Zeit eine Abstimmung herbeizuführen.

Für die Inanspruchnahme dieser Ersatzfläche ist ein Nutzungsentgelt zu zahlen, das, insofern und insoweit die Ersatzfläche wirtschaftlich vernünftig bemessen ist und der ausschließlichen Nutzung des Erbbauberechtigten unterliegt, dem jeweils für das Hauptgrundstück zu entrichtenden Erbbauzins pro m² entspricht. Im übrigen sollen die Bestimmungen des mit diesem Vertrag modifizierten Erbbaurechtes analog Anwendung finden.

- 2.3 Die Löschung und lastenfreie Abschreibung des Erbbaurechtes hinsichtlich der Teilfläche „A“ wird von dem Erbbauberechtigten bewilligt und von der Stadt beantragt, sobald das Ergebnis der katastermäßigen Fortschreibung vorliegt.

- 2.4 Mit Vertrag vom 11.07.1995 haben die Stadt und der Erbbauberechtigte die Übernahme einer Baulast zu Lasten einer 185 m² großen Teilfläche des städt. Flurstücks 53 zum Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen für das von dem Erbbauberechtigten geplante Erweiterungsbauvorhaben vereinbart. Als Wertausgleich hat der Erbbauberechtigte einen Betrag von 18.500,00 DM gezahlt, der am 24.07.1995 von der Stadt vereinnahmt worden ist.

Die Baulast ist nicht zur Eintragung gelangt, da der ihr zugrundeliegende Vorbescheid nicht erteilt werden konnte. Die Stadt erklärt, dass die Vereinbarung für die Dauer des Erbbaurechts fortgelten soll.

3. Erbbaurechtsverlängerung und -bestellung

- 3.1 Das im Erbbaugrundbuch von Raadt Blatt 234 verzeichnete Erbbaurecht wird bezüglich der im Lageplan mit „B“ gekennzeichneten, ca. 21.250 m² großen Teilfläche über den 20.06.2004 hinaus verlängert, wobei es mit Wirkung ab 21.06.2004 - unter Fortgeltung der gegenseitigen Rechte und Pflichten aus den unter 1.3 bezeichneten Verträgen im übrigen - mit diesem Vertrag in einzelnen Punkten verändert und um die nachfolgend unter 3.2 bezeichneten Flächen „C“, „D“ und „E“ erweitert wird.
- 3.2 Die Stadt verpflichtet sich, dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht an den im Lageplan mit „C“, „D“, und „E“ gekennzeichneten, ca. 7.500 m², ca. 6.020 m², bzw. ca. 190 m² großen Teilflächen der Flurstücke 53, 78 und 51 mit der Maßgabe zu bestellen, dass diese neu zu bildenden Grundstücke mit dem Restgrundstück „B“ des Flurstücks 52 im Rahmen des Vollzugs dieses Vertrages vereinigt werden und somit ein Erbbaurecht (nachfolgend: „erweitertes Erbbaurecht“ genannt) gebildet wird. Die Vereinbarung der neu zu bildenden Flurstücke wird hiermit beantragt.

- 3.3 Die genaue Größe der mit „B“, „C“, „D“ und „E“ gekennzeichneten Flächen wird durch die von der Stadt auf Kosten des Erbbauberechtigten zu veranlassende Vermessung ermittelt. Das Messungsergebnis wird von den Vertragsparteien als rechtsverbindlich anerkannt, auch wenn die durch die Vermessung ermittelten Flächengrößen von den angegebenen ungefähren Größen abweichen sollten.
- 3.4 Auf den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten Teilflächen befindet sich eine Luftschiffhalle mit Nebenanlagen. Der Erbbauberechtigte versichert, dass sich diese Halle mit Nebenanlagen im Eigentum der WDL-Gruppe befindet. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Luftschiffhalle und die Nebenanlagen nicht dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Luftschiffhalle und die Nebenanlagen bei Beendigung des Erbbaurechtes entschädigungslos auf seine Kosten zu entfernen, so dass das Grundstück frei von diesen Einrichtungen an die Stadt zurückgegeben werden kann.
- 3.5 Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, wird das *erweiterte Erbbaurecht* mit dem Inhalt und zu den Konditionen eingeräumt, die gemäß 3.1 für das Erbbaurecht an der mit „B“ gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks 52 gelten.
- 3.6 Der Besitz an den mit „C“, „D“ und „E“ gekennzeichneten Flächen geht auf den Erbbauberechtigten am 21.06.2004 über. Für die Zeit vom 21.06.2004 bis zur grundbuchlichen Eintragung des *erweiterten Erbbaurechtes* sollen die Vereinbarungen über dieses Erbbaurecht schuldrechtlich wirken.
- 3.7 Das *erweiterte Erbbaurecht* beginnt mit dem 21.06.2004, frühestens jedoch mit dessen grundbuchlicher Eintragung. Es wird bis zum 30.06.2024 bestellt. Es verlängert sich um jeweils fünf Jahre, wenn nicht von einer Vertragspartei der Verlängerung widersprochen wird. Der Widerspruch muss in diesem Fall bis spätestens 3 Jahre vor dem jeweiligen Ablauf des Erbbaurechtes dem anderen Vertragspartner schriftlich mitgeteilt werden.

3.8 Nachfolgende Regelungen beziehen sich ausschließlich auf das *erweiterte Erbbaurecht*. Soweit dort von „Erbbaurecht“ oder „Erbbaugrundstück“ die Rede ist betrifft auch dies das *erweiterte Erbbaurecht*.

4. Bauwerk, Nebenflächen

4.1 Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück die im Lageplan flächig rot gekennzeichneten Gebäude zu haben und zu halten.

4.2 Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäude nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks.

4.3 Jede Erweiterung oder Beseitigung der im Lageplan flächig rot gekennzeichneten Gebäude bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

5. Änderung des Erbbauzinses

5.1 Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, für das Erbbaurecht (Flächen „B“, „C“, „D“ und „E“) einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 76.700,00 Euro, in Worten sechs- undsiebzigtausendsiebenhundert Euro, an die Stadt zu zahlen. Der Erbbauzins ist in monatlichen Teilbeträgen zum 01. eines jeden Monats im voraus auf ein von der Stadt noch anzugebendes Konto zu überweisen. Der monatliche Betrag beträgt 1/12 des Jahresbetrages. Der Erbbauzins für die Zeit vom 21.06.2004 bis zum 30.06.2004 ist mit dem Erbbauzins für den Monat Juli 2004 zu überweisen. Bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu zahlen. Die Zahlungsverpflichtung beginnt mit dem 21.06.2004.

- 5.2 Der Erbbauzins erhöht sich auf jährlich 139.500,00 Euro, in Worten einhundertneun- unddreißigtausendfünfhundert Euro, für den Fall, dass am Flughafen Essen / Mülheim die rechtlichen und technischen Voraussetzungen dafür bestehen, dass die Flugzeugflotte - bis zur Größe (höchstzulässiges Abfluggewicht) BAe 146, Lear 55 Fokker 27, Citation CJ1 oder vergleichbare Typen - des Erbbauberechtigten bzw. seiner Gesellschaften auch unter IFR vergleichbaren Bedingungen auf dem Flughafen Essen / Mülheim starten und landen kann, um im Rahmen der jeweiligen Flughafengenehmigung Flugbetrieb durchführen zu können, sowie dass die Unterhaltung eines technischen Betriebs zur Wartung und Reparatur von Flugzeugen der o.g. Größenordnung möglich ist.
- 5.3 Die Höhe des Erbbauzinses gemäß 5.1 und 5.2 ist unabhängig von der sich durch die Vermessung der Grundstücke ergebenden endgültigen Flächengröße vereinbart.
- 5.4 Der Erbbauzins gemäß 5.1 und 5.2 ist auf der Grundlage der Verbraucherpreise vereinbart und soll wertgesichert sein. Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2000 = 100 gegenüber dem für den Monat Juni 2004 geltenden Index um mindestens 10 Prozent, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses ab dem Beginn des folgenden Kalenderjahres. Nach Anpassung des Erbbauzinses aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel ist der Erbbauzins erneut bei Änderung der Verbraucherpreise um 10 Prozent nach oben oder unten anzupassen, indem die Änderung zum Beginn des neuen Kalenderjahres eintritt. Bei Änderung oder Fortfall der in Bezug genommenen Verbraucherpreisberechnung soll die geänderte oder die an die Stelle der fortfallenden getretene Verbraucherpreisfeststellung maßgebend sein.
- 5.5 Der Erbbauzins (5.1) ist durch eine gleichzeitig mit dem Erbbaurecht in das Grundbuch einzutragende wertgesicherte Reallast zu sichern. Zur Sicherung des Rechts

des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses gemäß 5.2 ist eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem gemäß 5.1 vereinbarten Erbbauzins und dem gemäß 5.2 festzustellenden neuen Erbbauzins in das Grundbuch einzutragen.

6. Wegerecht, Leitungsrecht

- 6.1 Der Erbbauberechtigte räumt der Stadt und der Flughafen Essen / Mülheim GmbH entschädigungslos das dinglich zu sichernde Recht ein, außerhalb bestehender oder mit Zustimmung der Stadt als Grundstückseigentümerin geplanter Gebäude Entwässerungsleitungen und sonstige Leitungen, die zum Betrieb des Flughafens Essen / Mülheim erforderlich sind, durch das Erbbaugrundstück zu verlegen, darin zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Auf die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des jeweiligen Erbbauberechtigten ist Rücksicht zu nehmen.
- 6.2 Die Flurstücke 51 und 78 sind jeweils mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht mit Baubeschränkung) belastet. Das Flurstück 51 wird von der gesicherten Leitungstrasse der Ruhrgas AG berührt. Die mit dem Erbbaurecht zu belastende Teilfläche des Flurstücks 78 wird von der Leitungstrasse nach vorliegenden Informationen nicht tangiert. Die Stadt wird sich nach erfolgter Fortschreibung der erweiterten Erbpachtfläche bemühen, eine Pfandfreigabe von der Ruhrgas AG für dieses Grundstück zu erhalten. Wenn die Ruhrgas AG nicht zu einer entschädigungslosen Pfandfreigabe bereit ist, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Erbbaurechtes mit dem Rang vor Belastungen in Abteilung III des Grundbuches entschädigungslos eintragen zu lassen.

- 6.3 In der erweiterten Erbbaurechtsfläche liegen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen der Flughafen Essen/Mülheim GmbH, deren Verlauf im Lageplan Anlage 2. gekennzeichnet ist. Der Bestand dieser Leitungen und ihres Betriebes wird durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit dinglich gesichert, die im Zuge der dinglichen Einigung erklärt wird.
- 6.4 Im Bereich des erweiterten Erbbaurechtes liegen Versorgungsleitungen der RWW GmbH, der Deutschen Telekom und der RWE Rhein Ruhr AG, deren Verlauf in den als Anlagen 3.-5. beigefügten Lageplänen gekennzeichnet ist.

7. Nutzungsbeschränkung

Das Erbbaurecht ist in Abteilung II des Grundbuches mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt belastet, wonach die Erbbaugrundstücke nur für ein Luftfahrtunternehmen und für den damit im Zusammenhang stehenden Service genutzt werden dürfen. Die Vertragsparteien vereinbarten die Erweiterung dieser Nutzungsbeschränkung und bewilligen und beantragen die Eintragung der Änderung im Grundbuch. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit soll nunmehr den folgenden Inhalt haben:

„Das Erbbaugrundstück darf nicht zu anderen Zwecken als für ein Luftfahrtunternehmen, den damit in Zusammenhang stehenden Service und für allgemeine Büro Zwecke genutzt werden.“

8. Regelung bei Schließung des Flughafens

- 8.1 Die nachfolgenden Regelungen zu 8.2 bis 8.4 lassen etwaige wohlerworbene Rechte des Erbbauberechtigten hinsichtlich der Beibehaltung des Status des Flughafens als Verkehrsflughafen unberührt. Der Erbbauberechtigte – zugleich als Geschäftsführer und hinsichtlich der WDL Luftschiffgesellschaft mbH als Bevollmächtigter der unter 10.1 aufgeführten Gesellschaften der WDL-Gruppe erklärt, dass er und die WDL-Gruppe aus dem Abschluss dieses Erbbaurechtsvertrages keine weitergehenden Rechte hinsichtlich der Beibehaltung des status quo des Flughafens herleiten wird.
- 8.2 Für den Fall der Schließung des Flughafens Essen/Mülheim verpflichtet sich die Stadt für die Dauer des Erbbaurechtes, südlich, angrenzend an das Erbbaugrundstück ausreichend Start- und Landegelände für den Luftschiffbetrieb der WDL-Gruppe zur Verfügung zu stellen. Hierüber ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Mietvertrag abzuschließen. Für den Fall, dass und solange eine Start- und Landebahn bestehen bleibt, soll dieser Vertrag jedoch auch das Recht zur Nutzung dieser Anlagen umfassen. Eine Verpflichtung der Stadt, die für die Nutzung der Start- und Landebahn notwendigen rechtlichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, ist ausdrücklich nicht gegeben.
- 8.3 Das Entgelt für diese sporadisch genutzte, nicht bebaute Grasfläche wird in vergleichbarer Höhe wie die Mast- und Landegeühren am heutigen Flughafen Essen / Mülheim festgelegt. Es wird allenfalls ein Entgelt berechnet, das mit der Pacht für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) vergleichbar ist.

Die Stadt verpflichtet sich auf jeweilige Anforderung des Erbbauberechtigten, für die Dauer des Erbbaurechtes westlich angrenzend an die Luftschiffhalle ausreichendes Gelände zur Verfügung zu stellen, damit die Luftschiffe am westlichen Ende der Luftschiffhalle ein- und aushallen und von der Luftschiffhalle zur Start- und Landfläche verbracht werden können. Hierüber ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Miet-

vertrag abzuschließen, wobei für das Entgelt die Regelung unter 8.3, S. 1 und 2 entsprechend gilt. Aus dieser Verpflichtung ist die Stadt befreit, falls der Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages ein Erbbaurecht bzw. einen Pachtvertrag bzgl. der von ihm gegenwärtig zum Ein- und Aushallen der Luftschiffe in bzw. aus der auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Luftschiffhalle und zum Verbringen der Luftschiffe von der Luftschiffhalle zum Start- und Landegelände genutzten, östlich von der Luftschiffhalle gelegenen Teilfläche des benachbarten Grundstücks der Stadt Essen (Gemarkung Raadt, Flur 6, Flurstück 28) zu vergleichbaren Konditionen erhält.

- 8.4 Für den Fall der Schließung des Flughafens erklärt die Stadt sich schon jetzt bereit eine Änderung der auf dem Erbbaugrundstück lastenden dinglichen Nutzungsbeschränkung zuzustimmen, wenn Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke vermieden werden und Bau- und Strukturplanungen der Stadt der Nutzungsänderung nicht entgegenstehen. Eine Nutzungsänderung für Handelsbetriebe an Endverbraucher, Spielhallen-, Vergnügungs-, Beherbergungs- und Bewirtungsbetriebe ist auf jeden Fall ausgeschlossen.
- 8.5 Sofern es durch ein aktives Handeln der Stadt während der Dauer des Erbbaurechtes zu einer Schließung des Flughafens kommt, verpflichtet sich die Stadt unbeschadet etwaiger weitergehenden Ansprüche des Erbbauberechtigten, aus Ziff. 8.1 S. 1 dieses Vertrages den Erbbauberechtigten auf Anforderung für den Verlust zu entschädigen, der ihm dadurch entsteht, dass von ihm in der Zeit ab Beurkundung dieses Erbbaurechtsvertrages durchgeführte Neuinvestitionen in flughafenspezifische Infrastruktureinrichtungen auf dem Erbbaugrundstück nicht mehr genutzt werden können. Die Parteien sind sich einig, dass die Entschädigung in Höhe des bei Schließung vorhandenen Restbuchwertes erfolgt und bei Ablauf des Erbbaurechtes diese Einrichtungen von der dann gemäß § 15 des Erbbaurechtsvertrages gegebenenfalls für Baulichkeiten zu leistende Entschädigung ausgenommen werden. Eine Entschädigung für entgangene Gewinne wird nicht geleistet. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, zur Schadensminimierung beizutragen. Für den Bereich des Luftschiffbetriebs gelten die entsprechenden Sonderregelungen dieses Paragraphen.

9. Zustimmungserfordernisse

Die Errichtung weiterer Gebäude und Anlagen auf dem Erbbaugrundstück bedarf der Zustimmung durch den Grundstückseigentümer. Die Stadt verpflichtet sich, der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden zuzustimmen, wenn sie dem Zwecke der Entwicklung der WDL-Gruppe dienen und baurechtlich genehmigungsfähig sind. (z.B. Erweiterung Luftschiffhalle oder Errichtung einer zweiten Luftschiffhalle)

- 9.2 Zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechtes oder von Teilen desselben bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers, die dieser nicht unbillig versagen darf. Die in § 14 des Erbbaurechtsvertrages vom 14.06.1968 vereinbarte Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Erteilung der Zustimmung in bestimmten Fällen wird aufgehoben

10. Sonstige Regelungen

- 10.1 Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich- zugleich als Geschäftsführer der unter Ziff. 1 – 3 dieses Absatzes genannten Gesellschaften und als Bevollmächtigter der unter Ziff. 4 dieses Absatzes genannten Gesellschaft, den Hauptsitz der nachfolgend aufgeführten Unternehmen für die Dauer des Erbbaurechts in Mülheim an der Ruhr zu belassen, solange ihm dies rechtlich möglich ist:

1. WDL Verwaltungsgesellschaft mbH
2. Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper GmbH & Co. KG
3. WDL Flugdienst GmbH
4. WDL Luftschiffgesellschaft mbH

Diese Verpflichtung gilt bei Schließung des Flughafens nur für die WDL Luftschiffgesellschaft mbH fort.

10.2 § 15 des Vertrages vom 14.06.1968 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

§ 15

Erlischt das Erbbaurecht nach Widerspruch gem. Ziff. 3.7 durch Zeitablauf so hat die Stadt dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung, und zwar 50 % des gemeinen Wertes der bis zum Zeitpunkt der Beurkundung erbauten, in der Anlage flächig rot dargestellten und dann noch vorhandenen Bauwerke zu gewähren. Für die ebenfalls auf dem Erbbaugelände vorhandene Luftschiffhalle mit Nebenanlagen wird eine Entschädigung ausdrücklich nicht vereinbart.

Die Stadt kann ihre Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten spätestens drei Jahre vor dem Ablauf des Erbbaurechts eine Verlängerung des Erbbaurechts für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke anbietet; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung durch die Stadt. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

3.
10.4

§ 16 des Vertrages vom 14.06.1968 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

§ 16

Bei Ausübung des Heimfallanspruchs hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Vergütung von 50 % des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung unter Beachtung des § 17 zu gewähren, wobei allein die zum Zeitpunkt der Beurkundung vorhandenen, in der Anlage flächig rot dargestellten Bauwerke berücksichtigt werden. Für die ebenfalls auf dem Erbbaugelände vorhandene Luftschiffhalle mit Nebenanlagen wird eine Entschädigung ausdrücklich nicht vereinbart.

Finde
M

4
10.5

Die Stadt verpflichtet sich, die Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper GmbH & Co. KG freizustellen aus allen ab dem 01. Juli 2004 fällig werdenden Zahlungsverpflichtungen, welche die Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper GmbH & Co. KG als Rechtsnachfolgerin der Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper KG gegenüber der Flughafengesellschaft mbH Essen – Mülheim (FEM) in den als Anlagen zu dieser Urkunde genommenen Verträgen (Vertrag I und Vertrag II) vom Juni 1973 eingegangen ist. (Anlagen 6 und 7).

Der Erbbauberechtigte - zugleich als vertretungsberechtigter Geschäftsführer - verpflichtet sich im Gegenzug auf Verlangen der Stadt, einen Vertrag zur Aufhebung des Vertrages I vom 29.06.1973 zwischen Stadt, Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper KG (WDL KG) und FEM GmbH bezüglich der Leistung des Erbbauzin-^{Nr. 3}ses zu unterzeichnen. Der Entwurf eines solchen Vertrages ist als Anlage diesem Erbbaurechtsvertrag beigelegt. Der Vertrag II vom 29.6.1973 zwischen der Flughafengesellschaft mbH Essen – Mülheim und der Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper KG bzw. deren Rechtsnachfolgerin der Westdeutsche Luftwerbung Theodor Wüllenkemper GmbH & Co. KG wird im Hinblick auf das Entfallen der Zahlungsverpflichtung der WDL KG an die FEM aus Abstellgebühren für Flugzeuge geändert werden. Der Erbbauberechtigte - zugleich als vertretungsberechtigter Geschäftsführer - verpflichtet sich auf Verlangen der Stadt einer solchen Änderung zuzustimmen.

11. Kosten

Sämtliche mit dieser Beurkundung verbundenen Kosten einschließlich evtl. Genehmigungen, der Ausfertigung, des grundbuchlichen Vollzuges, ferner die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalles, der Löschung des Erbbaurechtes und der Schließung des Erbbaugrundbuches. Der Erbbauberechtigte trägt auch die Kosten für später vorzunehmende Änderungen der Reallast und etwaige vom Grundstückseigentümer abzugebende Zustimmungserklärungen.

Darüber hinaus trägt er die Kosten der Vermessung, Fortschreibung und Vereinigung der Grundstücke.

12. Rechtsnachfolge

Alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gelten auch für die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien verpflichten sich daher unter ausdrücklichem Verzicht auf Widerruf, die Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zur Weitergabe der Verpflichtungen zu verpflichten.

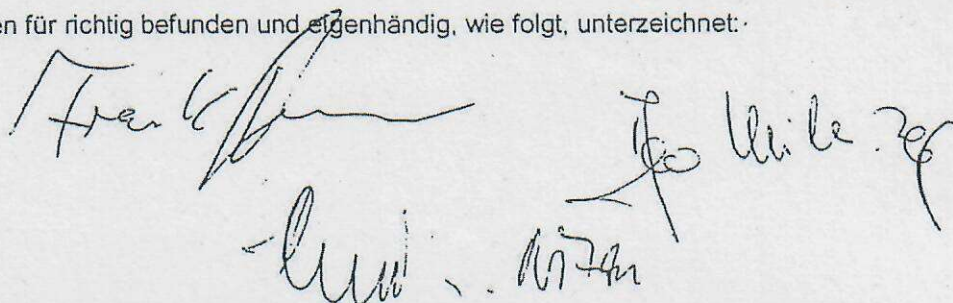
13. Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Nachträgliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit zumindest der Schriftform.

14. Salvatorische Klausel

Sofern eine der Bestimmungen dieses Vertrages der Absicht der Parteien zuwider als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechtes, gültig nicht vereinbart ist oder dinglich nicht vereinbart werden kann, soll sie schuldrechtlich wirken und so gültig sein. Eine danach verbleibende Ungültigkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit des Gesamtvertrages -vorbehaltlich der Gültigkeit der Erbbaurechtsbestellung, der Nutzungsbeschränkung und des Erbbauzinses - nicht berühren. Sofern eine derartige ungültige Einzelbestimmung sich in gültiger Weise nachholen lässt, sind alle Parteien hierzu verpflichtet.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Anlage mit Ihnen erörtert, von ihnen für richtig befunden und eigenhändig, wie folgt, unterzeichnet:

The image shows four handwritten signatures in black ink. The signatures are written in a cursive style. The first signature is the largest and most prominent, followed by three smaller signatures below it, arranged in a roughly triangular pattern.