

Beurkundung eines Vertrages zur Änderung eines Erbbaurechtsvertrages / einer Erbbauzinsreallast

(Beispielhaft – Anpassungen / Änderungen / Ergänzungen sind je nach Sachverhalt durch das jeweils zuständige Notariat in Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen)

Vertragspartner

1. Grundstückseigentümer – vertreten durch den Kirchenvorstand der Kath. Kirchengemeinde
..... – dieser wiederum vertreten durch (ggfs. Vollmacht !)
- und
2. Erbbaurechtsnehmer

Vorbemerkung

Die Erschienenen zu 2 haben das v.g. Erbbaurecht mit Kaufvertrag vom zum Kaufpreis von erworben. Sie beabsichtigen dieses mit einer Grundschuld über im Rang nach den Rechten der Grundstückseigentümerin zu belasten zur Finanzierung des Kaufpreises und/oder investiver Maßnahmen im Wert von voraussichtlich ca. Im Erbbaurechtsvertrag ist eine Beleihungsgrenze von / keine Beleihungsgrenze vereinbart.

Die Erschienenen zu 1 und 2 haben sich auf eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts um Jahre verständigt.

Abhängig von der Zustimmung des Grundstückseigentümers zu der gewünschten Belastung und/oder den vorgesehenen baulichen Maßnahmen und/oder der Erbbaurechtsverlängerung ist der Abschluss dieser Änderungsvereinbarung.

Sämtliche Willenserklärungen des Eigentümers im Zusammenhang mit dieser Änderungsvereinbarung als auch die Änderungsvereinbarung selbst bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

§1 Grundbuchbestand

Die Erschienenen zu 2 sind / werden Erbbauberechtigte des im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts von Blatt verzeichneten Erbbaurechts, welches bestellt ist an dem Grundstück Gemarkung, Flur....., Flurstück, groß.....

Die Vertretene zu 1 ist als Eigentümer dieses mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks eingetragen. Das Erbbaurecht ist auf die Dauer von Jahren bestellt, beginnend mit dem

In Abt II des Erbbaugrundbuches sind u. a. folgende Belastungen eingetragen:

.....

In Abt. III des Erbbaugrundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

.....

Im Übrigen ist das Erbbaurecht lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuchs.

Der Bestellung des Erbbaurechts liegt der Erbbaurechtsvertrag vom nebst Nachtrag vom zugrunde.

Der Erbbauzins ist jeweils zur Hälfte zum und eines jeden Jahres im Voraus zu zahlen.

§2 Inhaltsänderung Erbbaurecht / Erbbauzinsreallast

Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts

Die Laufzeit des vorstehend verzeichneten Erbbaurechts wird über den(Datum üblicher Ablauf) hinaus verlängert um Jahre bis zum

Erbbauzins und Wertsicherung

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, an den Grundstückseigentümer als laufendes Entgelt auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu bezahlen. Dieser beträgt seit der letzten Anpassung zum nunmehr jährlich (in Worten:). Die Eintragung in Abt. II lfd. Nr. Ist insoweit nicht mehr aktuell.

Als weiteren jährlichen Erbbauzins vereinbaren die Vertragsschließenden ab dem einen Betrag von €/qm, (in Worten:

Der sich zu dem im Erbbaugrundbuch eingetragene Erbbauzins ergebende Erbbauzinsdifferenzbetrag in Höhe von wird mit dem eingetragenen Erbbauzins zu einer einheitlichen Erbbauzinsreallast in Höhe vonzusammengefasst.

Als Inhalt der Erbbauzinsreallast wird weiterhin folgendes (neu) vereinbart:

Der festgesetzte Erbbauzins erhöht oder senkt sich ohne weiteres, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer entsprechenden Nachfolgebehörde festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ erhöht oder senkt nach folgender Maßgabe:

Ausgangsbasis für die Erbbauzinsänderung ist der veröffentlichte Index des Bezugsmonat der letzten Erbbauzinsanpassung (Monat / Jahr), mithin Punkte (auf der Basis 2015 = 100). Eine Erhöhung oder Senkung des Erbbauzinses tritt dann ein, wenn der veröffentlichte Index sich jeweils im Verhältnis zum Index des Bezugsmonats der letzten Erbbauzinsänderung mindestens um % geändert hat. Die Höhe des Erbbauzinses ändert sich alsdann in dem gleichen prozentualen Verhältnis.

(optional) Ausgangsbasis für die Erbbauzinsänderung ist der z. Z. des Abschlusses dieses Vertrages zuletzt veröffentlichte Index von Punkten (auf der Basis 2015 = 100). Eine Erhöhung oder Senkung des Erbbauzinses tritt nur ein, wenn der veröffentlichte Index sich im Verhältnis zum Index bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der letzten Erbbauzinsänderung mindestens um % geändert hat. Die Höhe des Erbbauzinses ändert sich alsdann in dem gleichen prozentualen Verhältnis.

Der Prozentsatz der Veränderung berechnet sich demnach stets wie folgt:

$(\text{Neuer Index} / \text{Ausgangsindex} \times 100) - 100$

Klargestellt wird, dass §9a ErbbauRG, dessen Inhalt vom Notar erläutert wird, unberührt bleibt.

Eine Erhöhung ist frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Erhöhung möglich.

Der erhöhte oder gesenkte Erbbauzins ist ohne gegenseitige Nachricht der Vertragspartner verbindlich und erstmals zu zahlen für den Monat, der dem Monate folgt, in dem die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind. Bei einer Festsetzung des geänderten Erbbauzinses erst nach diesem Zeitpunkt gehen die Ansprüche für die Vergangenheit nicht verloren, es sei denn, sie sind verjährt.

Wird der o. g. Preisindex vom Statistischen Bundesamt nicht weitergeführt, so soll der Index maßgebend sein, der dem vereinbarten möglichst nahe kommt.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei einer Veräußerung des Erbbaurechts den Inhalt dieser Bestimmung mit zum Inhalt des Veräußerungsgeschäftes zu machen.

Die Erbbauzinspflicht einschließlich der Wertsicherung ist als Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an erster Stelle im Erbbaugrundbuch einzutragen. Ferner wird vereinbart, dass diese Reallast abweichend von § 52 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes oder der Inhaber der in §10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Eine Kapitalisierung künftig fällig werdender Erbbauzinsen ist aufgrund dieser Vereinbarung mithin – unabhängig vom Rang – gemäß §52 Abs. 2 Satz 2 lit. a) ZVG ausgeschlossen, so dass sich sog. Stillhalteerklärungen erübrigen. Die Versteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses ist dinglicher Inhalt der Erbbauzinsreallast.

Vollstreckungsunterwerfung

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten jeweils in ihrer wertgesicherten Form dem Grundstückseigentümer gegenüber der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar / die Notarin wird ermächtigt, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde dem Grundstückseigentümer jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

§2a Rabattklausel (bei vorzeitiger Verlängerung um mindestens 30 Jahre)

Schuldrechtlich gilt für die Dauer von 10 Jahren ab dem(> siehe oben) ein Nachlass von% auf den in dieser Urkunde festgelegten wertgesicherten Erbbauzins als vereinbart.

§3 Grundbuchanträge

Der Erbbauberechtigte bewilligt und der Grundstückseigentümer beantragt als Inhaltsänderung des Erbbaurechts gemäß §2 die Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts bis zum

Der Erbbauberechtigte bewilligt und der Grundstückseigentümer beantragt als Inhaltsänderung des Rechts Abt. II Nr. die Vereinbarungen aus dieser Urkunde zur zwangsversteigerungsfesten wertgesicherten Reallast gemäß §2 in das Erbbaugrundbuch einzutragen und zwar nach Maßgabe der Bestimmungen §9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG i. V. m. §1105 Abs. 1 Satz 2 BGB und §9 Abs. 3 Ziffer 1 ErbbauRG.

Die in ihrem Inhalt geänderte Erbbauzinsreallast soll die erste Rangstelle erhalten. Soweit dafür Rangänderungen im Erbbaugrundbuch vorzunehmen sind, bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten hiermit die entsprechenden Eintragungen im Erbbaugrundbuch und beauftragen gleichzeitig den Notar / die Notarin notwendige Vorrangeinräumungserklärungen Dritter einzuholen.

Hinweis: Sofern mehrere Erbbauzinsreallasten im Erbbaugrundbuch eingetragen sind, ist die Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast mit dem besten Grundbuchrang vorzunehmen. Zug um Zug mit der Inhaltsänderung können die weiteren Erbbauzinsreallasten gelöscht werden. Das Vertragsmuster ist durch das beurkundende Notariat entsprechende anzupassen.

Soweit dem Grundstückseigentümer selbst im Range nach der Erbbauzinsreallast grundbuchlich abgesicherte Rechte zustehen, erteilt er hiermit die Zustimmung gem. §877 BGB zur Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast. Hilfsweise räumt der Grundstückseigentümer der in ihrem Inhalt geänderten Erbbauzinsreallast den Vorrang vor seinen übrigen Rechten ein. Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt diese Rangänderung hiermit zur Eintragung im Erbbaugrundbuch.

Sofern eine Vormerkung zur Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Erhöhung der Erbbauzinsreallast und/oder weiterer Erbbauzinsreallasten nebst Vormerkung im Erbbaugrundbuch eingetragen sind, bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer hiermit die Löschung dieser Rechte, wenn alle Berechtigten der Erbbauzinsreallast nachrangigen Rechte den Inhaltsänderungen dieser Urkunde betreffend die Erbbauzinsreallast gem. §877 BGB in öffentlich beglaubigter Form zugestimmt haben und die Eintragung der Inhaltsänderung erfolgt ist.

§4 Durchführungsvollmacht

Der Notar / die Notarin wird beauftragt alle zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen einzuholen, Anträge und Erklärungen abzugeben sowie Bescheide mit Wirkung für und gegen die Vertragsparteien entgegenzunehmen. Der Notar / die Notarin ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar / die Notarin – soweit erforderlich – Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte.

§6 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages, gleich aus welchem Grunde, nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, oder sollte dieser Vertrag eine Lücke aufweisen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Auffüllung einer Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – im wirtschaftlichen Ergebnis dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben oder nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart hätten, wenn sie den Punkt beachtet hätten.

§7 Weitere Erklärungen

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage als Gesamtschuldner.

Die mit dieser Urkunde jetzt und in der Folge verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

§8 Belehrungen, Schlussbestimmungen, Ausfertigung der Urkunde