

Inhaltsänderung eines Erbbaurechts

A. Vorbemerkungen und Grundbuchstand

§ 1 Vorbemerkung

Die Erschienenen zu ... und ... haben das unter § 3 dargestellte Erbbaurecht mit Kaufvertrag vom Datum der Stammurkunde (UVZ UR-Nr. der Stammurkunde des amtierenden Notars) zum Kaufpreis von EUR erworben. Sie beabsichtigen dieses mit einer Grundschuld über EUR nebst Zinsen in Höhe von v.H. im Rang nach den Rechten der Grundstückseigentümerin zur Finanzierung des Kaufpreises zu belasten.

Das finanzierende Kreditinstitut macht die Vergabe eines Darlehens davon abhängig, dass die Laufzeit des Erbbaurechts um Jahre verlängert wird.

Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen seines Angebotes und Vorgesprächen zu erkennen gegeben, diese Verlängerung des Erbbaurechts dann vorzunehmen, wenn der Inhalt des Erbbaurechts vollständig neu gefasst wird. Hierzu dient der Abschluss dieser Änderungsvereinbarung. Abhängig von der Zustimmung des Grundstückseigentümers zu der gewünschten Belastung und der Erbbaurechtsverlängerung ist der Abschluss dieser Änderungsvereinbarung.

Zur Rechtsgültigkeit dieses Vertrages ist ein rechtsgültiger Beschluss des Kirchenvorstands der katholischen Kirchengemeinde als rechtliches Vertretungsorgan des Grundstückseigentümers (.....) erforderlich, der Genehmigung seiner Aufsichtsbehörde bedarf.

Als Aufsichtsbehörde für das Erzbistum Paderborn ist das Erzbischöfliche Generalvikariat in Paderborn für die Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung zuständig. Bevor die Willenserklärungen des Grundstückseigentümers nicht im Rahmen der kirchenaufsichtlichen Genehmigungsvorgaben kirchenaufsichtlich genehmigt worden sind, gilt dieser Vertrag als schwebend unwirksam.

§ 2 Grundbuch

Im Grundbuch von Blatt.... des Amtsgerichtsist folgendes eingetragen

.....

.....

§ 3 Erbbaugrundbuch

Im Erbbaugrundbuch von....Blatt... des Amtsgerichts....ist folgendes eingetragen

.....

.....

Die Grundbuchangaben stützen sich auf einen vom Notar elektronisch abgerufenen Grundbuchauszug vom

Nach Belehrung über das Risiko eines nicht mehr aktuellen Grundbuchstandes verzichten die Beteiligten darauf, dass der Notar weitere Nachforschungen anstellt und bestanden auf sofortige Beurkundung.

B. INHALTSÄNDERUNG, NEUREGELUNG DER RECHTSBEZIEHUNGEN

I. Inhaltsänderung des Erbbaurechts

Die Grundstückseigentümerin und die Erbbauberechtigten vereinbaren hiermit die

INHALTSÄNDERUNG DES ERBBAURECHTS

wie dies vorstehend bezeichnet ist in der Weise, dass das Erbbaurecht verlängert und der Inhalt des Erbbaurechts vollständig neu gefasst wird.

Diese Inhaltsänderung gilt aufschiebend bedingt mit Wirkung ab der Eintragung der Erwerber als Erbbauberechtigt im Erbbaugrundbuch (Stichtag).

In gleicher Weise werden alle übrigen bisherigen schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsbeziehungen vollständig neu geregelt, so dass auch insoweit vom vereinbarten Stichtag an nur noch die Bestimmungen der heutigen Urkunde gelten sollen, keinerlei Bestimmungen dagegen mehr aus der Vorurkunde samt Nachträgen und bisherigen ergänzenden Vereinbarungen.

Von diesem Zeitpunkt an gelten für den Inhalt des bestehenden Erbbaurechts außer dem Gesetz über das Erbbaurecht nur folgende Bestimmungen:

§ 1 Bauwerk, Nebenflächen, Zweckbestimmung, Vertragsdauer

1. Vorhandene Bauwerke:

Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer der bereits auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Bauwerke, nämlich Wohnhaus und Garage.

Die vorhandenen Gebäude sind im beigelegten Lageplan (Anlage 1) ausgewiesen. Der Lageplan wurde den Beteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt, von diesen durchgesehen und genehmigt. Die Richtigkeit der Einzeichnungen im Lageplan für den derzeitigen Stand an Gebäuden wird beiderseits anerkannt. Diese vorhandenen Gebäude verbleiben mit Wirksamkeit der Inhaltsänderung des Erbbaurechts gemäß der heutigen Urkunde für die Dauer der Verlängerung bzw. der neuen Gesamtlaufzeit im Eigentum des Erbbauberechtigten und dürfen in ihrem heutigen Bestand nach Maßgabe der heutigen Nutzung erhalten und nur im Rahmen der folgenden Bestimmungen verändert werden.

2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet und berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten die vorhandenen Gebäude zu haben und zu halten. Eine Änderung der Grundnutzungsart „Wohnen“ ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

4. Der Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümerin sind sich darüber einig, dass die Laufzeit des Erbbaurechts um Jahre verlängert werden soll. Das bereits bestehende Erbbaurecht endet aufgrund der Verlängerung nunmehr am

5. Die hier vereinbarten Konditionen beziehen sich ausdrücklich auf das Erbbaurecht in seinem gegenwärtigen Zustand mit Bezug zum o. a. Kaufvertrag und den Eintritt in alle Rechte und Pflichten.

6. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels und der Größe des Grundstücks sind ausgeschlossen. Die Grundstückseigentümerin hat ebenfalls nicht einzustehen für die Verwendbarkeit des Grundstücks für den Vertragszweck und das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen. Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachter Schäden und Schäden aus der Verletzung des

Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht diejenige des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 2 Erbbauzins

1. Der jeweilige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, an den Grundstückseigentümer als laufendes Entgelt auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu bezahlen. Der dinglich zu sichernde Erbbauzins beträgt gem. als Anlage (Anlage 2) beigefügter und mitverlesener Berechnung ab dem

..... **Euro**

(in Worten: 00/100 Euro).

Dieser wird als Belastung des Erbbaurechts (Reallast) im Grundbuch zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eingetragen (siehe auch nachfolgend § 4).

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins ist jeweils am 01.01. und 01.07. des betreffenden Jahres im Voraus zur Zahlung fällig.

Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Grundstückseigentümer unwiderruflich, den Erbbauzins in der jeweiligen Höhe im Wege des Lastschriftverfahrens zu erheben.

2. Irgendeine Aufrechnung des Erbbauzinses mit Ansprüchen gegen die Grundstückseigentümerin ist ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

3. Die Grundstückseigentümerin kann vom Abschluss dieses Vertrages an bis zur Eintragung des (verlängerten) Erbbaurechts im Grundbuch eine dem Erbbauzins entsprechende Nutzungsentschädigung verlangen.

4. Dem in Absatz 1. vereinbarten Erbbauzins liegt folgende Berechnung zugrunde: Auf Basis der Verwaltungsverordnung zur Erbbauzinsbestimmung bei vorzeitiger Verlängerung von Wohnerbbaurechten gem. Kirchlichem Amtsblatt der Erzdiözese Paderborn KA 2018, Stück 12, Nr. 157 wurde der Erbbauzins neu berechnet. Die Berechnungen sind als Anlage dieser Urkunde mit einer entsprechenden Zusammenfassung beigefügt (siehe Anlage 2).

5. Zu dem in dieser Urkunde festgelegten wertgesicherten Erbbauzins ist im nachstehenden § 15 eine Rabattklausel vereinbart.

§ 3 Wertsicherung

Bezüglich des Erbbauzinses sind die Beteiligten darüber einig, dass der Erbbauzins wertbeständig sein soll. Er soll sich daher nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarung im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten ändern, wie der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgelegte Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland:

„Verbraucherpreisindex für Deutschland“

auf der jeweils aktuellen Originalbasis. Derzeit ist dies die Basis 2015 = 100 Punkte.

Ab dem 01. auf eine Indexbasisneufestsetzung folgenden Berechnungszeitpunkt wird für die Zukunft auf die neue Originalbasis übergegangen.

Wird der o.g. Preisindex vom Statistischen Bundesamt nicht weitergeführt, so soll der Index maßgebend sein, der dem Vereinbarten möglichst nahekommt.

Ausgangspunkt für die jährliche Neuberechnung ist jeweils der Preisindex, der jeweils zum Berechnungszeitpunkt (01. Januar eines Jahres) zuletzt veröffentlicht worden ist.

Als Grundlage für diesen Vertrag, soll der zuletzt veröffentlichte Stand aus 00 / 0000 (VPI Indexstand Basis 2015 = 100 Punkte: Punkte) als vereinbart gelten.

Ändert sich der künftig vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex (VPI) auf der Basis von 2015 = 100 Punkte gegenüber dem zum Ausgangszeitpunkt im vorstehenden Sinne geltenden Index, so erhöht oder senkt sich der Erbbauzins ohne gegenseitige Nachricht der Vertragsparteien verbindlich ab dem 01. Januar, der dem Berechnungszeitpunkt folgt.

Der Grundstückseigentümer wird jedoch ohne, dass ihn eine Rechtspflicht trifft, die Erhöhung dem Erbbauberechtigten jeweils schriftlich bekannt geben.

Rückständige Erhöhungsbeträge, die entstehen zwischen dem Zeitpunkt der Erhöhung und der Abgabe einer Erhöhungsmitteilung, werden nicht verzinst.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass die Änderung der Zahlungspflicht aufgrund der amtlichen Gleitklausel, ab dem jeweiligen Stichtag ohne Weiteres, d. h. insbesondere ohne vorherige Aufforderung des durch die Änderung begünstigten Vertragsteils, eintritt.

Die vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten und zwangsversteigerungsfesten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG i.V.m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG in der Fassung des EuroEG).

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

Solange das Erbbaurecht für Wohnzwecke genutzt wird, kann eine Änderung des Erbbauzinses jeweils frühestens nach Ablauf von drei Kalenderjahren ab dem Tage - Berechnungszeitpunkt - der letzten Änderung verlangt werden.

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

§ 4 Erbbauzinsreallast

Die Erbbauzinspflicht gemäß § 2 Abs. 1 einschließlich der Wertsicherung gemäß § 3 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.

§ 5 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen seiner vertraglichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form, der in § 2 Abs. 3 vereinbarten Nutzungsentschädigung, der in § 10 vereinbarten Vertragsstrafe sowie aller weiterer in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen sowie der persönlichen Verpflichtung aus § 1108 BGB als auch wegen der Verpflichtungen zur Errichtung, Unterhaltung und Versicherung des Bauwerks der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und wegen des dinglichen Erbbauzinses aus der Erbbauzinsreallast in seiner wertgesicherten Form in das Erbbaurecht. Zinsen und Nebenleistungen sind von der Unterwerfung inbegriffen.

Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis der Eigentümerin zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Von der eventuellen Unwirksamkeit einer der Unterwerfungserklärungen bleiben die übrigen Unterwerfungen unberührt.

§ 6 Bau-, Unterhaltungs-, Versicherungs- und sonstige Verpflichtungen

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück Gebäude und Anlagen gemäß § 1 zu erstellen bzw. diese zu erhalten. Mit dem Bau muss innerhalb von zwei Jahren nach Übergabe des Grundstücks begonnen werden, sofern nicht gegenwärtiger Bestand vorhanden ist. Die Gebäude sind mit der fachlich erforderlichen Sorgfalt unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften auszuführen. Die Überwachung der Ausführung durch die Grundstückseigentümerin bleibt vorbehalten. Auf Verlangen sind ihr die bei der Bauausführung zugrunde liegenden Baupläne mit Baubeschreibung nebst Finanzierungsplan vorzulegen.

2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Gebäude bei einer öffentlich-rechtlichen oder dem Bundesamt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterstellten Versicherungsanstalt dauernd zum gleitenden Neuwert gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden auf eigene Kosten versichert zu halten. Die Versicherungsscheine und die Prämienquittungen sind der Grundstückseigentümerin auf Verlangen jederzeit vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten des Erbbauberechtigten selbst die Versicherungen abschließen.

3. Im Falle der Fälligkeit der Brandschäden-Versicherungssumme darf diese nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin an den Erbbauberechtigten ausgezahlt werden. Eine entsprechende Vormerkung ist bei Abschluss der Versicherung in den Versicherungsschein aufzunehmen.

4. Gebäude und Anlagen dürfen nur mit Genehmigung der Grundstückseigentümerin ganz oder teilweise abgebrochen, wesentlich verändert (z.B. Aus- / Anbau, Schaffung von weiterem Wohnraum o.Ä.) oder veräußert werden. Sie sind in gutem Zustand zu halten. Erforderliche Ausbesserungen und Erneuerungen sind stets unverzüglich vorzunehmen. Werden die Gebäude durch Brand oder sonst wie ganz oder teilweise zerstört, so sind sie sofort wiederherzustellen. Entspricht der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen nach Satz 2 bis 4 innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend, so kann die Grundstückseigentümerin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen. Für den Brandschadenfall geht der Anspruch auf Auszahlung der Brandentschädigungssumme usw. auf die Grundstückseigentümerin über, soweit nicht Ansprüche von dinglich gesicherten Gläubigern entgegenstehen. Eingehende Versicherungssummen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden. Der Grundstückseigentümerin ist auf Verlangen ein entsprechender Verpflichtungsschein auszuhändigen.

5. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück, welches er in Anlehnung an Abs. 4) Satz 2 und 3 ebenfalls im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten hat, allein. Er haftet der Grundstückseigentümerin gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechten entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

6. Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen.

7. Der Erbbauberechtigte hat der Grundstückseigentümerin die Besichtigung des Grundstückes und der Gebäude zu jeder angemessenen Tageszeit zu gestatten.

8. Auf dem Erbbaugrundstück ist ein gewerbsmäßiger Verkauf von alkoholischen Getränken, ferner der Betrieb von gewerblichen oder sonstigen Anlagen jeder Art, die durch Geräusch, Rauch, Ruß oder aus anderen Gründen eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft

bedeuten, ohne besondere schriftliche Genehmigung der Grundstückseigentümersin untersagt.

9. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass auf dem Erbbaugrundstück keine umweltschädlichen Stoffe in den Boden gelangen, die zu Verunreinigungen des Erdreiches oder des Grundwassers führen können. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist der Erbbauberechtigte zum Schadensersatz verpflichtet.

10. Das Erbbaugrundstück einschließlich Gebäude und Anlagen darf nicht zu Handlungen genutzt werden, die nachhaltig gegen die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre gerichtet sind, die sich aus dem kirchlichen Lehramt ergeben. Dies bezieht sich grundsätzlich nicht auf die interne, private Lebensführung, sondern auf nach außen gerichtete, in die Öffentlichkeit wirkende Handlungen und Nutzungen, insbesondere gewerblicher oder werbender Art, wie beispielsweise der Betrieb von Spielhallen, Bordellen, bordellähnlicher Betriebe, Abtreibungspraxen, einschlägige Plakatierungen usw. Gleiches gilt im Hinblick auf die Einrichtung und den Betrieb nichtchristlicher, öffentlicher Gebets- oder Kultstätten. Ob ein Verstoß gegen die katholische Glaubens- und Sittenlehre vorliegt, entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn.

§ 7 Lasten und Abgaben

1. Die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben trägt während der Dauer des Erbbaurechtes für das Erbbaugrundstück der Erbbauberechtigte (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte trägt die auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmalig und wiederkehrenden Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach KAG und Baugesetzbuch etc., unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung an.

2. Der Erbbauberechtigte hat für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen zu sorgen.

§ 8 Zustimmungserfordernis / Verfügungsbeschränkung, Einmalvalutierungserklärung, Löschungsvormerkung

1. Es wird vereinbart, dass zu jeder / jedem

a) Veräußerung des Erbbaurechtes oder eines Teiles sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten (auch im Wege der Zwangsversteigerung)

b) Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten sowie für eine Änderung des Inhaltes eines dieser Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält

c) Belastung des Erbbaurechtes mit anderen als in Abs. 1 b) aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhaltes solcher Rechte als auch die Belastung durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast

d) Teilung des Erbbaurechtes in Wohnungserbbaurechte, Bestellung eines Untererbbaurechtes, Bestellung eines Vorkaufsrechts

e) denkmalrechtlichen Unterschutzstellungsverfahren

der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

2. Die Zustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten der Grundstückseigentümersin (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen und nur dann, wenn Gläubigerin und Erbbauberechtigter sich der Grundstückseigentümersin gegenüber in einer Einmalvalutierungserklärung verpflichten

- die Grundschild, deren dingliche Zinsen und einmalige Nebenleistungen nur einmal für das anlässlich der Bestellung gewährte Darlehn einschließlich der damit verbundenen Nebenleistungen (Zinsen, einmalige Nebenleistungen, Kosten) in Anspruch zu nehmen;

- nicht ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin über die Grundschild zu verfügen, insbes. diese abzutreten oder die schuldrechtlichen Verpflichtungen, zu deren Sicherung die Grundschild dient, zu ändern oder durch neue Vereinbarungen zu ersetzen.
Stundungsvereinbarungen bis zur Dauer von zwei Jahren bedürfen nicht der Zustimmung.

3. Die Grundpfandrechte sollen in der Regel zur Bau- oder Kaufpreisfinanzierung und zu Besserungszwecken dienen.

4. Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt, und zwar auch für den Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).

5. Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschild belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an die Grundstückseigentümerin seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschild ab. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschild ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschild einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB).

6. Die Grundstückseigentümerin erteilt schon jetzt für den Fall, dass eine Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger des Grundpfandrechts betrieben wird, diesen die hierfür erforderliche Zustimmung unter den Bedingungen, dass nämlich

- die Gläubiger vor Einleitung der Insolvenz bzw. der Zwangsvollstreckung der Grundstückseigentümerin rechtzeitig Nachricht zum Zwecke der Ausübung Ihres Heimfallrechtes geben und dass

- die Geldgeber sich verpflichten,

(a) bei Ausübung des Heimfallrechtes

(b) bei Übernahme des Erbbaurechtes durch die ausgebende Grundstückseigentümerin

(c) bei Übertragung des Erbbaurechtes auf einen Dritten

den neuen Schuldner zu den bis dahin geltenden Bedingungen als Darlehnsnehmer anzunehmen und das Grundpfandrecht stehen zu lassen, sofern der Geldgeber gegen die Kreditwürdigkeit des neuen Schuldners keine Bedenken erhebt und die dingliche Sicherheit nach den für den Geldgeber geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist und dass

- der Ersteher in alle schuldrechtlichen Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages und aller Nachträge eintritt und diese auch evtl. Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung auferlegt und dieser sich (mit Weiterübertragungsverpflichtung) seinerseits gegenüber dem Grundstückseigentümer der Zwangsvollstreckung entsprechend der Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung des Erbbaurechtsvertrages unterwirft und dass

- die Erbbauzinsreallast bestehen bleibt, sofern ein dem Recht der Grundstückseigentümerin vorgehender Gläubiger (§ 10 ZVG) die Zwangsvollstreckung betreibt.

7. Auf besondere Mitteilung verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin die Erbbauzinsreallast im Falle einer Zwangsversteigerung nicht zu kapitalisieren, sondern – hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten – mit Wirkung gegen den Ersteher des Erbbaurechtes bestehen zu lassen. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll die Grundstückseigentümerin

nach den Bestimmungen des ZVG befriedigt werden. Die v. g. Bedingungen gem. Abs. 6 gelten entsprechend.

§ 9 Gegenseitiges Vorkaufsrecht

1. Der Erbbauberechtigte bestellt der jeweiligen Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall. Im Grundbuch des Erbbauberechtigten soll dieses Vorkaufsrecht im Rang nach dem Erbbauzins eingetragen werden.

2. Die Grundstückseigentümerin bestellt zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaugrundstückes während der Vertragsdauer (§ 1094 BGB). Im Grundbuch des Grundstückes soll dieses Vorkaufsrecht mit Rang nach dem Erbbaurecht eingetragen werden.

§ 10 Heimfall, Vertragsstrafe

1. Die Grundstückseigentümerin hat unbeschadet ihrer Befugnis, die Einhaltung dieses Vertrages zu verlangen, das Recht, die Rückübertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte eine der übernommenen Verpflichtungen, soweit sie sein Erbbaurecht bzw. bei WEG-Teilung sein Sondereigentum betreffen, trotz Mahnung mit angemessener Fristsetzung, nicht erfüllt, insbesondere

a) gegen § 6 oder § 7 verstößt,

b) der Erbbauberechtigte grobe Misswirtschaft betreibt;

c) das Bauwerk zweckwidrig genutzt wird;

d) der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung gemäß § 1 zuwiderlaufen;

e) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, der Erbbauberechtigte die Zahlungen einstellt oder das Vergleichsverfahren zur Abwendung der Insolvenz beantragt wird;

f) die Zwangsvollstreckung bzw. Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht angeordnet wird;

g) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Rückstand ist;

h) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag zzgl. aller Nachträge mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist und / oder ohne dass sich der Erwerber entsprechend § 5 gegenüber dem Grundstückseigentümer der Zwangsvollstreckung unterwirft. Gleiches gilt für den Erwerb durch Zwangsversteigerung als auch bei Erbfolge;

i) wenn ein Ersteher in der Zwangsversteigerung nach Erlöschen der Erbbauzinsreallast nicht die Erbbauzinsreallast mit dem bisherigen Inhalt neu bestellt;

j) wenn der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin Belastungen oder Rechtsänderungen entsprechend § 8 Abs. 1 c) bis e) herbeiführt;

k) wenn der Erbbauberechtigte gegen § 8 Abs. 2 oder 4 verstößt.

Klargestellt wird, dass nach einer nach § 8 Abs. 1 d) zustimmungspflichtigen Teilung des Erbbaurechts nach WEG gilt, dass der Grundstückseigentümer, je nachdem ob die Voraussetzungen bei der Eigentümergemeinschaft oder nur hinsichtlich eines einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechts vorliegen, entweder nur den Heimfall für das gesamte Erbbaurecht

(Gesamtheimfall) oder den Heimfall nur der betroffenen Einheit verlangen kann.

2. In den zu Abs. 1 a) bis d) und g) bis k) genannten Fällen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung der vorher festgesetzten Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen einschließlich seiner Anpassung, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt. Alle sonstigen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bleiben von vorstehenden Bestimmungen unberührt.

Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt – ggfs. anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches und neben dem Strafzins –, den Verzugsschaden zu verlangen.

3. Bei Streit

a) darüber, ob grobe Misswirtschaft vorliegt oder ob das Bauwerk zweckwidrig genutzt wird oder ob bauliche Veränderungen der Zweckbestimmung des Gebäudes zuwiderlaufen,
b) über die Höhe des nach § 11 zu zahlenden Betrages und über die nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu zahlenden Vergütungen bzw. Entschädigungen soll das Schiedsgutachten eines vom zuständigen Präsidenten der Industrie- und Handelskammer anerkannten Sachverständigen entscheidend sein. Die Kosten des Schiedsgutachtens haben die Beteiligten grundsätzlich je zur Hälfte zu tragen. Beim Heimfall trägt der Erbbauberechtigte die Kosten allein.

§ 11 Entschädigung / Vergütung

1. Bei Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf und bei Eintritt des Heimfalles hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung bzw. Vergütung für das Bauwerk bzw. für das Erbbaurecht zu leisten. Diese beträgt zwei Drittel des allgemeinen Verkehrswertes für das Bauwerk bzw. des Erbbaurechtes.

Bauwerke oder Bauwerksteile, die entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages errichtet worden sind, sowie Sonderausstattungen wie z. B. Schwimmbad oder Sauna bleiben bei der Ermittlung der Entschädigungs- bzw. Vergütungssumme außer Betracht.

Ebenso werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die der Erbbauberechtigte bei Vertragsabschluss nicht gegen Bezahlung übernommen hat (einschl. symbolischer Preis), bei der Entschädigung bzw. Vergütung nicht in Ansatz gebracht.

2. Übernimmt die Grundstückseigentümerin Schulden gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauRG, so werden diese auf die oben erwähnte Vergütung angerechnet. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

3. Belastungen des Erbbaurechtes im Grundbuch und damit abgesicherte Forderungen werden von der Grundstückseigentümerin außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen nicht übernommen.

4. Alle auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauten und Anlagen gehen bei Erlöschen des Erbbaurechtes in das freie Eigentum der Grundstückseigentümerin über. Vollzugskosten für die Löschung des Erbbaurechtes und etwa noch eingetragener Belastungen gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

5. Die Grundstückseigentümerin kann, soweit das Erbbaurecht nicht dem o.g. Zweck dient, die Entschädigung bzw. Vergütung ganz oder zum Teil ablehnen, wenn und insoweit die Errichtung

oder Behandlung der Baulichkeiten und Anlagen einen gegen den § 6 dieses Vertrages verstoßenden groben Missbrauch des Erbbaurechtes darstellt. Der Abbruch und die Verwertung der betreffenden Bau- und Anlageteile erfolgt alsdann für Rechnung der Erbbauberechtigten.

6. Da der Entschädigungsanspruch für die an dem Erbbaurecht etwa noch bestehenden Hypotheken und sonstigen Belastungen kraft Gesetzes haftet (§§ 28, 29 ErbbauRG), so erfolgt die Zahlung der Entschädigung, abgesehen von dem in § 11 Abs. 2 des vorliegenden Vertrages erwähnten Fall, nur gegen den Nachweis, dass das Erbbaurecht von sämtlichen Belastungen befreit ist. Kann diese Befreiung nicht einwandfrei nachgewiesen werden, so kann die Grundstückseigentümerin die Entschädigungssumme zugunsten etwa noch vorhandener Reallasten mit befreiender Wirkung bei einem durch Gesetz zur Anlegung von Mündelgeld anerkannten Geldinstitut hinterlegen. Die Hinterlegung ist dem Berechtigten, für die sie erfolgt, durch Einschreibebrief bekannt zu geben, soweit dies zumutbar ist.

§ 12 Verlängerung des Erbbaurechtes

Die Grundstückseigentümerin kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG).

§ 13 Rechtsnachfolge

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich

a) seinen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages sowie evtl. Vertragsergänzungen mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen sowie dafür Sorge zu tragen, dass sich seine Rechtsnachfolger (mit Weiterübertragungsverpflichtung) selbst in gleicher Weise der Zwangsvollstreckung entsprechend § 5 dieses Vertrages unterwerfen; und - sofern es sich nicht um Einzelpersonen handelt -

b) alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe zu übernehmen, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Sie bevollmächtigen sich gegenseitig Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder entgegenzunehmen. Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

2. Wenn ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten – auch im Wege der Zwangsversteigerung – nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf Rechtsnachfolger übernimmt und / oder sich seinerseits entsprechend § 5 gegenüber des Grundstückseigentümers nicht der Zwangsvollstreckung unterwirft (mit Weiterübertragungsverpflichtung), kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 des Vertrages erforderliche Zustimmung verweigern.

§ 14 Rechtswirksamkeit

Die durch die Grundstückseigentümerin in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats Paderborn als Aufsichtsbehörde. Gleiches gilt für jegliche Art von weiteren vertraglichen Abreden im Zusammenhang mit dem hier bestellten Erbbaurecht sowie zur Wirksamkeit von Zustimmungserklärungen der Grundstückseigentümerin gemäß den vertraglichen Bestimmungen. Im Übrigen bleiben die zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen aller Art vorbehalten und werden beantragt. Als Gerichtsstand gilt allgemein der Gerichtsstand der Grundstückseigentümerin, soweit nicht gesetzlich eine anderweitige Zuständigkeit gegeben ist. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

§ 15 Schuldrechtliche Rabattierung

1. Auf die Bestimmungen dieses Vertrages gem. § 2 „Erbbauzins“ wird Bezug genommen. Die dortige Erbbauzinsreallast ist dinglich im Erbbaugrundbuch ausschließlich erstrangig zu sichern.

2. Auf Basis der Verwaltungsverordnung zur „Ermittlung des Erbbauzinses bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechts“, gem. Kirchlichem Amtsblatt der Erzdiözese Paderborn KA 2018, Stück 12, Nr. 157, wurde der Erbbauzins neu berechnet. Die Berechnungen sind als Anlage 2 dieser Urkunde mit einer entsprechenden Zusammenfassung beigelegt.

3. Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsparteien ohne Anerkennung einer Rechtspflicht für den Grundstückseigentümer, für die Dauer von 10 Jahren ab dem (siehe oben) einen Nachlass von ... % auf den in dieser Urkunde festgelegten wertgesicherten Erbbauzins als vereinbart.

Der zu zahlende Erbbauzins beträgt somit nach derzeitigem Berechnungsstand zunächst EUR p.a.

§ 16 Kosten

1. Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten, Auslagen und Steuern – einschließlich der Grunderwerbsteuer und anfallende Kosten der Vermessung – gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

2. Die Vertragschließenden beantragen die Befreiung von allen Steuern, Abgaben und Gebühren, die für das vorliegende Vertragsverhältnis in Betracht kommen können.

II. Änderungsstichtag

1. Schuldrechtlich sollen alle Bestimmungen der heutigen Urkunde mit Wirkung ab

.....

gelten. Die sofortige Gültigkeit der dinglichen Erklärungen bleibt davon unberührt.

2. Bis zu diesem Änderungsstichtag gelten die Bestimmungen der Vorurkunde unverändert, vom Stichtag an sollen nur noch alle Bestimmungen der heutigen Urkunde gelten, durch die alle bis zum Stichtag gültigen Bestimmungen der Vorurkunde, aller Nachträge sowie aller etwaigen schuldrechtlichen Vereinbarungen vollständig ersetzt und neu geregelt werden.

III. Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümerin

Die Grundstückseigentümer stimmt der Veräußerung des Erbbaurechts nach Maßgabe der Urkunde des amtierenden Notars vom Datum der Stammurkunde (UVZ UR-Nr. der Stammurkunde) sowie der Belastung des Erbbaurechts nach Maßgabe der Grundschuldurkunde des amtierenden Notars vom Datum der Stammurkunde (UVZ ##/20...) zu.

Die Beteiligten weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der neuen Erbbauberechtigten aus der vorgenannten Erwerbsurkunde (UVZ UR-Nr. der Stammurkunde) nur gemeinsam mit den Anträgen aus dieser Urkunde zu stellen.

IV. Grundbuchanträge

Die Beteiligten sind sich über die Inhaltsänderung des Erbbaurechts gemäß Abschnitt B dieser Urkunde sowie über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig.

Sie

bewilligen und beantragen

folgende Eintragungen vorzunehmen:

1. in das Grundstücksgrundbuch (Abschn. A § 2):

a) Inhaltsänderung des Erbbaurechts gemäß Abschnitt B I. dieser Urkunde, soweit in das Grundstücksgrundbuch einzutragen (also u. a. die neue Dauer);

b) die zur Rangbeschaffung für die Inhaltsänderung etwa erforderlichen Erklärungen.

c) das in § 9 vereinbarte dingliche Vorkaufsrecht.

2. in das Erbbaugrundbuch (Abschn. A. § 3.):

a) als Inhaltsänderung des Erbbaurechts gemäß Abschn. B I. die Verlängerungszeit der Laufzeit des Erbbaurechts bis zum

b) die Löschung des bisherigen Erbbauzinses samt etwaiger Vormerkung und Änderungsvermerken hierzu, ferner die Löschung aller sonst etwa für die Grundstückseigentümerin eingetragenen Rechte;

c) die Eintragung der neuen wertgesicherten und versteigerungsfesten Erbbauzinsreallast gemäß § 4, 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.

d) 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, notwendige Vorrangseinräumungserklärungen Dritter einzuholen.

e) die Inhaltsänderung des Erbbaurechts gem. Abschn. B I., soweit hierfür das Erbbaugrundbuch maßgebend ist;

f) die Inhaltsänderung aller sonstigen, in Abteilung II und III des Erbbaugrundbuchs derzeit eingetragenen Rechte dahingehend, dass sich diese Rechte auf das Erbbaurecht in seiner nun geänderten Form beziehen.

g) Den Rangrücktritt der derzeitigen dinglichen Rechte hinter die neue Erbbauzinsreallast;

h) Die Löschung solcher dinglichen Rechte, zu denen Löschungsbewilligungen der Berechtigten oder Nachweis des Erlöschens vorgelegt wird.

i) Allen vorgenannten Löschungs- und Rangänderungserklärungen stimmen die Vertragsteile zu.

j) das in § 9 vereinbarte dingliche Vorkaufsrecht.

V. Vollzugsauftrag

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar dazu, alle für die Wirksamkeit und den Vollzug der Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben, anzufordern und entgegenzunehmen.

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar und dessen Mitarbeiter/innen, und, dienstansässig beim amtierenden Notar dazu, die Erklärungen, Bewilligungen und Anträge der Beteiligten zu ändern und die Auflassung zu wiederholen.

Mehrere Beteiligte einer Vertragspartei bevollmächtigen einander dazu, alle im Zusammenhang mit dieser Urkunde stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Alle Vollmachten in dieser Urkunde gelten für die Bevollmächtigten jeweils einzeln, sind unwiderruflich, befreien von den Beschränkungen des § 181 BGB, wirken über den Tod hinaus, berechtigen zur Erteilung von Untervollmacht und sind gegenüber Dritten, namentlich gegenüber

dem Grundbuchamt, unbeschränkt. Die den Notariatsangestellten erteilten Vollmachten sowie die (ggf.) in den Abschnitten B. I. (vertraglicher Inhalt) und B. IV. (Grundbucheklärungen) erteilten Vollmachten berechtigen jedoch nur zur Abgabe von Erklärungen vor dem amtierenden Notar.

VI. 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 bedacht hätten.

VII. Kosten

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

2. Die Vertragschließenden beantragen die Befreiung von allen Steuern, Abgaben und Gebühren, die für das vorliegende Vertragsverhältnis in Betracht kommen können.

VIII. Abschriften

1. Von dieser Urkunde erhalten:

a) Ausfertigungen

(1) der Erbbauberechtigte,

(2) die Grundstückseigentümerin,

(3) das Grundbuchamt,

b) beglaubigte Abschriften

(1) für die Grundstückseigentümerin im Rahmen der Vorgaben zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung und zwar vierfach:

Gemeindeverband Katholischer Kirchengemeinden

.....

oder eine jeweils andere in diesem Zusammenhang stehende Stelle

c) einfache Abschriften

(1) das Finanzamt Detmold – Grunderwerbssteuerstelle – zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Erbbaurechtsverlängerung

(2) der jeweilige Grundpfandgläubiger

IX. Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit sowohl der Genehmigung der Erklärungen des vollmachtlosen Vertreters durch die Katholische Kirchengemeinde als auch der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Bis zur Erteilung der Genehmigungen ist der Vertrag schwebend unwirksam.

- Zur Eintragung der Verlängerung des Erbbaurechts ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich, die erst nach Zahlung der hierfür anfallenden Grunderwerbsteuer erteilt wird.

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.

- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

- Der Erbbauberechtigte wurde darauf hingewiesen, dass weder ein Vorrecht zu seinen Gunsten auf Erneuerung nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG) noch ein Verlängerungsrecht für den Zeitpunkt danach vereinbart oder in Aussicht gestellt wurde

- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen. Eine solche wurde weder verlangt noch geleistet.

- „Notar“ im Sinne dieser Urkunde der beurkundende Notar, seine Sozien, sein amtlich bestellter Vertreter und / oder sein Nachfolger im Amt sind.

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: