



Merkblatt für die notarielle Bearbeitung von

- I. Erbbaurechtsneubestellungen**
- II. Erbbaurechtsübertragungen (-veräußerungen)**
- III. Belastung von Erbbaurechten mit Grundpfandrechten**
- IV. Erbbaurechtsänderungsverträgen**

Zur schnelleren Bearbeitung von Genehmigungsvorgängen rund um das Erbbaurecht ist es erforderlich, dass gewisse **formelle** Anforderungen der kirchlichen Aufsichtsbehörde in notariellen Urkunden und auch in den erforderlichen privatschriftlichen Erklärungen beachtet werden. Die wichtigsten formellen Grundlagen sind in dem nachstehenden Merkblatt zusammengefasst und sollen Arbeitshilfe für Notarinnen und Notare, aber auch für die mit den Vorgängen befassten Kirchengemeinden und Rendanturen sein.

Bei Beachtung und Umsetzung in die Praxis werden die Verfahrensabläufe bei der Erteilung der erforderlichen aufsichtsbehördlichen Genehmigung zu den einzelnen Rechtsgeschäften beschleunigt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung aus diesem Merkblatt nicht hergeleitet werden kann; in **materieller** Hinsicht wird jeder Antrag auf Genehmigung gesondert geprüft.

Grundsätzliches

Soweit im Einzelfall Abweichungen erforderlich sind, empfehlen wir, diese mit dem jeweiligen Sachbearbeiter der Hauptabteilung SEELSORGEBEREICHE abzustimmen. Den zuständigen Sachbearbeiter entnehmen Sie bitte der anliegenden Telefonliste.

Was ist zu beachten bei

I. Erbbaurechtsneubestellungen

Es ist grundsätzlich der Mustererbbaurechtsvertrag des Erzbistums Köln zur Neubestellung eines Erbbaurechtes zu verwenden.

Download der Dokumente unter

www.erzbistum-koeln.de/seelsorgebereiche/dokumente/download/category_b/

- Mustererbbaurechtsvertrag (Muster 1)
- Muster der Genehmigungserklärung des Erbbaurechtsausgebers (Kirchengemeinde als vollmachtlos vertretener Urkundsbeteiligter) (Muster 2)



II. Erbbaurechtsübertragung (-veräußerung)

Zur Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechtes ist es erforderlich, dass der Erbbaurechtserwerber

- sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag samt etwaiger Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen übernimmt,
- sich verpflichtet, einen etwaigen Rechtsnachfolger entsprechend zu binden,
- sich hinsichtlich des zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages geltenden Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Download der Dokumente unter

www.erzbistum-koeln.de/seelsorgebereiche/dokumente/download/category_b/

- a) Formulierungsvorschlag für die Übernahme der schuldrechtlichen Vereinbarungen aus den zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten bestehenden vertraglichen Vereinbarungen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung (Muster 3)
- b) Muster einer Zustimmungserklärung zur Veräußerung des Erbbaurechtes nebst Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den anstehenden Verkaufsfall (Muster 4)

III. Belastung von Erbbaurechten

- Alle Rechte des Grundstückseigentümers, insbesondere der Erbbauzins, behalten die erste Rangstelle.
- Voraussetzung zur Zustimmung zur Belastung ist die Abgabe einer Einmalvalutierungserklärung durch die Gläubigerin und durch den Erbbauberechtigten.
- Bei dem zu bestellenden Grundpfandrecht ist eine Löschungsvormerkung gem. § 1179 Nr. 2 BGB sowie eine Vormerkung gem. § 883 BGB zur Absicherung abzutretender Rückgewähr- und Löschungsansprüche einzutragen.
- Sofern die Gläubigerin die Abgabe einer Stillhalteerklärung wünscht, ist dies nur Zug um Zug gegen Abgabe einer Gegenverpflichtungserklärung möglich.

Download der Dokumente unter

www.erzbistum-koeln.de/seelsorgebereiche/dokumente/download/category_b/

- a) Formulierungsvorschlag für die Bewilligung von Vormerkungen gem. §§ 883, 1179 und 1163 BGB bei der Eintragung von Grundpfandrechten. (Muster 5)
- b) Muster einer Zustimmungserklärung zur Belastung des Erbbaurechtes mit einem Grundpfandrecht. (Muster 6)



- c) Einmalvaluierungserklärung (Muster 7)
- d) Muster der vom Grundpfandrechtsgläubiger abzugebenden „Gegenverpflichtungserklärung“. (Muster 8)

IV. Änderung des Erbbaurechtsvertrages

a) Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (VPI)

- Im Zuge der Eintragung einer Erbbauzinsanpassung in das Erbbaugrundbuch wird empfohlen, die Wertsicherungsklausel auf den jetzt geltenden Verbraucherpreisindex (VPI) umzustellen und die Wertsicherungsklausel als Inhalt des Erbbauzinses zu vereinbaren.
- Ferner wird angeregt, als Inhalt des Erbbauzinses zu vereinbaren, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung betreibt.
- Da es sich um eine Vertragsänderung handelt, ist der Grundstückseigentümer Beteiligter der Änderungsurkunde.
- Als Bezugsmonat und –jahr ist in der neu zu vereinbarenden Wertsicherungsklausel abzustellen auf den Monat und das Jahr, zu dem die **letzte** schuldrechtliche Anpassung des Erbbauzinses erfolgte. **Beispiel:** Erfolgte die letzte schuldrechtliche Erbbauzinsanpassung aufgrund der bisher geltenden Wertsicherungsklausel auf den Indexstand des Monats Dezember 2000, so ist Bezugsmonat der neuen Wertsicherungsklausel VPI ebenfalls der Monat Dezember 2000.

*Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) Basis 2000 = 100 Punkte oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der für **Dezember 2000** veröffentlichten Monatsindexzahl oder seit der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder.....*

Download der Dokumente unter

www.erzbistum-koeln.de/seelsorgebereiche/dokumente/download/category_b/

- Musterurkunde zur Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast (Muster 9)
- Muster der Genehmigungserklärung des Erbbaurechtsausgebers (Kirchengemeinde als vollmachtlos vertretener Urkundsbeteiligter) (Muster 2)

b) Laufzeitverlängerung/ Zweckänderung des Erbbaurechtes

Soll die Laufzeit des Erbbaurechtes verlängert und /oder der Zweck des Erbbaurechtes geändert werden, führt dies unter Umständen zur Vereinbarung einer dem entsprechenden Erbbauzinsanpassung. Aus diesem Grunde ist dringend zu empfehlen, die neuen Vertragskonditionen mit dem Erzbischöflichen Generalvikariat abzustimmen.