

Verhandelt zu Neuss am 21. April 2016

Vor dem unterzeichneten

**Dr. Volker Hustedt**  
**Notar in Neuss**

erschiene n :

1. Herr Dr. Martin Schulte, Rechtsanwalt, geschäftsansässig in 50672 Köln, Hohenzollernring 72, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für

die **Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus - Pfarrfonds - in Köln-Widdersdorf**, Postanschrift: 50859 Köln-Widdersdorf, Hauptstr. 10,

aufgrund Vollmacht vom 8. April 2016, die bei Beurkundung im Original unwiderrufen vorlag und die zu dieser Urkunde beigelegt wird,

- die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus - Pfarrfonds - nachfolgend kurz "**Grundstückseigentümer**" oder "**Katholische Kirchengemeinde**" genannt -,

2. Herr Heinz Hanen, geboren am 17. September 1958, geschäftsansässig in 76227 Karlsruhe, Emil-Nolde-Straße 2, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

**evohaus GmbH** mit Sitz in Karlsruhe,  
Postanschrift: 76227 Karlsruhe, Emil-Nolde-Straße 2,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HRB 108132,

- die evohaus GmbH nachfolgend kurz „**evohaus**“ oder „**Erbbauberechtigte**“ genannt -.

Herr Dr. Schulte und Herr Hanen sind dem Notar von Person bekannt.

Aufgrund Einsichtnahme vom **30. März 2016** in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim bescheinigt der amtierende Notar, dass dort unter der HR B 108132 die evohaus GmbH mit Sitz in Karlsruhe und als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer, Herr Heinz Hanen, eingetragen sind.

Handelnd wie angegeben, erklärten die Erschienenen wie folgt zur Beurkundung:

## **TEIL A**

### **Grundbuchstand und Vertragsgegenstand, Vorbemerkung**

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von **Lövenich Blatt 13064** ist die Katholische Kirchengemeinde als Eigentümer des dort verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück

2039, Hofffläche, Zum Dammfelde, groß 9.614 qm,  
eingetragen.

Der Notar hat das Grundbuch am 20. April 2016 eingesehen.

Es waren in Abteilung II und III keine Belastungen eingetragen.

2. Die evohaus beabsichtigt, auf dem Flurstück 2039 mehrere Gebäulichkeiten, darunter Häuser mit kleinen Apartments sowie mehrere Stadtvillen mit Begegnungsstätte für die Bewohner des Quartiers, eine Tiefgarage als auch eine Kindertagesstätte zu errichten und in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufzuteilen. Sollte die Stadt Köln nicht auf der Errichtung einer Kindertagesstätte bestehen, werden evohaus und die Katholische Kirchengemeinde gemeinsam auch die Möglichkeit prüfen, auf dem Areal eine andere sozialen Zwecken dienende Einrichtung vorzusehen, etwa zum

Zwecke der Fürsorge für Senioren (bspw. eine Altentagesstätte). Angestrebt wird im Grundsatz barrierefreies Wohnen sowie die Umsetzung eines Energiekonzepts mit dem Ziel des Erhalts und des sensiblen Umgangs mit der Schöpfung. evohaus und die Katholische Kirchengemeinde sind sich dabei bewusst, dass ihre Mitwirkung an dem Vorhaben ein besonderes Maß an gegenseitiger Konsultation und Rücksichtnahme erfordert.

Zur Durchführung und Umsetzung des von der evohaus geplanten Bauvorhabens muss der derzeit geltende Bebauungsplan geändert werden und zwar dahingehend, dass der künftige Bebauungsplan eine Wohnflächenbebauung von mindestens 5.700 Quadratmetern zulässt und der, falls eine Gemeinbedarfsfläche überhaupt vorgesehen ist, diese an der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 2039 gemäß **Anlage I** vorsieht.

Hierzu bietet die Katholische Kirchengemeinde der evohaus den Abschluss des nachfolgenden Erbbaurechtsvertrages an.

## **TEIL B**

1. Hiermit macht die Katholische Kirchengemeinde der evohaus das

### **A n g e b o t**

auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem nachstehend in Teil C näher bezeichnetem Inhalt.

2. Das Angebot ist bis zum **31. Dezember 2017** bindend und bis zum Ablauf dieser Frist unwiderruflich.

Hierzu erklärte die Vertretene zu 1. nach Hinweis auf § 308 Nr. 1 BGB vorsorglich ausdrücklich, dass sie auf die Länge dieser Angebotsfrist bei den wiederholt geführten Verhandlungen Einfluss nehmen konnte und diese Frist daher Ergebnis der beiderseitigen Vertragsverhandlungen ist.

Zur Wirksamkeit der Annahme genügt deren Erklärung zu notariellem Protokoll, ohne dass es des Zugangs der Annahmeerklärung bei der Katholischen Kirchengemeinde bedarf.

Der Notar, vor dem die Annahme erklärt wird, wird jedoch angewiesen, der Katholischen Kirchengemeinde unverzüglich eine Ausfertigung der Annahmeerklärung zu übersenden.

3. Wird das Angebot nicht innerhalb der vorgenannten Frist angenommen, erlischt es nicht, kann jedoch von der Katholischen Kirchengemeinde jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil oder dem beurkundenden Notar bzw. dessen Sozium, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern mit sofortiger Wirkung widerrufen werden. Erfolgt der Widerruf des Angebotes und die Beurkundung der Annahmeerklärung am selben Tag, gilt der Widerruf des Angebotes als nicht erfolgt und der Vertrag als geschlossen. Ein Nachweis über den Fortbestand des Angebotes ist dem Grundbuchamt gegenüber nicht zu führen.
4. Das Angebot kann nur angenommen werden, wenn sich die evohaus gegenüber der Katholischen Kirchengemeinde hinsichtlich des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwirft. Vollstreckbare Ausfertigung kann sodann jederzeit ohne weiteren Nachweis erteilt werden.
5. Beginn, Art und Weise bzw. die Höhe des Erbbauzinses wird dabei wie folgt geregelt:
  - a) Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit dem Monatsersten des Monats, der auf die Annahme des Angebotes auf Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gemäß Teil C dieser Urkunde und der auf die Rechtskraft des geänderten Bebauungsplanes folgt, spätestens jedoch am 30. Juni 2018.
  - b) Der Erbbauzins beträgt ab diesem Zeitpunkt für die ersten vierzehn Monate 33 1/3 vom Hundert des gemäß Abschnitt III § 13 Abs. 1 des Erbbaurechtsvertrages (Teil C) i. V. m. der Regelung im nachstehenden Absatz 5 c) ausgewiesenen Erbbauzinses und für die sich daran

anschließenden beiden weiteren vierzehn Monatszeiträume jeweils 33 1/3 vom Hundert des vorgenannten Erbbauzinses und ist zinslos fällig und zahlbar jeweils am Endes des 14-monatigen Zeitraums.

Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass der Erbbauzins für die an die den Endnutzer verkauften oder zur Nutzung überlassenen Einzelerbbaurechte sofort in voller Höhe fällig wird, und zwar beginnend mit dem Tage der Beurkundung des jeweiligen Erwerbsvertrages und Erlangung des Baurechts (Rechtskraft des B-Planes oder erteilte Baugenehmigung aufgrund des erreichten Verfahrensstandes gemäß § 33 BauGB bzw. Baubeginn) bzw. Abschluss des Nutzungsvertrages.

Die Zahlung der Endnutzer zuzüglich über die Reduzierung von 4/5 bei Eigennutzung hinaus gewährter Rabatte wird dabei auf die gesamte Erbbauzinszahlungsverpflichtung der evohaus im jeweiligen 14-monatigen Zeitraum angerechnet, so dass sich die Verpflichtung der evohaus zur Zahlung des Erbbauzinses (reduziert auf 4/5) im jeweiligen 14-monatigen Zeitraum um diesen Betrag in voller Höhe verringert. Klargestellt wird, dass (i) die Anrechnung der Zahlungen für bereits an Endnutzer veräußerte Wohnungs- und Teilerbbaurechte ohne Berücksichtigung von für den jeweiligen Endnutzer etwa bestehende Erbbauzinsermäßigungen (über die Reduzierung von 4/5 bei Eigennutzung hinaus) erfolgt und (ii) Erbbauzinszahlungen der Endnutzer nicht auf die Erbbauzinszahlungsverpflichtung von evohaus in bereits abgeschlossenen 14-monatigen Zeiträumen angerechnet werden.

- c) Die Höhe des Erbbauzinses wird dabei wie folgt geregelt:

Der Jahreserbbauzins für das Erbbaurecht beträgt 222.789 EUR (in Worten: zweihundertzweiundwanzigtausendsiebenhundertneunundachtzig Euro)

- d) Bezüglich der Indexierung wie in § 14 des Erbbaurechtsvertrages vorgesehen, sind sich die Parteien darüber einig, dass die erste Erbbauzinsanpassung frühestens 3 Jahre nach Zustandekommen des

Erbbaurechtsvertrages (Datum der Annahmeerkunde) und unter Berücksichtigung des Fünfjahresrhythmus ( Teil C § 14 dieser Urkunde) vorzunehmen ist; der Index wird jedoch bereits ab Annahme des Erbbaurechtsvertrages gerechnet. Bei Annahme des Angebots ist § 14 entsprechend neu zu fassen.

6. Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trägt die evohaus.
7. Die evohaus ist berechtigt, vor Annahme des Angebotes auf dem Flurstück 2035 bodenchemische Untersuchungen durchzuführen.

Sollte das Ergebnis einen im Hinblick auf die geplante Nutzung unbedenklichen Grund und Boden dokumentieren, so trägt evohaus die Kosten von Bodenuntersuchung und Gutachten.

Sollten sich hingegen Bodenbelastungen herausstellen, die im Rahmen der geplanten Bebauung zwingend zu beseitigen sind, so hat die Katholische Kirchengemeinde im Falle der Annahme des Angebotes durch evohaus nach ihrer Wahl entweder die Dekontaminierung durchzuführen oder sie trägt die den Betrag von 10.000,-- EUR (in Worten: zehntausend Euro) übersteigenden Kosten der Dekontaminierung bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von 100.000,-- EUR (in Worten: einhunderttausend Euro); bis zu 10.000 EUR trägt die evohaus die Kosten. Außerdem hat die Katholische Kirchengemeinde in diesem Fall die Kosten der Bodenuntersuchung und des Gutachtens zu tragen, und zwar dies auch dann, wenn evohaus das Angebot nicht annimmt. In keinem Fall jedoch darf die Kostentragungspflicht der Katholischen Kirchengemeinde nach diesem Absatz, d.h. für Bodenuntersuchung, Gutachten und ggf. Dekontaminierung einen Gesamtbetrag von 90.000,-- EUR (in Worten: neunzigtausend Euro) überschreiten.

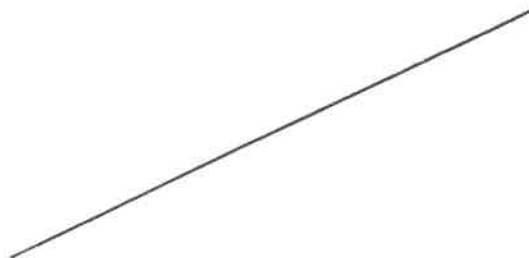
Übersteigen die Kosten für die Dekontaminierung (einschließlich Kosten der Bodenuntersuchung und des Gutachtens) 100.000,-- EUR, haben sowohl die evohaus wie auch die Katholische Kirchengemeinde ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag, ausübbar gegenüber dem anderen Vertragsteil und durch eingeschriebenen Brief innerhalb von drei Monaten

nach Bekanntwerden der beseitigungsbedürftigen Bodenverunreinigungen.

Sollte die evohaus das Angebot nicht annehmen, weil Bodenuntersuchungen ergeben, dass der Grund und Boden in seinem heutigen Zustand ohne Sanierung mit einem Gesamtaufwand i. H. v. maximal 250.000,-- EUR (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro) für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist, so tragen die Katholische Kirchengemeinde und die evohaus die Notarkosten für das Angebot zu gleichen Teilen. Sollten die Sanierungskosten nach dem Ergebnis der Bodenuntersuchungen 250.000,-- EUR überschreiten, trägt die Katholische Kirchengemeinde die Kosten dieser Urkunde. Alle anderen Kosten trägt die evohaus.

In diesem Zusammenhang wird ferner vereinbart, dass die Katholische Kirchengemeinde keine Gewähr für die Kampfmittelfreiheit des jeweils vorgenannten Grundbesitzes übernimmt und demzufolge auch keine Kosten, die im Zusammenhang mit einer etwa notwendigen Beseitigung von Kampfmitteln anfallen. Wechselseitige Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

8. Der Angebotsnehmer ist berechtigt und bevollmächtigt, das nachstehende Erbbaurecht in Einzelerbbaurechte aufzuteilen, entsprechende Grundbücher anzulegen, zulasten des jeweiligen Erbbaurechtes im Range nach den Rechten der Katholischen Kirchengemeinde Dienstbarkeiten und dauernde Lasten zu bestellen und Wohnungs- und Teilerbbaurechte nach Maßgabe der Regelungen des Teils C zu begründen und hierzu alle notwendigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt oder Dritten auch im Namen des Angebotsgebers abzugeben – befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Kosten für sämtliche dieser Maßnahmen trägt die evohaus.



**TEIL C**  
**Erbbaurechtsvertrag:**

**I. Angaben zum Grundstück**

**§ 1 Vertragsgegenstand**

Im Grundbuch von **Lövenich Blatt 13064** ist folgender Grundbesitz eingetragen: Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück

2039, Hofffläche, Zum Dammfelde, groß 9.614 qm.

Als Eigentümer ist die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus in Köln-Widdersdorf – Pfarrfonds - eingetragen.

**II. Bestellung des Erbbaurechtes**

**§ 2 Erbbaurecht**

- (1) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten an vorbeschriebenem Grundbesitz ein Erbbaurecht. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks samt seines Aufwuchses, zur Nutzung als Hof- und Gartenfläche, wobei die Bauwerke wirtschaftliche Hauptsache bleiben müssen.
- (2) Neben dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 122) in der derzeit geltenden Fassung gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages.

**§ 3 Dauer des Erbbaurechtes**

Das Erbbaurecht endet am 31.12.2115.



#### § 4 Bauwerk und Zweckbestimmung des Erbbaurechtes

- (1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten die aus **Anlage II** dieser Urkunde ersichtlichen Wohngebäude, Bauwerke und diesen dienenden Erschließungsanlagen nebst Wegen und Grundflächen zu errichten.

Durch die Vergabe dieses Erbbaurechtes verfolgt der Grundstückseigentümer den Zweck, den Rechtsnachfolgern der evohaus, d.h. den Endnutzern bzw. künftigen Erbbauberechtigten und ihren Familien, die Führung eines christlichen Familienlebens zu ermöglichen.

Ferner wird dem Erbbauberechtigten die Berechtigung erteilt, auf dem Erbbaugrundstück eine Kindertagesstätte mit Begegnungsstätte für die Bewohner des Quartiers zu errichten. Eine Verpflichtung hierzu besteht ausdrücklich nicht.

- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäulichkeiten gemäß **Anlage II** innerhalb von vier Jahren nach Bestandskraft des neuen Bebauungsplanes unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst und unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezugsfertig zu errichten. Der Grundstückseigentümer kann die vorgenannte Frist durch schriftliche Erklärung verlängern. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer einen Satz der bei der Bauausführung zugrunde zu legenden oder zugrunde gelegten Baupläne mit Baubeschreibung auszuhändigen.

Vorstehende Regelungen gelten auch für den Bau der Kindertagesstätte, jedoch mit folgender Einschränkung:

Für den Fall, dass der Betrieb der Kindertagesstätte auf dem Erbbaurecht nach einer Entscheidung der Stadt nicht mehr notwendig ist und somit eingestellt wird, ist der Erbbauberechtigte berechtigt, die vorhandenen Gebäulichkeiten in Wohnraum umzubauen und/oder neue Gebäulichkeiten auf der betroffenen Grundstücksfläche zu errichten, soweit dies baurechtlich zulässig ist. Gleiches gilt sinn-

entsprechend für den Fall, dass der Betrieb der Begegnungsstätte im Gebäude der Kindertagesstätte eingestellt wird. Der Erbbauzins ändert sich hierdurch nicht.

- (3) Die Bauwerke werden als Energieplushäuser, d. h. sie produzieren selber Energie, errichtet. Der EnEV Standard wird der Katholischen Kirchengemeinde in geeigneter Weise nachgewiesen.
- (4) Die Bauwerke sind so zu erstellen, dass sie auf allen Ebenen barrierefrei erreichbar sind.
- (5) Eine Nutzung der Gebäulichkeiten ist außer für Wohnzwecke auch für freiberufliche Tätigkeiten zulässig.

Eine Änderung des hier vereinbarten Verwendungszwecks bzw. der vereinbarten Nutzungsart einschließlich der Schaffung weiterer Wohneinheiten und/oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

In Einschränkung der vorstehenden Regelung sind sich die Vertragsbeteiligten darüber einig, dass eine Änderung des Verwendungs-/Nutzungszwecks des Kindertagesstättegebäudes möglich ist. Der Erbbauberechtigte ist befugt, das Gebäude der Kindertagesstätte in Wohnraum umzubauen, zusätzlich Wohngebäude [oder nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude] auf der betroffenen Grundstücksfläche zu schaffen oder die betroffene Grundstücksfläche komplett neu mit Wohngebäuden [und nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden] zu bebauen, soweit baurechtlich zulässig. Die konkrete Form der Umbauten bzw. eines Neubaus bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Insoweit wird auf auch vorstehende Ziffer (2) verwiesen.

- (6) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaurecht gemäß dem WEG aufzuteilen und die aufgeteilten Erbbaurechte weiter zu veräußern.


- (7) Auch nach Aufteilung gemäß WEG hat der jeweilige Erbbauberechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer die Pflichten zu ordnungsgemäßer Verwaltung nach dem WEG bezüglich des Erbbaurechtes zu erfüllen.
- (8) Werden einmal errichtete Gebäude später erweitert, bedarf dies der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (9) Der nicht bebaute Teil des Grundstücks darf nur für Anlagen genutzt werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen.

### **§ 5 Unterhaltungsverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke einschließlich der nicht überbauten Teile des Grundstücks in einem ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen mit oder ohne eigenes Verschulden nicht im ausreichenden Maße nach, obwohl ihm der Grundstückseigentümer dazu schriftlich eine Frist von zwei Monaten für den Einzelfall gesetzt hat, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. Sein Anspruch auf Erfüllung gegen den Erbbauberechtigten wird dadurch nicht berührt.

### **§ 6 Besichtigungsrecht des Eigentümers**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, einmal im Jahr nach entsprechender Absprache das Erbbaugrundstück und das Bauwerk zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Dabei hat der Erbbauberechtigte auch eine im Auftrag des Grundstückseigentümers vorzunehmende Untersuchung des baulichen Zustandes des Bauwerkes zu dulden und dessen vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen.



## **§ 7 Änderungen am Bauwerk**

Der Erbbauberechtigte darf das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen, städtebaulichen oder zwingenden wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechtes dienen, kann der Grundstückseigentümer seine Einwilligung nicht versagen.

## **§ 8 Versicherung des Gebäudes und Wiederaufbauverpflichtung**

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen alle Elementarschäden zum gleitenden Neuwert auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu halten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherung nachzuweisen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Pflichten innerhalb angemessener Frist nicht nach, ist der Eigentümer berechtigt, diese Versicherung selbst abzuschließen und Kostenersatz vom Erbbauberechtigten zu verlangen. Das Heimfallrecht bleibt unberührt.
- (2) Sollte das Bauwerk durch Brand oder sonstige Einwirkungen jeglicher Art beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es innerhalb einer vom Grundstückseigentümer schriftlich zu setzenden, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechenden angemessenen Frist (siehe § 11 dieses Vertrages) und in einer dem vorherigen Zustand gerecht werdenden Form wieder zu erstellen. Versicherungsleistungen oder sonstige Entschädigungen sind in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.
- (3) Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der

auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden. Ein etwaiger Restbetrag ist an den Erbbauberechtigten auszus zahlen.

### **§ 9 Besitz und Lastenübertragung**

- (1) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am Monatsersten, der auf die Annahme folgt, übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Nutzungen, Gefahren und Lasten auf den Erbbauberechtigten über. Unter die Nutzungen fällt nicht das Recht auf Entnahme von Bodenbestandteilen, wie Kies, Sand, Lehm oder sonstigen Bodenvorkommen.
- (2) Der Erbbauberechtigte haftet vom Zeitpunkt der Übergabe an für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschl. seines etwaigen Aufwuchses. Er hat den Grundstückseigentümer von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden, entsprechende ausreichende Versicherungen abzuschließen und diese auf Verlangen nachzuweisen. Im Falle der Lagerung von Heizöl ist eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten einschließlich der Grundsteuer, der Erschließungsbeiträge und der Ausgleichsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie alle sonstigen mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten und etwaigen gemeindlichen Nachfolgelasten zu tragen. Hierzu gehören auch die aus § 8 dieses Vertrages ersichtlichen Versicherungsbeiträge sowie die Kosten einer Druckprüfung der Abwasseranlagen. Ausgenommen sind lediglich dem Erbbaurecht nachgehende Grundpfandrechte am Grundstück.
- (4) Die nach vorstehender Ziffer 3 anfallenden Kosten, Beiträge und Gebühren hat der Erbbauberechtigte unmittelbar an den Berechtigten zu zahlen. Vom Grundstückseigentümer erbrachte Leistungen sind diesem zu erstatten.

- (5) Dem Erbbauberechtigten obliegen im Innenverhältnis auch die Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen (insbesondere alle sich aus dem Landeswassergesetz ergebenden Verpflichtungen), die trotz der Erbbaurechtsbestellung mangels anderslautender gesetzlicher oder behördlicher Regelungen den Grundstückseigentümer treffen würden.

### **§ 10 Verfügungsbeschränkungen**

- (1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder von ideellen oder realen Teilen sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten - auch im Wege der Zwangsversteigerung - bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.
- (2) Die Zustimmung zur Veräußerung – auch im Wege der Zwangsversteigerung – setzt voraus, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages und etwaiger Ergänzungsverträge in notarieller Form eintritt und sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zu Zahlung des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.
- (3) Sie setzt außerdem voraus, dass der Erwerber nach Eindruck der Kirchengemeinde die Gewähr dafür bietet, dass er seinen Verpflichtungen als neuer Erbbauberechtigter nachkommen wird, insbesondere auch der Zweckbestimmung, das Gebäude zur Führung eines christlichen Familienlebens zu nutzen.
- (4) Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) in der jeweils geltenden Fassung bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.

## **§ 11 Heimfallrecht**

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteils an sich selbst oder an einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Dauer zu verlangen, wenn
  - a) der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung gegen die in §§ 4-9, § 17 Abs. (3) und (4), § 18 Abs. (2) und (3), § 19 Abs. (2), § 21 Abs. (1) und § 23 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen verstößt,
  - b) der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe mindestens zweier Jahresbeträge in Zahlungsverzug gerät,
  - c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
  - d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
  - e) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
  - f) der Erbbaurechtserwerber eines im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Erbbaurechts nicht in die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist.
- (2) Tritt für den Erbbauberechtigten die in § 8 dieses Vertrages festgelegte Wiederaufbauverpflichtung ein, so steht dem Grundstückseigentümer der Heimfallanspruch zu, wenn der Erbbauberechtigte mit dem Wiederaufbau nicht spätestens ein Jahr nach Wegfall der dem Wiederaufbau entgegenstehenden Hindernisse, um deren Beseitigung er sich unverzüglich und andauernd bemühen muss, begonnen und den Wiederaufbau nicht innerhalb eines weiteren Jahres vollendet hat.
- (3) Macht der Eigentümer bei einem zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten nach dessen Wahl entweder eine Vergütung von  $66 \frac{2}{3}$  % des Verkehrswertes des Erbbaurechts oder von 80 % des durch die Veräußerung des Erbbaurechts durch den Grundstückseigentümer tatsächlich erzielten Er-

löses zu gewähren. Die widerspruchslöse Annahme einer Vergütung gilt als Ausübung des dem Erbbauberechtigten zustehenden Wahlrechts.

- (4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die der Erbbauberechtigte bei Vertragsabschluss nicht gegen Bezahlung übernommen hat, nicht in Ansatz gebracht. Bauwerke oder Teile von Bauwerken, die ohne Beachtung der Bestimmungen in § 7 dieses Vertrages errichtet oder wesentlich verändert wurden sowie Sonderausstattungen, wie z.B. Schwimmbad oder Sauna, bleiben bei der Bemessung der Vergütung unberücksichtigt.
- (5) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der gemäß § 192 BauGB örtlich zuständige Gutachterausschuss bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
- (6) Soweit der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten übernimmt, sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Angerechnet werden ferner die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer sowie etwaige Rückstände auf den Erbbauzins. Der danach verbleibende Restbetrag der Vergütung ist an den Erbbauberechtigten innerhalb von sechs Wochen nach der Erklärung der dinglichen Einigung zinslos zu zahlen.
- (7) Übersteigen die zu verrechnenden Lasten und Forderungen die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- (8) Macht der Grundstückseigentümer bei einem nicht zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht von seinem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt ein solches Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist eine Vergütung für das Erbbaurecht ausgeschlossen.
- (9) Überwiegt bei gemischter Nutzung der nicht zu Wohnzwecken dienende Anteil des Erbbaurechtes, so ist eine Vergütung bei Heimfall ebenfalls ausgeschlossen.



(10) § 32 Abs. 2 ErbbauRG bleibt unberührt.

(11) Der Anspruch auf Vertragserfüllung wird durch den vorstehenden Heimfallanspruch nicht berührt.

### **§ 12 Beendigung des Erbbaurechtes**

- (1) Dient das aufgrund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken und erlischt es durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von  $66 \frac{2}{3} \%$  des Verkehrswertes. Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten die Bestimmungen in § 11 Abs. (4) und (5) dieses Vertrages entsprechend. Bei einem nicht zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht ist eine Entschädigung nicht zu zahlen. Gleiches gilt, falls bei gemischter Nutzung der nicht zu Wohnzwecken dienende Anteil des Erbbaurechtes überwiegt.
- (2) Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.
- (3) Nach Zeitablauf hat der Erbbauberechtigte auf schriftliches Verlangen des Grundstückseigentümers die Gebäude und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- (4) § 27 Abs. 2 ErbbauRG bleibt unberührt.



### **III. Regelungen zum Erbbauzins**

#### **§ 13 Erbbauzins**

- (1) Der Jahreserbbauzins beträgt 222.789 EUR (in Worten: zweihundertzwei- undwanzigtausendsiebenhundertneunundachtzig Euro).
- (2) Der Jahreserbbauzins ist am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus fällig und ohne Aufforderung - bargeldlos - an den Grundstückseigentümer oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter der Angabe der Grundstücksbezeichnung und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, zu entrichten.
- (3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Reallast an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuchs zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu sichern.
- (4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn a) der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder b) der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder c) der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Schuldrechtlich wird Folgendes vereinbart:

- (5) Vom Tage der Übergabe des Grundstücks (§ 9 Abs.(1) dieses Vertrages) bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte anstelle des vereinbarten Jahreserbbauzinses eine zeitanteilige Nutzungsentschädigung in entsprechender Höhe zu zahlen. Die Fälligkeit richtet sich nach vorstehender Ziffer (2).

- (6) Der Erbbauberechtigte wird dem Grundstückseigentümer durch gesonderte Erklärung außerhalb dieses Vertrages ein SEPA-Lastschrift-Mandat zum Einzug des Erbbauzinses erteilen.
- (7) Der Erbbauberechtigte hat nur 4/5 des Erbbauzinses zu zahlen, solange er das Bauwerk überwiegend zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Der Nachweis obliegt dem Erbbauberechtigten. Für die evohaus gilt die vorstehende 4/5-Regelung grundsätzlich bis zur Veräußerung der jeweiligen Teilflächen bzw. Teile an Endnutzer, nicht jedoch, soweit die evohaus Flächen vermietet.
- (8) Dem Erbbauberechtigten können aus besonderen Gründen und jederzeit widerruflich Teilzahlungen von monatlichen, vierteljährlichen oder halbjährlichen Raten bewilligt werden.

#### **§ 14 Erbbauzinsanpassung**

- (1) Als Inhalt des Erbbauzinses ist weiterhin Folgendes vereinbart:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für den Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbaren Jahres (Bezugsmonat) -z.B. Dezember 2020, 2025 usw.- gegenüber dem für den Monat des Vertragsabschlusses geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis.

Der Prozentsatz der Veränderung berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}} \times 100 - 100$$

- (2) § 9a ErbbauRG bleibt unberührt.

- (3) Die vereinbarte Wertsicherungsklausel ist nach § 4 PrKG genehmigungsfrei, da die Laufzeit des Erbbaurechtes für länger als 30 Jahre vereinbart ist.

### **§ 15 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten, jeweils in ihrer wertgesicherten Form, ferner wegen des Nutzungsentgeltes sowie aller weiterer in dieser Urkunde übernommener Zahlungsverpflichtungen dem Grundstückseigentümer gegenüber der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Die hiermit verbundenen Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

## **IV. Vorkaufsrecht**

### **§ 16 Gegenseitige dingliche Vorkaufsrechte**

- (1) Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall des Grundstücks. Dies gilt nicht für Veräußerungen des Grundstücks an einen Rechtsträger, der aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder satzungsgemäß der Aufsicht des Erzbischofs von Köln unterliegt.
- (2) Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall des Erbbaurechtes oder eines Teils mit Rang nach dem wertgesicherten Erbbauzins (§ 13 dieses Vertrages) an zweiter Rangstelle.
- (3) Bei Aufteilung des Erbbaurechts steht auch den jeweiligen Inhabern der Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte das oben bezeichnete Vorkaufsrecht am Grundstück zu – untereinander entsprechend des jeweiligen Erbbaurechtsanteils bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer – bei mehreren untereinander entsprechend ihres jeweiligen Grundstücksanteils – das Vorkaufsrecht an den Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechten. Bei Nichtausübung durch einen Berechtigten gilt § 472 BGB.

## **V.      Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen**

### **§ 17 Haftung für Rechts- und Sachmängel, Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des ersten Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann - hiervon ist auszugehen, wenn die Einräumung des Vorrangs durch einen dinglich Berechtigten endgültig verweigert wird -, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt; die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Die Kosten der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages trägt dann der Grundstückseigentümer. Eine bereits bezahlte Nutzungsentschädigung (§ 13 Abs. (5) dieses Vertrages) ist dem Erbbauberechtigten nicht zu erstatten.
  
- (2) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für die Verwendbarkeit des Erbbaugrundstücks als Bauland. Die Bebaubarkeit hat der Erbbauberechtigte vor Vertragsabschluss eigenverantwortlich geprüft. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Umfang der Bebaubarkeit von den baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere von den Festsetzungen der kommunalen Bauleitplanung abhängt. Der Grundstückseigentümer übernimmt daher keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Dem Grundstückseigentümer ist nicht bekannt, dass Altlasten/Kontaminierungen - auch des Grundwassers - in einem für die Nutzung relevanten Umfang bestehen, insbesondere keine frühere Nutzung des Erbbaugrundstücks, die üblicherweise hierzu führen könnte. Ein etwaiger Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG wird ausgeschlossen.

Der Grundstückseigentümer hat ebenfalls nicht einzustehen für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.

Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind Schadenersatzansprüche 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.

Garantien werden nicht abgegeben.

- (3) Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden nach den gesetzlichen Grundlagen, wie etwa durch unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, unterlassene Schnee- und Eisbeseitigung, Verunreinigung von Grundstück und Gewässer etc. Er haftet demnach wie wenn er selbst Grundstückseigentümer wäre. Soweit der Eigentümer direkt in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, ihn von solchen Ansprüchen freizustellen. Den Erbbauberechtigten trifft ferner im Verhältnis zum Eigentümer die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass eine vorstehende Haftung nicht entsteht.
- (4) Zur Abdeckung der Haftung gemäß vorstehendem Abs. (3) hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer des Erbbaurechtes aufrecht zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung, Erdwärmenutzung. Der Nachweis über die vorstehenden Versicherungen ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherung sorgen.

### **§ 18 Veräußerungszustimmung**

- (1) Die nach § 10 Abs. (1) dieses Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung - auch im Wege der Zwangsversteigerung - darf der Grundstückseigentümer nur versagen, wenn dadurch seine wirtschaftlichen Interessen unmittelbar oder mittelbar geschädigt werden und wenn der Erwerber nicht in alle Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages und etwaiger Ergänzungsverträge, insbesondere solcher rein schuldrechtlicher Art, eintritt und sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nicht der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine etwaige Teilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte keine Veräußerung, sondern eine Vertragsänderung ist, die unbeschadet der Regelung in § 4 Ziffer 5. der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde bedarf.

### **§ 19 Belastungszustimmung**

- (1) Die nach § 10 Abs. (2) dieses Vertrages erforderliche Belastungszustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten der Katholischen Kirchengemeinde (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen, und nur dann, wenn Gläubigerin und Erbbauberechtigter sich dem Grundstückseigentümer gegenüber verpflichten,
  - a) die Grundschild, deren dingliche Zinsen und einmalige Nebenleistungen nur einmal für das anlässlich der Bestellung gewährte Darlehen einschließlich der damit verbundenen Nebenleistungen (Zinsen, einmaligen Nebenleistungen, Kosten) in Anspruch zu nehmen; bei Neubauvorhaben ist das Darlehen nach Baufortschritt auszusahlen.
  - b) nicht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers:
    - über die eingangs genannte Grundschild zu verfügen;
    - die schuldrechtlichen Vereinbarungen, 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.

(Einmalvalutierungserklärung)

- (2) Das Zustimmungserfordernis gilt auch für die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast und bei der Belastung des Erbbaurechtes mit einem Nießbrauch.
- (3) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer 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 Löschanpruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).
- (4) Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschild belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer 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 gleichzeitig mit der Grundschild einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB).
- (5) Die Belastung darf nur für vertraglich zulässige Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück oder zur Kaufpreisfinanzierung bei der Übertragung des Erbbaurechtes erfolgen.
- (6) Der Grundstückseigentümer wird für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger des Grundpfandrechts seine Zustimmung zum Zuschlag erklären, wenn
  - a) der Gläubiger des Grundpfandrechts dem Grundstückseigentümer durch eingeschriebenen Brief die Absicht der Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen rechtzeitig anzeigt und sich verpflichtet,
    - aa) bei Ausübung des Heimfallrechtes,



- bb) bei Übernahme des Erbbaurechts durch den ausgebenden Grundstückseigentümer,
  - cc) bei Übertragung des Erbbaurechts auf einen Dritten  
den neuen Schuldner zu den bis dahin geltenden Bedingungen als Darlehensnehmer anzunehmen und das Grundpfandrecht stehen zu lassen, sofern gegen die Kreditwürdigkeit des neuen Schuldners keine Bedenken bestehen und die dingliche Sicherheit nach den für den Gläubiger geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist.
  - b) der Ersteher die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag und etwaigen späteren Ergänzungen übernimmt,
  - c) die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht bestehen bleiben, sofern ein den Rechten des Grundstückseigentümers vorgehender Gläubiger (§ 10 ZVG) die Zwangsvollstreckung betreibt.
- (7) Für den Fall, dass ein den Rechten des Grundstückseigentümers vorgehender Gläubiger aus den Rangklassen des § 10 Ziff. 1 - 3 ZVG die Zwangsvollstreckung betreibt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer (sofern § 52 Abs. 1 ZVG nicht abbedungen ist), auf besondere Mitteilung der im Rang den Rechten des Grundstückseigentümers nachstehenden Grundpfandrechtsgläubiger an den Grundstückseigentümer und die kirchliche Aufsichtsbehörde, beim Versteigerungsgericht einen Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen dahingehend zu stellen, dass die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht bei einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht kapitalisiert werden, sondern - hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten - mit Wirkung gegen den Ersteher des Erbbaurechts bestehen bleiben. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt werden.
- (8) Vorstehende Bestimmungen gelten entsprechend für die Belastungen von Teilen des Erbbaurechts.

## **§ 20 Partnerschafts- und Loyalitätsklausel**

- (1) Grundstück und Gebäude dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetäti-

gung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder bestimmt bzw. geeignet sind, besonders in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

- (2) Mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgt der Grundstückseigentümer den ideellen Zweck, dem Erbbauberechtigten die Schaffung eines Eigenheims zur Führung eines christlichen Familienlebens zu ermöglichen.

### **§ 21 Haftung als Gesamtschuldner**

1. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Steht das Erbbaurecht mehreren ungeteilt zu, so können sie ihre Rechte hieraus nur in Gemeinschaft ausüben. Für den Eintritt von Rechtsfolgen genügt es, wenn die Voraussetzungen hierfür nur in der Person eines Mitberechtigten vorliegen.
3. Jeder Erbbauberechtigte ist dem Grundstückseigentümer gegenüber zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten bei der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen befugt.
4. Tatsachen, die gegenüber einem von mehreren Erbbauberechtigten dieses Vertrages Ansprüche des Grundstückseigentümers begründen, müssen die anderen Erbbauberechtigten gegen sich gelten lassen.
5. Die **vorstehenden Regelungen gelten** nach Aufteilung des Erbbaurechts jedoch nur im Verhältnis der **Inhaber** einzelner Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte.

### **§ 22 Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem

Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird.

### **§ 23 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat die aus diesem Vertrag einschließlich seiner etwaigen Änderungen entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung und Vermarkung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches.

Die für den Vollzug dieser Urkunde entstehenden Gerichtskosten trägt der jeweilige Antragsteller.

### **§ 24 Genehmigungen**

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

Die Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde ist ferner erforderlich zur Wirksamkeit von Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers gemäß den Vereinbarungen in § 4 Abs. (3) und § 7 dieses Vertrages.

### **§ 25 Bestandskraftvereinbarung**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Falle zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt. Sollte eine Vereinbarung als dingliche nicht wirksam sein, so gilt sie als schuldrechtlich vereinbart. Alle zu dieser Urkunde

erforderlichen Genehmigungen sollen mit Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam werden. Auf weitere Mitteilung wird allseitig verzichtet.

## **VI. Dingliche Einigung und Grundbucheintragungen**

### **§ 26 Einigung**

Die Vertragschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechtes und der nachfolgenden weiteren Rechte einig.

### **§ 27 Eintragungsbewilligungen und -anträge, Vertragsdurchführung**

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter bewilligen und nur der Erbbauberechtigte beantragt:

- (1) in das Grundbuch zulasten des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes einzutragen in Abt. II:
  - a) an erster Rangstelle das Erbbaurecht,
  - b) das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 16 Abs. (1) dieses Vertrages im Rang nach dem Erbbaurecht.
- (2) für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
  - a) den Inhalt des Erbbaurechts gemäß Abschnitt II, mit Ausnahme der Bestimmung zu § 12 Abs. (3) dieses Vertrages.
  - b) in Abt. II unter Nummer 1 den Erbbauszins als wertgesicherte Reallast gemäß § 13 Abs. (1) und (2) und Abs. (4) sowie § 14 Abs. (1) dieses Vertrages, jedoch mit der Maßgabe, dass die Reallast mit ihrer Eintragung beginnt, zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers,

- c) in Abt. II unter Nummer 2 ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 16 Abs. (2) dieses Vertrages im Rang nach der in Abt. II unter Nummer 1 einzutragenden Erbbauzinsreallast.
- (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.
- (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.
- (5) Der Grundstückseigentümer beantragt für alle von ihm beantragten Eintragungen Befreiung von den Gerichtsgebühren gemäß § 122 des Gesetzes über die Justiz im Land Nordrhein-Westfalen (JustG NRW) vom 26.1.2010 (GV.NRW 2010 S. 30).

## **VII. Sonstiges**

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit zwecks Vertragsdurchführung

a) Frau Simone Mühlenbeck, Bürovorsteherin,

b) Frau Martina Pastor, Notarfachreferentin,

c) Frau Melanie Kiefer, Notarfachreferentin,

d) Herr Marcel Schmitz, Notarfachangestellter,

- alle dienstansässig beim amtierenden Notar -,

und zwar jeden für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu jeder Zeit Löschungen, Rangänderungen, Rangvorbehalte zu bewilligen und zu beantragen sowie überhaupt alle zur vertragsgemäßen Begründung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Dem Grundbuchamt und Dritten gegenüber ist das Vorliegen der Voraussetzung zur Ausübung der Vollmachten nicht nachzuweisen. Die Vollmachten

können jedoch nur von dem beurkundeten Notar, seinem Sozus oder deren Amtsnachfolgern verwendet werden.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, die nicht verlesbaren Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben

Matth. Schulz  
Herrn Hahn  
J. Me