

Verhandelt zu Neuss am 1. Juli 2020

Vor dem unterzeichneten

Dr. Volker Hustedt
Notar in Neuss

erschieden:

1. **evohaus GmbH** mit Sitz in Karlsruhe, Postanschrift: 76227 Karlsruhe, Emil-Nolde-Straße 2, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HRB 108132, hier vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, Herrn Heinz Hanen, geboren am 17. September 1958, geschäftsansässig daselbst,

die evohaus GmbH nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt,

2. Herr Giona Zdero, Angestellter beim amtierenden Notar, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter, sich die Genehmigung ausdrücklich vorbehaltend für die **Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus - Pfarrfonds - in Köln-Widdersdorf**, Postanschrift: 50859 Köln-Widdersdorf, Hauptstr. 10,

- die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus – Pfarrfonds - nachfolgend "**der Grundstückseigentümer**" genannt -,

Der Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Aufgrund Einsichtnahme vom 30. Juni 2020 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HR B Nummer 108132, bescheinigt der amtierende Notar, dass dort die Firma evohaus GmbH mit Sitz in Karlsruhe und als deren einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer, Herr Heinz Hanen, eingetragen sind.

3.

Gemäß Fortführungsnachweis der Stadt Köln vom 9. März 2020 – Zeichen: 2020_CT00103 - wurde das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück der Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück 2039, neu vermessen und in zwei neue Flurstücke geteilt:

Flurstück 3175, Flur 52, Gemarkung Lövenich, groß 39 qm,

Flurstück 3176, Flur 52, Gemarkung Lövenich, groß 9.588 qm.

Die Fortführung des Flurstückes 2039 in die Flurstücke 3175 und 3176 ist im Grundbuch eingetragen.

Gemäß Tauschvertrag vom 30. Juni 2020, UR.Nr. 502/2020/H des amtierenden Notars hat der Grundstückseigentümer das mit dem Erbbaurecht belastete vorgenannte Flurstück 3175 tauschweise gegen folgende Flurstücke an die Stadt Köln übertragen:

Flur 52, Gemarkung Lövenich, Flurstücke

3177, groß 2 qm,

3178, groß 10 qm,

3179, groß 0,49 qm,

derzeit jeweils eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von Lövenich Blatt 2.

Die vorgenannten Flurstücke 3177 bis 3179 werden nach grundbuchlichem Vollzug des vorgenannten Tauschvertrages lastenfrei sein.

Die heutigen Vertragsbeteiligten sind darüber einig, dass das Flurstück 3175, welches als bereits ausgebautes Straßenland für das Erbbaurecht nicht wesentlich ist, aus dem Erbbaurecht entlassen und das Erbbaurecht zugleich auf die durch den Grundstückseigentümer erworbenen Flurstücke 3177 bis 3179 erstreckt wird. Die Vertragsbeteiligten haben sich anlässlich der zwischen dem Flurstück 3175 einerseits und den Flurstücken 3177, 3178 und 3179 andererseits bestehenden Flächendifferenz von 26,51 qm auf eine Erbbauzinsreduzierung - wie nachstehend erklärt - geeinigt.

TEIL B

Änderung des Erbbaurechtsvertrages

I.

Teilweise Aufhebung des Erbbaurechtes

An dem Flurstück 3175, Flur 52, Gemarkung Lövenich, groß 39 qm, künftig eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von Lövenich Blatt 13064 heben die Vertragsbeteiligten das Erbbaurecht auf und bewilligen und beantragen die Löschung des Erbbaurechtes an diesem Flurstück im Grundbuch.

II.

Erstreckung des Erbbaurechtes

Die Vertragsbeteiligten ändern das vorbezeichnete Erbbaurecht dahingehend, dass das an dem Grundstück Flur 52, Flurstück 3176, Gemarkung Lövenich, weiterhin bestehende und eingetragene Erbbaurecht mit den gleichen in der Bezugsurkunde enthaltenen Bestimmungen – soweit nachstehend keine Änderungen vereinbart werden -, auch an den vorgenannten Flurstücken 3177, 3178 und 3179 bestellt wird, so dass an den Flurstücken 3176, 3177, 3178 und 3179 ein Gesamterbbaurecht entsteht.

III.

Neufassung der Ziffer (1) des § 4 (Bauwerk und Zweckbestimmung des Erbbaurechtes) Teil C der Bezugsurkunde

Die Vertragsbeteiligten fassen Ziffer (1) des § 4 der Bezugsurkunde wie folgt neu:

„Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten 6 Gebäude mit insgesamt 63 Wohneinheiten nebst Tiefgarage mit 89 Stellplätzen und eine Kindertagesstätte und diesen Bauwerken dienenden Erschließungsanlagen nebst Wegen und Grundflächen zu errichten und dort zu belassen und zwar in der Ausführungsweise, die den als **Anlage 1**

zu dieser Urkunde genommenen Aufteilungsplänen entspricht. Die ursprünglich vorgesehene Begegnungsstätte für die Bewohner des Quartiers ist nicht mehr Gegenstand des Erbbaurechts.

Soweit sich in der Bauphase Abweichungen von diesen Aufteilungsplänen ergeben, sind diese dem Grundstückseigentümer unverzüglich mitzuteilen.

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

2.

Die Regelungen in § 4 Ziffern 2. bis 9. gelten unverändert fort.

IV.

Änderung des Abschnittes III. § 13 (Erbbauzins) Ziffer 1. der Bezugsurkunde

§ 13 Ziffer (1) der Bezugsurkunde wird wie folgt geändert:

„(1) Der Jahreserbbauzins beträgt 222.186,49 EUR (in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausendeinhundertsechsendachtzig 49/100 EUR).“

V.

Neufassung der in Abschnitt V. der Urkunde vom 18. Dezember 2017, UR.NR. 1048/2017/H des amtierenden Notars erklärten Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die in Abschnitt V. der vorgenannten Urkunde erklärte Zwangsvollstreckungsunterwerfung entfällt und wird wie folgt neu erklärt:

„Der Erbbauberechtigte unterwirft sich dem Grundstückseigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung

- a) wegen des Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 222.186,49 EUR (in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausendeinhundertsechundachtzig 49/100 Euro) in der gemäß § 14 Abs. (1) der Bezugsurkunde wertgesicherten Form, sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses, als auch bezüglich der dinglichen wertgesicherten Erbbauzinsreallast,
- b) wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses (persönliche Haftung gemäß § 1108 Abs. 1 BGB),
- c) wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 13 Abs. 5 der Bezugsurkunde.

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

VI.

Änderung der Erbbauzinsreallast

Unter Bezugnahme auf den Erbbaurechtsvertrag sowie seiner vorstehenden Änderungen erklären die Beteiligten wie folgt:

1.

Der Inhalt der Erbbauzinsreallast Abt. II Nr. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Der im Grundbuch als Reallast eingetragene jährliche Erbbauzins wird um 602,51 EUR auf 222.186,49 EUR reduziert.
- b) Die Bestimmungen § 13 Ziffer (1) bis (4) und § 14 (Erbbauzinsanpassung) gelten weiterhin.

2.

Schuldrechtlich wird zwischen den Vertragsteilen ferner folgendes vereinbart:
Unter Berücksichtigung der vorstehend vereinbarten teilweisen Aufhebung des

Erbbaurechtes an dem Flurstück 3175 und Erstreckung des Erbbaurechtes auf die Flurstücke 3177, 3178 und 3179 vermindert sich der Erbbauzins insgesamt um 602,51 EUR jährlich. Diese Minderung gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2020.

VII. Grundbucheklärungen

1. Die Eintragung der Löschung des Erbbaurechtes an dem Flurstück 3175 in das Grundbuch von Lövenich Blatt 13064 wird bewilligt und beantragt. Der Erbbauberechtigte als Vorkaufsrechtsberechtigter des Flurstückes 3175 gibt dieses Flurstück aus der Belastung des eingetragenen Vorkaufsrechtes frei und bewilligt und beantragt die Eintragung der Löschung seines Vorkaufsrechtes an dem Flurstück 3175 im vorgenannten Grundbuch.
2. Die Beteiligten sind über die Änderung des Erbbaurechtes, wonach dieses sich auch auf die Flurstücke 3177 bis 3179 erstreckt einig und bewilligen und beantragen die Eintragung des Erbbaurechtes an diesen Flurstücken zusammen mit dem Erbbaurecht am Flurstück 3176 als Gesamterbbaurecht im Grundbuch von Lövenich Blatt 13064.

Der Grundstückseigentümer unterstellt die Flurstücke 3177 bis 3179 dem Vorkaufsrecht des jeweiligen Erbbauberechtigten, in dem bestehenden Rangverhältnis als weitere Belastungsgegenstände. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Inhaltsänderung des Vorkaufsrechtes Abt. II lfd. Nr. 2 des jeweiligen Erbbauberechtigten im Grundbuch von Lövenich Blatt 13064.

3. Der Erbbauberechtigte unterstellt das an den Flurstücken 3177 bis 3179 erstreckte Erbbaurecht allen Belastungen, die an dem bereits eingetragenen Erbbaurecht an dem Flurstück 3176 in Abteilung II des Erbbaugrundbuches zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eingetragen sind, in dem bestehenden Rangverhältnis als geänderten Belastungsgegenstand. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Pfanderstreckung in das Grundbuch von Lövenich Blatt 13064.

4. Der Erbbauberechtigte bewilligt und der Grundstückseigentümer beantragt die Eintragung der Inhaltsänderung des Erbbaurechtes gemäß vorstehendem Abschnitten II., III. und IV. sowie die Eintragung der vorstehend erklärten Inhaltsänderung zur Höhe der Erbbauzinsreallast, die mit ihrer Eintragung in das Erbbaugrundbuch von Lövenich Blatt 41850 dinglich wirksam wird.

Die in ihrem Inhalt geänderte wertgesicherte Erbbauzinsreallast soll weiterhin die erste Rangstelle erhalten. Sollte diese Rangstelle nicht sofort erreicht werden, kann die Eintragung zunächst an bereiter Rangstelle erfolgen.

5. Soweit dem Grundstückseigentümer im Range nach der Erbbauzinsreallast oder dem Erbbauberechtigten im Range nach dem Erbbaurecht grundbuchlich abgesicherte Rechte zustehen, erteilt er hiermit die Zustimmung gem. § 877 BGB zur Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast bzw. zur Inhaltsänderung des Erbbaurechtes. Hilfsweise räumt der Grundstückseigentümer der in ihrem Inhalt geänderten Erbbauzinsreallast bzw. der Erbbauberechtigte des in seinem Inhalt geänderten Erbbaurechts den Vorrang vor seinen übrigen Rechten ein. Der entsprechend nachrangige Berechtigte bewilligt und beantragt die entsprechende Rangänderung hiermit zur Eintragung in das entsprechende Grundbuch.
6. Grundbuchnachrichten werden an den Notar erbeten, der berechtigt ist, Anträge aus dieser Urkunde getrennt zu stellen, einzuschränken und in gleicher Weise zurückzuziehen, sowie alle Erklärungen abzugeben, die noch zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

TEIL C

Bestellung einer Dienstbarkeit

1.
Der jeweilige Erbbauberechtigte des Erbbaurechtes an den Flurstücken 3176 bis 3179 verpflichtet sich gegenüber der Stadt Köln zu dulden, dass die in dem als **Anlage 2** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan schraffiert gekenn-

zeichneten Flächen jederzeit durch die Stadt Köln fußläufig oder mit Fahrrädern als Wegefläche mitgenutzt werden darf.

Die Stadt Köln ist berechtigt, die Ausübung des Rechts Dritten bzw. der Allgemeinheit zu überlassen.

Die Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung, die Instandsetzung der Anlagen und die Verkehrssicherung auf dem dienenden Grundbesitz (=Erbbaurecht an den Flurstücken 3176 bis 3179) trägt der jeweilige Erbbauberechtigte – mehrere im Verhältnis ihrer Miterbbaurechtsanteile.

Den Dienstbarkeitsberechtigten treffen somit keine Pflichten, insbesondere keine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten.

Das Recht des jeweiligen Erbbauberechtigten des dienenden Grundbesitzes den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit selbst als Wegefläche zu eigenen Zwecken nutzen zu lassen bleibt unberührt.

Die Einräumung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

Ansprüche aus dieser Dienstbarkeit verjähren in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

Der Jahreswert dieser Dienstbarkeit wird mit 500,00 EUR angegeben.

Die Eintragung der vorstehend vereinbarten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wegerecht) zulasten des Erbbaurechtes in das Grundbuch von Löwenich Blatt 41850 und zugunsten der Stadt Köln wird bewilligt und beantragt.

Im Erbbaugrundbuch soll die bestellte Dienstbarkeit Rang erhalten vor der Erbbauzinsreallast und vor dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers und in Abteilung III an rangerster Stelle.

Der Grundstückseigentümer räumt hierzu der bestellten Dienstbarkeit den Rang vor seiner Erbbauzinsreallast und seinem Vorkaufsrecht ein.

Der Grundstückseigentümer stimmt der Eintragung des vorstehend bestellten Wegerechtes zu. Sowohl der Erbbauberechtigte als auch der Grundstückseigentümer stimmen ferner allen zur Verschaffung des vorstehend bestimmten Ranges erforderlichen Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Erbbaugrundbuch zu und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rangänderung im Erbbaugrundbuch.

Der Notar hat dazu geraten, das Wegerecht auch zulasten der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke eintragen zu lassen. Dies wünschten die Beteiligten ausdrücklich nicht.

Teil D

Weitere Erklärungen

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

Alle Genehmigungen werden mit ihrem Eingang bei amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

Alle Beteiligten erteilen – jedoch nur die evohaus GmbH -unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB -:

- a) Frau Simone Mühlenbeck, Bürovorsteherin,
- b) Frau Melanie Kiefer, Notarfachreferentin,
- c) Frau Martina Pastor, Notarfachreferentin,
- d) Frau Cornelia Ritterbach, Notarfachangestellte,


alle geschäftsansässig zu Neuss, - und zwar jedem von ihnen getrennt -, Vollmacht, Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt alles Erforderliche und mit der Durchführung dieser Urkunde im Zusammenhang Stehende zu tun.

Alle Löschungen und Rangänderungen sowie gemäß § 877 BGB erforderliche Zustimmungen zur Beschaffung der ersten Rangstelle werden beantragt gemäß den Bewilligungen der Berechtigten.

Die mit dieser Urkunde jetzt und in der Folge verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Erbbauberechtigte.

Sollte eine der Vertragsbestimmungen nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine andere vereinbart werden, die unter Berücksichtigung des im Übrigen unveränderten Vertragsinhaltes der ursprünglich beabsichtigten Regelung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Die Beteiligten sind verpflichtet, am Zustandekommen einer solchen Ersatzbestimmung mitzuwirken.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



The image shows three handwritten signatures in cursive script. The top signature is the most legible and appears to read 'Heinz Hane'. Below it is a second signature that is more stylized and difficult to decipher, possibly 'Günter Zeller'. The bottom signature is also stylized and appears to be 'H. Hane'.