

## Vereinbarung zur Belastung von Erbbaurechten

zwischen der

**1. Stadtparkasse Düsseldorf, Berliner Allee 33, 40212 Düsseldorf**

- nachfolgend „Stadtparkasse“ genannt -

**2. dem Erzbistum Köln als Aufsichtsbehörde der Kath. Kirchengemeinden**

- nachfolgend „Erzbistum“ genannt -

**3. dem Erzbistum Köln bzw. dem Erzbischöflichen Stuhl als Grundstückseigentümer**

- nachfolgend „Erzbistum“ genannt -

**4. dem Erbbauberechtigten**

### **A. Präambel**

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Belastung von Erbbaurechten, deren Grundstückseigentümer

1. das Erzbistum Köln oder der Erzbischöfliche Stuhl zu Köln selbst oder
2. eine der Rechtsaufsicht des Erzbistums Köln unterstehende Katholische Kirchengemeinde oder Stiftung

und deren Gläubiger die Stadtparkasse Düsseldorf sind.

Die Stadtparkasse gewährt Erbbauberechtigten regelmäßig Darlehn, die der Erbbauberechtigte durch Grundschild am Erbbaurecht abzusichern hat. Hierzu sind – neben der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers – weitere wechselseitige Erklärungen, welche in der Regel nur Zug um Zug abgegeben werden, erforderlich.

### **B. Vereinbarung zwischen der Stadtparkasse, dem Erzbistum Köln sowie dem Erzbischöflichen Stuhl zu Köln**

Zur Verfahrensvereinfachung und zur beschleunigten Abwicklung von Darlehnsangelegenheiten wird zunächst zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

1. Falls das Erzbistum Köln oder der Erzbischöfliche Stuhl zu Köln Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist:

Mit Erteilung der Belastungszustimmung zur Belastung eines Erbbaurechtes gelten die Bestimmungen in Teil C §§ 1, 2, 3, 4 und 6 zwischen dem Erzbistum Köln bzw. dem Erzbischöflichen Stuhl zu Köln und der Stadtparkasse Düsseldorf für diese Erbbaurechtsbelastungen als vertraglich vereinbart.

2. Falls eine der Rechtsaufsicht des Erzbistums Köln unterstehende Katholische Kirchengemeinde oder Stiftung Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist:

Zur Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung gemäß dem Wortlaut unter C. bedarf es neben

- der Unterschrift des Erbbauberechtigten und
- der Unterzeichnung durch die Grundstückseigentümerin nebst Genehmigungsvermerk der kirchlichen Aufsichtsbehörde

zukünftig nicht in jedem Einzelfall der Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch die Stadtparkasse. Als echter Vertrag zugunsten Dritter wird zwischen der Stadtparkasse und dem Erzbistum vereinbart, dass ein Vertrag vorstehenden Inhaltes zwischen den eingangs genannten Parteien auch ohne gesonderte Unterzeichnung dieser Erklärung in jedem Einzelfalle durch die Stadtparkasse zustande kommt, falls der Wortlaut der Vereinbarung unverändert vom Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten unterzeichnet wird. Diese Vereinbarung kann zwischen der Stadtparkasse und dem Erzbistum einvernehmlich jederzeit geändert oder ergänzt werden. Sie bleibt für alle Grundpfandrechtsbestellungen, die vor rechtswirksamer Kündigung dieser Vereinbarung beurkundet oder öffentlich beglaubigt werden, uneingeschränkt gültig. Stadtparkasse und/oder Erzbistum

sind berechtigt mit Monatsfrist für alle zukünftigen Grundpfandrechtsbestellungen diese Vereinbarung zu kündigen.

Die Vereinbarung wird geschlossen für alle Grundschuldbelastungen, die ab dem **1.01.2009** beurkundet oder beglaubigt worden sind.

## **C. Inhalt der Vereinbarung**

### **§ 1 Stillhalteerklärung**

1. Der/ die Grundstückseigentümer-/in sichert der Stadtparkasse zu, im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts – durch die Stadtparkasse oder den/die Grundstückseigentümer-/in – den Erbbauzins hinsichtlich der künftig fällig werdenden Raten gegenüber dem Ersteher stehen zu lassen, sofern ihr Recht nach den Versteigerungsbedingungen erlöschen würde. Dieses Stehenlassen wird zur Vermeidung einer eventuellen Kapitalisierung des Erbbauzinses entweder über § 59 ZVG oder – sofern der Ersteher damit einverstanden ist – über § 91 ZVG herbeigeführt.
2. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll der/die Eigentümer-/in nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt werden.
3. Der/die Grundstückseigentümer-/in versichert, dass sie keinem Gläubiger, der mit seinem Grundpfandrecht den jeweiligen Grundschulden der Stadtparkasse dem Range nachgeht, den Vorrang vor den Rechten in Abt. II (Erbbauzins, Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses) eingeräumt hat und verpflichtet sich, auch in Zukunft keinem anderen Recht den Vorrang einzuräumen.
4. Der/die Grundstückseigentümer-/in wird die Verpflichtungen aus dieser Erklärung auch etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen.

### **§ 2 Gegenverpflichtungserklärung**

Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadtparkasse,

1. vor Einleitung einer notwendig werdenden Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht den/die betreffende/-n Eigentümer/-in und das Erzbistum Köln (unter Angabe des Aktenzeichens) als kirchliche Aufsichtsbehörde zu benachrichtigen, damit die kirchlichen Stellen Gelegenheit haben, die ihnen geeignet erscheinenden Maßnahmen zu treffen;
2. bei Ausübung des Heimfallrechtes, und zwar sowohl bei Übernahme des Erbbaurechtes durch den/die Eigentümer/-in als auch bei der Übertragung des Erbbaurechtes auf einen Dritten, den neuen Schuldner als Darlehnsnehmer anzunehmen und die Grundpfandrechte bestehen zu lassen, sofern gegen die Kreditwürdigkeit des neuen Schuldners keine Bedenken bestehen, die dingliche Sicherheit gemäß den für die Stadtparkasse geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist und in der Person des neuen Schuldners die mit der Darlehenshergabe verbundenen persönlichen Voraussetzungen und Zweckbindungen erfüllt sind;
3. bei Durchführung der Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes dem Antrag des Eigentümers auf abweichende Versteigerungsbedingungen gemäß § 59 ZVG – Bestehenbleiben der zugunsten des jeweiligen Eigentümers in Abteilung II des Erbbaugrundbuches eingetragenen Rechte – zuzustimmen;
4. für den Fall des Erwerbs der Rechte aus dem Meistgebot oder des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren eine Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot oder eine nachfolgende freihändige Veräußerung des Erbbaurechtes nur im Einvernehmen mit dem/der Eigentümer/-in vorzunehmen. Dies soll nur unter der Bedingung erfolgen, dass der jeweilige Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag nebst seiner späteren Ergänzungen und Änderungen eintritt sowie die zugunsten der Eigentümer in Abteilung II des Erbbaugrundbuches eingetragenen Rechte bestehen bleiben.

### **§ 3 Einmalvaluierungserklärung**

1. Der Stadtparkasse ist bekannt, dass die jeweiligen Erbbauberechtigten ihre Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung der eingetragenen Grundpfandrechte nebst aller Neben- und Folgeansprüche regelmäßig an die jew. Eigentümer abtreten werden. Für den Fall, dass dieser Nachweis im jeweiligen Einzelfall erbracht wurde, verpflichtet sie sich gegenüber den Eigentümern, die Grundschulden, deren dingliche Zinsen und einmaligen Nebenleistungen nur einmal für die anlässlich der Bestellung gewährten Darlehen einschließlich der damit verbundenen Nebenleistungen (Zinsen, einmaligen Nebenleistungen, Kosten) in Anspruch zu nehmen. Bei Neubauvorhaben sind die Darlehen nach Baufortschritt auszus zahlen.

Darüber hinaus verpflichtet sie sich, nicht ohne Zustimmung der jeweiligen. Eigentümer über die Grundschulden zu verfügen oder die schuldrechtlichen Vereinbarungen, zu deren Sicherung die Grundschulden dienen, zu ändern oder durch neue Vereinbarungen zu ersetzen. Stundungsvereinbarungen bis zur Dauer von zwei Jahren bedürfen nicht der Zustimmung.

2. Die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer ist nicht erforderlich bei einer Abtretung der Grundschuld an einen Mit-, Re- oder Zwischenfinanzierungsgläubiger für das durch Grundpfandrechte gesicherte Darlehen, wenn sich dieser Gläubiger den gleichen Verpflichtungen unterwirft.
3. Soweit Ansprüche auf Rückgewähr der im Range vorgehenden Grundpfandrechte an die Stadtparkasse abgetreten sind, wird sie diese Ansprüche nur zum Zwecke des Aufrückens seines Grundpfandrechtes verwenden.
4. Auf Verlangen der jeweiligen Eigentümer ist die Stadtparkasse im Falle der Zwangsversteigerung auch zur Abgabe einer Teillöschungsbewilligung in Höhe des nicht oder nicht mehr valutierenden Grundpfandrechtes oder Abgabe einer Verzichtserklärung auf den Mehrerlös im Verteilungstermin verpflichtet.

### **§ 4 Zustimmung des jeweiligen Eigentümers**

Für den Fall, dass die Übertragung des Erbbaurechts bei einer Insolvenz oder Zwangsversteigerung von der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers abhängig ist, verpflichtet sich diese/-r innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Aufforderung durch die Stadtparkasse die notwendige Zustimmung zu erklären oder mitzuteilen, dass und aus welchen Gründen die Zustimmung nicht erteilt wird. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde, insbesondere bei zu befürchtender Beeinträchtigung der berechtigten Interessen des jeweiligen Eigentümers, versagt werden. Die Zustimmung darf unter der Bedingung erteilt werden, dass der jeweilige Ersteher in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag nebst seiner späteren Ergänzungen und Änderungen eintritt sowie die Erbbauzinsreallast, das Vorkaufsrecht und ggfls. die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzins bestehen bleiben.

### **§ 5 Zustimmung des Erbbauberechtigten<sup>1</sup>**

Der Erbbauberechtigte übernimmt hiermit gegenüber dem Grundstückseigentümer und der Stadtparkasse die vertragliche Verpflichtung, einem Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen dahingehend zuzustimmen, dass die Rechte des Grundstückseigentümers (Erbbauzins, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Anpassung der Erbbauzinsreallast aufgrund Wertsicherungsvereinbarung, Vorkaufsrecht) bestehen bleiben (§ 51 ZVG). Der Erbbauberechtigte stimmt daher bereits heute unwiderruflich abweichenden Versteigerungsbedingungen vorstehenden Inhaltes zu.

### **§ 6 Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für den Verzicht auf ein Formerfordernis. Nebenabreden sind nicht getroffen.

<sup>1</sup> Wird die vorstehende Zustimmung des Erbbauberechtigten zur Vereinbarung der abweichenden Versteigerungsbedingungen in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde mindestens in öffentlich beglaubigter Form abgegeben, ist sie in dieser Vereinbarung entbehrlich.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Köln.
3. Sollte eine der vorstehenden Regelungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Vereinbarung im Übrigen davon unberührt. Das gleiche gilt, soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder gewollt hätten, sofern sie den Punkt bedacht hätten.
4. Die Unterzeichnung dieser Vereinbarung für das Erzbistum Köln als Aufsichtsbehörde sowie als Grundstückseigentümerin und in Vertretung für den Erzbischöflichen Stuhl zu Köln erfolgt in Personalunion durch den Generalvikar des Erzbistums Köln.



Die vorstehenden Vereinbarungen und Erklärungen des Grundstückseigentümers<sup>2</sup> und des Erbbaurechtigen werden abgegeben anlässlich der Erbbaurechtsbelastung durch Bestellung eines Grundpfandrechts gemäß Urkunde vom

\_\_\_\_\_, - URNr. \_\_\_\_\_ - des Notars \_\_\_\_\_  
Stempel des Notariats

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_  
Kirchengemeinde/Grundstückseigentümer: Erbbauberechtigter

\_\_\_\_\_  
(Vorsitzender des Kirchenvorstandes)

\_\_\_\_\_  
(Mitglied) (Unterschriftsbeglaubigung erforderlich)<sup>4</sup>

\_\_\_\_\_  
(Mitglied) Siegel d. Kirchengemeinde

**Genehmigungsvermerk der kirchlichen Aufsichtsbehörde:**

Az.: \_\_\_\_\_

GENEHMIGT

DAS ERZBISCHÖFLICHE GENERALVIKARIAT  
I.A.

Köln, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Falls der Erzbischöfliche Stuhl Eigentümer des zu belastenden Erbbaurechtes ist, wird diese Erklärung nur noch von dem/den Erbbauberechtigten unterzeichnet.

<sup>4</sup> Unterschriftsbeglaubigung des/der Erbbauberechtigten ist nicht erforderlich, wenn die Zustimmung des Erbbauberechtigten mit dem Wortlaut des § 5 der Vereinbarung in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde mindestens in öffentlich beglaubigter Form abgegeben worden ist.