

Merkblatt für die notarielle Bearbeitung von Erbbaurechten

1. Grundsätzliches

Zur Beschleunigung der Genehmigungsvorgänge rund um das Erbbaurecht ist es erforderlich, dass **formelle** Anforderungen der kirchlichen Aufsichtsbehörde in notariellen Urkunden und in ggfls. erforderlichen privatschriftlichen Erklärungen beachtet werden. Die wichtigsten Grundlagen sind in dem nachstehenden Merkblatt zusammengefasst und sollen Arbeitshilfe für Notar*innen, aber auch für die mit den Vorgängen befassten Verwaltungsstellen kircheneigener Liegenschaften sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung aus diesem Merkblatt nicht hergeleitet werden kann; jeder Antrag auf Genehmigung wird gesondert geprüft.

Zuständig für sämtliche liegenschaftsbezogenen Vertragsabwicklungen der Kirchengemeinden ist die **Servicestelle Liegenschaften**.

Erzbistum Köln
Servicestelle Liegenschaften
Marzellenstr. 51 – 53
50668 Köln

Postfach-Postleitzahl: 50606 Köln

Telefon: 0221 1642 4500

E-Mail: service-liegenschaften@erzbistum-koeln.de

Sind im Einzelfall Abweichungen erforderlich, so sind diese mit der Servicestelle Liegenschaften abzustimmen.

Alle Dokumente rund um das Erbbaurecht sind in einem öffentlichen Downloadbereich unter folgendem Link eingestellt:

https://www.erzbistum-koeln.de/kirche_vor_ort/grundstuecke-immobilien/Hinweise-fuer-Notariate

Alle Muster werden regelmäßig aktualisiert. Verwenden Sie daher bitte nur Vertragsmuster, die über den vorgenannten Link erreichbar sind. Damit ist gewährleistet, dass Sie keine veraltete Version verwenden, die u.U. nicht genehmigungsfähig wäre.

2. Erbbaurechtsneubestellungen

Grundsätzlich ist der Mustererbbaurechtsvertrag (**Muster 1**) des Erzbistums Köln zur Neubestellung eines Erbbaurechtes zu verwenden.

Wurde die Kirchengemeinde bei der Beurkundung vollmachtlos vertreten, so ist als Genehmigungserklärung **Muster 2** zu verwenden.

3. Erbbaurechtsveräußerung

Zur Erteilung der Veräußerungszustimmung und zur Abgabe der Erklärung zum Verzicht auf das Vorkaufsrecht anlässlich des aktuellen Verkaufsfalles ist es erforderlich, dass jeder Erbbaurechtserwerber – mehrere gesamtschuldnerisch -

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

Im Veräußerungsvertrag bitten wir die Formulierungen entsprechend **Muster 3** zu verwenden.

Als Zustimmungserklärung zur Erbbaurechtsveräußerung mit Vorkaufsrechtsverzichtserklärung soll **Muster 4** verwendet werden.

4. Erbbaurechtsbelastung

Voraussetzungen zur Erteilung der Belastungszustimmung:

- Alle Rechte des Grundstückseigentümers bleiben im Vorrang, insbesondere der Erbbauzins an erster Rangstelle
- Der Erbbauberechtigte tritt die Rückgewähransprüche an den Grundstückseigentümer ab
- NEU! Die Eintragung einer Löschungsvormerkung gem. § 1179 Nr. 2 BGB **wird nicht mehr** verlangt (zu verwenden ist **Muster 5**)
- NEU! Die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zur Absicherung abzutretender Rückgewähr- und Lösungsansprüche **wird nur dann verlangt**, wenn das Grundpfandrecht zugunsten eines Gläubigers eingetragen wird, der nicht die institutionelle Zuverlässigkeit eines deutschen Kreditinstitutes besitzt. Die Rückgewähransprüche sind nach wie vor abzutreten! (in diesem Fall ist **Muster 5a** zu verwenden!)
- Die Abgabe einer Gegenverpflichtungserklärung und/oder einer Einmalvaluierungserklärung wird nicht mehr verlangt.

Die Zustimmungserklärung zur Belastung des Erbbaurechts mit einem Grundpfandrecht ist gemäß **Muster 6** abzugeben.

5. Änderung der Wertsicherungsklausel (VPI)

Eine Erbbauzinsanpassung soll im Wege der Vertragsänderung (Grundstückseigentümer ist Beteiligter der Änderungsurkunde) als Inhaltsänderung der bereits bestehenden Erbbauzinsreallast im Erbbaugrundbuch erfolgen. In dem Zuge ist die Wertsicherungsklausel auf den Verbraucherpreisindex (VPI) umzustellen und die Erbbauzinsreallast zwangsversteigerungsfest zu vereinbaren (§ 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung).

Als Bezugszeitpunkt 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 2020, so ist Bezugsmonat der neuen Wertsicherungsklausel VPI ebenfalls der Monat Dezember 2020.

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der für Dezember 2020 veröffentlichten Monatsindexzahl oder seit der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder.....

Zur Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast ist **Muster 9** zu verwenden.

6. Laufzeitverlängerung/ Zweckänderung des Erbbaurechtes

Soll die Laufzeit des Erbbaurechtes verlängert und/ oder der Zweck des Erbbaurechtes geändert werden, **erfordert dies stets die inhaltliche Neufassung des Erbbaurechtsvertrages** in Anlehnung an den Mustererbbauvertragsvertrag (Muster 1). Zudem führt die Laufzeitverlängerung zu einer Neuvereinbarung des Erbbauzinses.

Es ist unabdingbar, diesen Vorgang mit der **Servicestelle Liegenschaften** abzustimmen.

Köln, den 10. Februar 2022

Stabsabteilung Recht