**Notarielle Änderungsvereinbarung zur Erbbauzinsreallast[[1]](#footnote-1)**

Urkunden-Rollen-Nummer für

Verhandelt zu ................................, am

Vor mir, dem unterzeichnenden

Notar ..................................... mit dem Amtssitz in ...................

erschien(en):

..................

hier handelnd:

1. für sich im eigenen Namen,

nachstehend „Erbbauberechtigter“ genannt ­

1. als Vertreter ohne Vertretungsmacht für die

Katholische Kirchengemeinde St. <NAME> in <ORT> – <NAME>fonds -,

deren Genehmigung vorbehaltend –

hier handelnd <>

- nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt -.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte zur Beurkundung folgende

**Änderung der Erbbauzinsreallast mit**

**Wertsicherungsvereinbarung:**

1. **Grundbuchstand**

Im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichtes <> für <> Blatt <> ist als Erbbauberechtigter des dort verzeichneten Erbbaurechtes:

 < BESCHRIEB LT. BESTANDSVERZEICHNIS>

der Beteiligte zu 1. eingetragen.

Grundstückseigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die Beteiligte zu 2.

Der beurkundende Notar hat den Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme festgestellt. Danach ist das Erbbaurecht in Abt. II und III des Erbbaugrundbuches wie folgt belastet:

<BESCHRIEB LT. ABTEILUNGEN II UND III DES GRUNDBUCHES>

1. **Schuldrechtliche Bestimmungen, Vereinbarungen zum Erbbauzins**
2. Dem Erbbaurecht liegen nachfolgende Urkunden zugrunde, auf die hier Bezug genommen wird:

Erbbaurechtsvertrag vom <DATUM> - UR.-Nr. <> des Notars

Erbbaurechtsänderungsvertrag vom <DATUM> - UR.-Nr. <> des Notars

Erbbaurechtsänderungsvertrag vom <DATUM> - UR.-Nr. <> des Notars

Der Erbbauberechtigte tritt in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages einschließlich aller Nachträge und Änderungsvereinbarungen ein.

1. Seit der letzten Erbbauzinsanpassung, die auf den <DATUM>[[2]](#footnote-2) erfolgte, beträgt der jährliche Erbbauzins <BETRAG> €[[3]](#footnote-3) ( in Worten: <BETRAG > Euro), zu dessen Zahlung sich der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet.

>Oder<[[4]](#footnote-4)

1. Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer haben, unabhängig von der Anwendung der bestehenden Wertsicherungsvereinbarung, vereinbart, dass ab dem <DATUM> der jährliche Erbbauzins <BETRAG> € (in Worten: <BETRAG> Euro) beträgt, zu dessen Zahlung sich der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet.
2. **Änderung der Erbbauzinsreallast**
3. Der Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte ändern den Inhalt der Erbbauzinsreallast Abt. II Nr. <> wie folgt ab:

Der sich zu dem im Grundbuch als Reallast eingetragenen jährlichen Erbbauzins ergebende Erbbauzinsdifferenzbetrag in Höhe von <BETRAG> € wird mit dem eingetragenen Erbbauzins zu einer einheitlichen Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich <BETRAG> € (in Worten: <BETRAG> Euro) zusammengefasst.

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 - z.B. Dezember 2020, 2025, 2030 usw. - gegenüber dem für den Monat <MONAT> <JAHR>[[5]](#footnote-5) 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:

 Neuer Index

 ---------------------- x 100 – 100

 Ausgangsindex

1. § 9a ErbbauRG bleibt unberührt.
2. Als weiterer 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 der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder 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.
3. **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte, als Gesamtschuldner haftend, unterwirft sich dem Grundstückseigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen

1. wegen des Anspruchs auf Zahlung des vorstehend festgelegten Erbbauzinses in der vorstehend wertgesicherten Form, sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses, als auch bezüglich der dinglichen wertgesicherten Erbbauzinsreallast,
2. wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruch auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses (persönliche Haftung gemäß § 1108 Abs. 1 BGB).

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.

Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses gemäß Abschnitt III Nr. (2) dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers auch wegen des Erbbauzinserhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

1. **Grundbucherklärungen**
2. Der Erbbauberechtigte bewilligt und der Grundstückseigentümer beantragt als Inhaltsänderung[[6]](#footnote-6) des Rechtes Abt. II Nr. <> die Vereinbarungen zu Teil III. Abs. (1), (2) und (4) dieser Urkunde in das Erbbaugrundbuch einzutragen, die mit ihrer Eintragung in das Erbbaugrundbuch dinglich wirksam wird.

Die in ihrem Inhalt geänderte wertgesicherte Erbbauzinsreallast soll die erste Rangstelle[[7]](#footnote-7) erhalten. Sollte diese Rangstelle nicht sofort erreicht werden, kann die Eintragung zunächst an bereiter Rangstelle erfolgen.

1. Soweit dem Grundstückseigentümer im Range nach der Erbbauzinsreallast grundbuchlich abgesicherte Rechte zustehen, erteilt er hiermit die Zustimmung gem. § 877 BGB zur Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast. Hilfsweise räumt der Grundstückseigentümer der in ihrem Inhalt geänderten Erbbauzinsreallast den Vorrang vor seinen übrigen Rechten ein. Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt diese Rangänderung hiermit zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch.
2. Sofern eine Vormerkung zur Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Erhöhung der Erbbauzinsreallast und/oder weitere Erbbauzinsreallasten nebst Vormerkung im Grundbuch eingetragen sind, bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer hiermit die Löschung dieser Rechte, wenn alle Berechtigten der Erbbauzinsreallast nachrangigen Rechte den Inhaltsänderungen dieser Urkunde gem. § 877 BGB in öffentlich beglaubigter Form zugestimmt haben und die Eintragung der Inhaltsänderung erfolgt ist.
3. 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.
4. **Weitere Erklärungen**
5. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
6. Alle Genehmigungen sollen vom Notar herbeigeführt und mit ihrem Eingang bei ihm allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. <DURCHFÜHRUNGSVOLLMACHT FÜR NOTAR>

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

1. Die mit dieser Urkunde jetzt und in der Folge verbundenen Gerichts- und Notarkosten trägt der Erbbauberechtigte.
2. Soweit aber Rechte für den Grundstückseigentümer zur Eintragung gelangen, die ausschließlich der oder durch den Notar für den Grundstückseigentümer beantragt wurden, ist Kostenschuldner hinsichtlich der Gerichtskosten der Grundstückseigentümer, der hiermit gleichzeitig 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) beantragt.
3. 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 bzw. ergänzenden 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.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

1. ***Vertragsmuster 9 des Erzbistum Köln, Bereich Recht & Compliance, 01/2024***

*Dieses Vertragsmuster ist – neben weiteren Formularen zum Erbbaurecht - unter folgender Internetadresse abrufbar:*

[*https://www.erzbistum-koeln.de/kirche\_vor\_ort/grundstuecke-immobilien/hinweise für Notariate*](https://www.erzbistum-koeln.de/kirche_vor_ort/grundstuecke-immobilien/Hinweise-fuer-Notariate/)

*Fragen zum aktuellen Erbbauzins oder sonstige Fragen im Zusammenhang mit diesem Erbbaurecht beantwortet der für die Liegenschaftsangelegenheiten der Kirchengemeinden zuständige Bereich Liegenschaften Kirchengemeinden, Marzellenstr. 51-53 (Eingang: Ursulaplatz 1) 50668 Köln, T* *0221 1642 4500**, E-Mail:* *service-liegenschaften@erzbistum-koeln.de* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Das Datum der letzten Erbbauzinsanpassung und*  [↑](#footnote-ref-2)
3. *die Höhe des derzeit geschuldeten Erbbauzinses sind bei dem Bereich Liegenschaften Kirchengemeinden (Fußnote 1) zu erfragen.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Bitte nichtzutreffende Variante streichen.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *In Abhängigkeit der in Abschnitt II. „Schuldrechtliche Bestimmungen, Vereinbarungen zum Erbbauzins“ gewählten Variante ist MONAT und JAHR wie folgt zu bestimmen:*

*Variante in Abschnitt II: Einzusetzen ist der Monat Dezember und die dem Datum der letzten Anpassung voraufgehende Jahreszahl. Beispiel: Letzte Anpassung erfolgte auf den 1.1.2016: einzusetzen* ***Dezember 2015***

*Variante in Abschnitt II:* ***Einzusetzen ist MONAT und JAHR der Beurkundung dieser Vereinbarung****.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Handelt es sich um ein Gesamterbbaurecht oder sind mehrere Grundstückseigentümer Gläubiger der Erbbauzinsreallast, so ist anzugeben, dass die Reallast den Grundstückseigentümern in Gesamtberechtigung des § 428 BGB zusteht.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Sofern mehrere Erbbauzinsreallasten eingetragen sind, ist die Inhaltsänderung der Erbbauzinsreallast mit dem besten Grundbuchrang vorzunehmen. Zug um Zug mit der Inhaltsänderung können die weiteren Erbbauzinsreallasten gelöscht werden. Das Vertragsmuster ist durch den beurkundenden Notar entsprechend anzupassen.*  [↑](#footnote-ref-7)