

Roland Friedrich
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Roland Friedrich * Rechtsanwalt * Feldstraße 19 * 65606 Villmar

Amtsgericht Königstein
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein

Feldstraße 19
65606 Villmar
Tel.: 06474 883646
Fax: 06474 8820164

ra.friedrich@gmx.de

30.12.2022

Mein Zeichen: **075/2022**

Ihr Zeichen:

Klage

der Frau [REDACTED] 61479 Glashütten

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Roland Friedrich, Feldstraße 19, 65606 Villmar

gegen

die Gemeinde Glashütten, vertreten durch den Gemeindevorstand, Schloßborner Weg 2,
61479 Glashütten

- Beklagte -

wegen Abgabe einer Willenserklärung.

Streitwert: 5.000,00 €

Kreissparkasse Weilburg
Steuernummer: 038 819 00890

Namens und in Vollmacht der Klägerin erhebe ich Klage und beantrage,

I. die Beklagte zu verurteilen, gegenüber der Taunus Sparkasse, Ludwig-Erhard-Anlage 6+7, 61352 Bad Homburg für die SV Sparkassenversicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft folgende Erklärung abzugeben:

Stillhalteerklärung für Erbbauzins

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs ist für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks ein Erbbauzins eingetragen:

<i>Erbbaugrundbuch</i>	<i>Oberems</i>
<i>Amtsgericht</i>	<i>Königstein im Taunus</i>
<i>Blatt</i>	<i>973</i>
<i>laufende Nummer</i>	<i>1</i>
<i>Erbbauberechtigter</i>	
	<i>61479 Glashütten</i>
<i>Grundstückseigentümerin</i>	<i>Gemeinde Glashütten, Schloß- borner Weg 2, 61479 Glashütten</i>
<i>Erbbauzins p.a.</i>	<i>2.640,00 EUR</i>

Das Erbbaurecht im Rang nach dem in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragenen Erbbauzins und der Erbbauzinserhöhungsvormerkung wie folgt belastet werden bzw. wurde bereits belastet:

400.000,00 Euro Grundschulden

nebst Zinsen und Nebenleistungen zugunsten der SV Sparkassenversicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft.

Der/Die Grundstückseigentümer(in) verpflichtet/verpflichten sich gegenüber dem jeweiligen Gläubiger der oben genannten Grundschuld/en:

1. Im Rahmen einer etwaigen Zwangsversteigerung den jeweiligen Erbbauzins inklusive vorgenommener Erhöhungen hinsichtlich der künftig fällig werdenden Beträge sowie die Vormerkung zur Neufestsetzung/Erhöhung des Erbbauzinses bestehen zu lassen und auf die Kapitalisierung/einen Wertansatz zu verzichten sowie

nur hinsichtlich der laufenden und rückständigen Beträge Wertansatz nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) zu verlangen. Er stimmt bereits jetzt einem Antrag des Gläubigers gemäß § 59 ZVG zu und bevollmächtigt den jeweiligen Gläubiger, auch für ihn diesen Antrag zu stellen sowie mit dem Ersteher eine Vereinbarung gemäß § 91 II ZVG in seinem Namen zu stellen.

2. Im Rahmen einer etwaigen Zwangsversteigerung für das in Abt. II eingetragene Vorkaufsrecht keinen Betrag als Wertsatz anzumelden und auf eine etwaige Erlösverteilung zu verzichten, gleichgültig, ob es in das geringste Gebot fällt.

3. Keinen Rechten Vorrang oder Gleichrang mit dem Erbbauzins, der Vormerkung zu seiner Neufestsetzung/Erhöhung und/oder dem Vorkaufsrecht, ohne die vorherige Zustimmung des Gläubiger einzuräumen.

Der Grundstückseigentümer erteilt unter Verzicht auf sein Widerrufsrecht seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung sowie für den Fall, dass der Gläubiger das Erbbaurecht im Wege der Zwangsversteigerung selbst erwirbt, auch zu einer nachfolgenden freihändigen Veräußerung. Der etwaigen Vermietung/Verpachtung des Erbbaurechts durch einen Zwangsverwalter erteilt der Grundstückseigentümer ebenfalls seine Zustimmung.

Der Grundstückseigentümer stimmt unwiderruflich der Eintragung bzw. Abtretung der oben genannten Grundschuld/en zu. Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Verkaufsfällen, die vor Eintragung der obigen Grundschulden liegen, wird verzichtet.

Der Grundstückseigentümer wird die sich aus dieser Erklärung ergebenden Verpflichtungen bei einer Veräußerung des Grundstücks an seinen Rechtsnachfolger weiter übertragen mit der Maßgabe, dass dieser die Verpflichtungen seinerseits mit der Pflicht zur Weiterübertragung weiterzugeben hat.

II. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein Anerkenntnis- oder Versäumnisurteil zu erlassen

Begründung:

Die Klägerin hat am 07.09.2020 mit der Beklagten vor dem Notar Dr. Hendrik Weißel einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen.

Beweis: Anlage K 1

Zwischen den Parteien bestand Einigkeit, dass die Klägerin zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von 400.000,00 EUR

belasten wird, so dass die Beklagte unter Ziffer XI. des notariellen Vertrags bereits der einmaligen Belastung zustimmte.

Beweis: wie zuvor, dort Seite 14

Es ist übliche Praxis, dass die aus der Grundsuld begünstigten Kreditgeber mit dem Grundstückseigentümer eine Regelung treffen für den Fall der Zwangsversteigerung. Diese als „Stillhalteerklärung“ bezeichnete Verpflichtungserklärung führt im Wesentlichen dazu, dass der Kreditgeber für die vereinbarte Laufzeit des Hypothekendarlehens auch im Falle einer Zwangsversteigerung nicht schlechter gestellt ist.

Die Beklagte hat in der Vergangenheit, sofern gefordert, entsprechende Stillhalteerklärungen abgegeben.

Die Klägerin hat der Beklagten die als

Anlage K 2

in Kopie anliegende Stillhalteerklärung zunächst per Mail und sodann mit Schreiben vom 19.07.2022 mit Fristsetzung auf den 29.07.2022 an die Beklagte mit der Bitte um Unterzeichnung und Rücksendung übersandt. Mit Schreiben vom 28.07.2022 hat die Beklagte die Unterzeichnung der Erklärung abgelehnt, so dass Klage geboten ist.

Roland Friedrich
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



47

Verhandelt

zu Frankfurt am Main

am

07. September 2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Hendrik Weßel

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Frau Bürgermeisterin Brigitte Bannenberg, [REDACTED]
[REDACTED] 05.06.1962, persönlich bekannt,
dienstansässig Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern vorbehaltlich
Genehmigungserklärung des Gemeindevorstands, welche mit ihrem Eingang
beim amtierenden Notar wirksam werden soll, für die

Gemeinde Glashütten,
Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten,

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

2. Frau [REDACTED]
 ausgewiesen durch Personalausweis,
 wohnhaft: [REDACTED] 61479 Glashütten

- nachstehend „Erbbauberechtigte“ genannt -

Der Notar belehrte die Erschienenen vor Eintritt in die Beurkundung über den Inhalt der gesetzlichen Mitwirkungsverbote gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Er stellte anschließend die Frage nach der Vorbefassung im Sinne dieser Bestimmung. Sie wurde verneint.

Der Notar belehrte die Beteiligten gemäß den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes darüber, dass eine Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt ist.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

Erbbaurechtsvertrages:

I.

Vertragsgegenstand

- (1) Dem Eigentümer gehören die folgenden beiden Grundstücke der Gemarkung Oberems, eingetragen in Blatt 397, des beim Amtsgericht Königstein im Taunus geführten Grundbuchs von Oberems
- a) unter lfd.Nr. 307 des BV, Flur 3, Flurstück 59/1,
 Hof- und Gebäudefläche Mühlweg 34 = 880 qm, sowie
 - b) unter lfd.Nr. 308 des BV, Flur 3, Flurstück 59/2,
 Gartenland, Mühlweg 34 = 1.780 qm.

-- nachstehend „Grundstück“ genannt --

Die Lage dieser beiden Flurstücke ergibt sich aus dem als **Anlage 1** dieser Urkunde beigefügten Plan.

- (2) In Abt. II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

- (3) Das in Abs. (1) bezeichnete Grundstück, Flurstück 59/1, ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Gebäude ist wertlos und soll abgerissen werden. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem Eigentümer, das Gebäude auf eigene Kosten abreißen zu lassen.

Das in Abs. (2) bezeichnete Grundstück, Flurstück 59/2, ist ein unbebautes Gartenlandgrundstück.

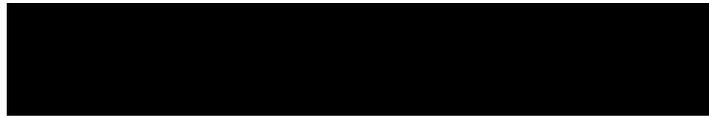
- (4) Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**,

die beiden Grundstücke unter einer laufenden Nummer im Grundbuch einzutragen.

II.

Bestellung des Erbbaurechts

- (1) Der Eigentümer bestellt hiermit zu Gunsten der Erbbauberechtigten



an dem in Abschnitt I. Abs. (1) bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht nach den Bestimmungen dieses Vertrages, im Übrigen auf der Grundlage des Gesetzes über das Erbbaurecht.

- (2) Das Erbbaurecht bezeichnet das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke zu haben.

III.

Vertragsmäßiger – dinglicher – Inhalt des Erbbaurechts

Als vertragsmäßiger – dinglicher – Inhalt des Erbbaurechts im Sinne der §§ 22 ff. ErbbauRG wird festgelegt:

§ 1**Beginn und Dauer des Erbbaurechts**

Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung in das Grundbuch des mit ihm belasteten Grundstücks und endet am 30.09.2119.

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat die Erbbauberechtigte das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach §§ 2 Nr. 6, 31 ErbbauRG. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn die Erbbauberechtigte gegen die Bestimmungen dieses Vertrages grob verstoßen hat.

§ 2**Bauwerk****Bau- und Unterhaltungsverpflichtung**

- (1) Die Erbbauberechtigte ist befugt, auf und unter der Erdoberfläche des in Abschnitt I Abs. (1) a) bezeichneten Grundstücks ein Wohnhaus (nachfolgend Bauwerk genannt) beliebiger Höhe und Form, jedoch unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, auf ihre Kosten zu errichten und zu haben.
- (2) Die Erbbauberechtigte ist zur Erstellung des vorgenannten Bauwerks unter Verwendung guten dauerhaften Materials nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet. Sie hat zu diesem Zweck unverzüglich alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beantragen. Unverzüglich nach Bestandskraft der Baugenehmigung hat die Erbbauberechtigte mit der Erstellung des Bauwerks zu beginnen und die Arbeiten so zu betreiben, dass das Bauwerk bis spätestens 31.12.2023 voll bezugsfähig ist.
- (3) Die Erbbauberechtigte hat das Bauwerk samt Zubehör stets in gutem Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind bei Bedarf jeweils unverzüglich auf Kosten der Erbbauberechtigten vorzunehmen.

Die Erbbauberechtigte hat auch die nicht überbauten Teile des Grundstücks (vgl. Abschnitt II Abs. (2)) sachgemäß und sorgfältig anzulegen und dauernd in gutem Zustand zu erhalten.

- (4) Kommt die Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen mit oder ohne eigenes Verschulden trotz Aufforderung des Eigentümers innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, ist der Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (5) Das Bauwerk darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Wesentliche Veränderungen sind solche, die nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung die Erteilung einer neuen bzw. geänderten Baugenehmigung erfordern. Zu Veränderungen, die aus technischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechts dienen, kann der Eigentümer seine Einwilligung nicht versagen.

§ 3

Besichtigungsrecht

Der Eigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und das Bauwerk nach vorheriger Absprache mit der Erbbauberechtigten zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen. Dabei hat die Erbbauberechtigte auch eine im Auftrag des Eigentümers vorzunehmende Untersuchung des baulichen Zustands des Bauwerks zu dulden und alle Auskünfte zu geben, die das Bauwerk betreffen und den Eigentümer im Rahmen dieses Vertrages interessieren.

§ 4

Versicherungen

- (1) Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk zum vollen Wert gegen Brandschäden und sonstige Elementarschäden in Form einer Neuwertversicherung zu versichern und während der gesamten Dauer des Erbbaurechts versichert zu halten. Das gleiche gilt für eine Versicherung gegen Sturm-, Wasser- und Ölschäden jeder Art. Die Erbbauberechtigte ist außerdem schuldrechtlich verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht, insbesondere für dessen Verkehrssicherung, zu erstrecken hat. Die Versicherungen sind über die gesamte Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Nachweise hierüber sind dem Eigentümer zu erbringen.

- (2) Kommt die Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung des Eigentümers dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, ist der Eigentümer berechtigt, diese Versicherungen selbst abzuschließen und Kostenersatz von der Erbbauberechtigten zu verlangen. Das Heimfallrecht bleibt unberührt.

§ 5

Wiederaufbau

- (1) Werden die Baulichkeiten ganz oder teilweise zerstört, ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, das Bauwerk binnen einer angemessenen Zeit in einer dem vorherigen Zustand gerecht werdenden Form wieder herzustellen und die Versicherungen oder sonstige Entschädigungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Für die Form des Wiederaufbaues sind in erster Linie die im Zeitpunkt seiner Vornahme bestehenden Verhältnisse und Bedürfnisse maßgebend.
- (2) Für die etwaige Ausführung der Arbeiten durch den Eigentümer selbst gilt das in § 2 vereinbarte entsprechend.
- (3) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses (Abschnitt IV) wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.

§ 6

Lastentragung

- (1) Die Erbbauberechtigte trägt von dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monatsersten an alle öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Grundstücks und des Erbbaurechts. Darunter fallen insbesondere Grund- und Gebäudesteuer (mit Ausnahme der das Grundstück betreffenden Grundsteuer), Kosten für Hausanschluss an die Versorgungsleitungen, Kanal, Straßenreinigungs- und Müllabfuhrkosten, Kaminreinigungskosten, Strom- und Gaskosten, Telefon, Internet (DSL). Treten an die Stelle einzelner Lasten andere ähnlicher Art oder kommen neue hinzu, so hat auch sie die Erbbauberechtigte zu tragen.
- (2) Erschließungsbeiträge, Beiträge sowie Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Eigentümer, soweit sie auf Anlagen entfallen, die bis zum heutigen Tage unter Berücksichtigung der entsprechenden

gemeindlichen Satzungen und Bauprogramme - auch unter Berücksichtigung der Grundsätze einer möglichen Kostenspaltung - im rein technischen Sinne endgültig hergestellt sind. Unerheblich ist stets, wann eine Kostenforderung oder Teilkostenforderung entsteht oder ein Heranziehungsbescheid zugeht.

Die übrigen Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten trägt die Erbbauberechtigte.

- (3) Die Erbbauberechtigte trägt ferner alle privatrechtlichen Lasten des Grundstücks und des Erbbaurechts, insbesondere die aus § 4 ersichtlichen Versicherungsbeiträge. Ausgenommen sind alle auf dem Grundstück in Zukunft zur Eintragung gelangenden Belastungen.

§ 7

Verfügungsbeschränkungen

- (1) Die Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers
- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts oder - soweit Teilung rechtlich und tatsächlich möglich ist - zur Veräußerung von Teilen von ihm. Dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts (oder von Teilen davon), die aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Eigentümers eingetragen worden ist,
 - b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts derartiger Belastungen, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.
- (2) Die Zustimmung kann nur aus einem § 7 ErbbauRG entsprechenden Grund versagt werden. Sie gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Anfrage der Erbbauberechtigten unter Angabe von Gründen durch den Eigentümer verweigert wird.
- (3) Die Zustimmung bedarf der Form des § 29 GBO. Die Kosten hierfür trägt die Erbbauberechtigte bis in Höhe der Beglaubigungsgebühr nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) zuzüglich Umsatzsteuer.

§ 8**Heimfall**

Der Eigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen, wenn

- a) die Erbbauberechtigte den in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung zur Vertragserfüllung zuwiderhandelt;
- b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet wird;
- c) über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- d) die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von insgesamt zwei Jahresraten im Rückstand ist;
- e) die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert.

§ 9**Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf**

- (1) Macht der Eigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 5 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, hat der Eigentümer der Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls oder des Zeitablaufs zu gewähren. Bei Bewertung des Erbbaurechts oder der Gebäude sind die von der Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit zu berücksichtigen.

- (2) Übernimmt der Eigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Übersteigen sie die Entschädigung, ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Eigentümer unverzüglich zu erstatten.
- (3) Kommt es über die Höhe der Entschädigung zwischen den Vertragsbeteiligten zu keiner Einigung, wird diese durch einen vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer ernannten Schiedsgutachter bestimmt. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Für die Tragung der Kosten des Schiedsgutachtens gilt § 91 ZPO entsprechend.
- (4) Für die Fälligkeit der Entschädigung gilt Folgendes:

Die Übertragung des Erbbaurechts hat zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht. Die Entschädigung ist bei Beurkundung der Übertragung zu bezahlen und ab dem 4. Monat der Befassung des Schiedsgutachters nach Abs. 3 gemäß § 288 Abs. 2 BGB zu verzinsen.

§ 10

Vorrecht auf Erneuerung

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat die Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 ErbbauRG das Vorrecht zur Erneuerung.

IV.

Erbbauzins

- (1) Der Erbbauzins beträgt jährlich

EUR 2.640,00

(in Worten: Euro Zweitausendsechshundertvierzig)

Der Erbbauzins ist in zwölf gleichen monatlichen Teilbeträgen von je EUR 220,00 im Voraus innerhalb von drei Kalendertagen nach Monatsbeginn an den jeweiligen Eigentümer des Erbbaurechts zu zahlen, erstmals an dem auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden 3. Kalendertag des Monats.

- (2) Der Erbbauzins ist an die veränderte Preisentwicklung wie folgt anzupassen:

Verändert sich der vom statistischen Bundesamt für das Bundesgebiet amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex (Basis 2010 = 100) um mehr als 5 % (in Worten: fünf Prozent) nach oben oder nach unten, so verändert sich im entsprechenden prozentualen Verhältnis auch der Erbbauzins und zwar jeweils vom Beginn des Kalendermonats, in dem die Veränderung geltend gemacht wird, an. Maßgebend für die Berechnung der Differenz ist die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Zeitpunkt der letzten Anpassung des Erbbauzinses. Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf jedoch frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden. Die Grenzen des § 9a ErbbauRG bleiben unberührt.

- (3) Nach einer etwaigen Neufestsetzung des Erbbauzinses kann jede Vertragspartei jederzeit verlangen, dass die entsprechend geänderte Erbbauzinsreallast in einem notariellen Nachtrag niedergelegt und im Erbbaugrundbuch eingetragen und dass die Zwangsvollstreckungsunterwerfung – auch in das persönliche Vermögen der Erbbauberechtigten – erklärt wird. Die hierbei anfallenden Kosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

- (4) Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen. 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 der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

- (5) Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat die Erbbauberechtigte an den Eigentümer eine monatliche Entschädigung von **EUR 220,00** – in Worten Euro Zweihundertzwanzig – zu zahlen, und zwar monatlich im Voraus, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monatsersten.

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten und der festgelegten Entschädigung gemäß Abschnitt IV Abs. (5) jeweils in ihrer wertgesicherten Form sowie wegen der Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung und Versicherung des Erbbaurechtsgebäudes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

Der Eigentümer kann sich jederzeit ohne Nachweis der für Entstehung oder Fälligkeit maßgebenden Umstände eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen lassen.

- (2) Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß Abschnitt IV. dieser Urkunde ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Eigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrags in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

VI.

Übergabe / Besitzübergang

- (1) Das Grundstück wird der Erbbauberechtigten ab dem Tage des Zugangs der Genehmigungserklärung des Gemeindevorstands beim amtierenden Notar zur Ausübung des Erbbaurechts übergeben.
- (2) Nutzen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Erbbaugrundstücks gehen mit Besitzübergabe auf die Erbbauberechtigte über. Dies gilt auch für die Räum- und Streupflicht, auch soweit diese nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften den Eigentümer trifft.

VII.

Haftung

- (1) Der Eigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht im Grundbuch die erste Rangstelle erhält.
- (2) Der Eigentümer haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Die Einholung der Baugenehmigung für das Wohnhaus ist Sache der Erbbauberechtigten.
- (3) Im Hinblick auf Schadensersatzansprüche bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- (4) Die Erbbauberechtigte haftet dem Eigentümer für Sach- und Rechtsmängel des Erbbaugrundstücks gleich welcher Art, die während der Dauer des Erbbaurechts entstehen, insbesondere für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG durch die Nutzung des Erbbaugrundstücks. Die Erbbauberechtigte hat den Eigentümer von dessen etwaiger Verpflichtung als Zustandsverantwortlicher freizustellen, unabhängig davon, ob eine Inanspruchnahme öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich erfolgt; etwaige Ausgleichsansprüche der Erbbauberechtigten gegenüber dem Eigentümer gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Die Freistellungspflicht umfasst die Kosten der Erkundung, Durchführung und Überwachung behördlicherseits angeordneter Maßnahmen sowie sämtliche Kosten einer privatrechtlichen Inanspruchnahme des Eigentümers seitens Dritter. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die vorstehende Vereinbarung die Vertragsbeteiligten lediglich im Innenverhältnis bindet, also Behörden und sonstige Dritte nicht daran hindert, auch den Eigentümer für schädliche Bodenveränderungen auf dem Erbbaugrundstück und deren Folgen in Anspruch zu nehmen.

Auf eine Sicherung der Freistellungsverpflichtung, etwa durch Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Vertragsgegenstand zu Gunsten des Eigentümers oder Stellung einer Bürgschaft durch die Erbbauberechtigte wird verzichtet.

VIII.

Gegenseitiges Vorkaufsrecht

Der Eigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

IX.

Rechtsnachfolgeklausel

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht schon kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsbeteiligte verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit entsprechender Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Übernimmt ein Sonderrechtsnachfolger der Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag, kann der Eigentümer die nach Abschnitt II. § 6 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts verweigern.

X.

Dingliche Einigung, Grundbucheinträge

- (1) Eigentümer und Erbbauberechtigte sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die sonstigen, in diesem Vertrag genannten dinglichen Rechte bestellt werden. Sie **bewilligen** und **beantragen**, in das Grundbuch einzutragen:
- a) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt an dem in Abschnitt I. bezeichneten Erbbaugrundstück im Rang vor allen Belastungen in Abteilung II und III;
 - b) den Erbbauzins gemäß Abschnitt IV. am Erbbaurecht;
 - c) das Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt VIII. am Erbbaugrundstück im Rang nach dem Erbbaurecht und vor allen Belastungen in Abteilung III sowie das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht im Rang nach dem Erbbauzins.

- (2) Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Erbbauberechtigten auf Eintragung des Erbbaurechts wird verzichtet. Der Notar belehrte über die Rechtsfolgen.

XI.

Zustimmung zur Belastung

- (1) Der Eigentümer stimmt schon heute der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von EUR 400.000,00 (in Worten: Euro vierhunderttausend) nebst Zinsen in Höhe von bis zu 20 % jährlich und einer einmaligen Nebenleistung in Höhe von bis zu 10 % zu, wenn diese
- a) zum Zweck der Finanzierung der Baukosten der Erbbauberechtigten bewilligt werden;
 - b) mit Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Eigentümers im Grundbuch eingetragen werden;
 - c) zu Gunsten von Kreditinstituten bestellt werden, die in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugt sind.
- (2) Bei Heimfall oder Zeitablauf des Erbbaurechts sind sämtliche Belastungen in Abt. III des Erbbaugrundbuchs auf Kosten der Erbbauberechtigten zu löschen.

XII.

Vollzug, Vollmachten

- (1) Die Vertragsbeteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde und erteilen ihm umfassende Vollmacht, alles hierzu Erforderliche zu veranlassen. Der Notar ist insbesondere bevollmächtigt, Bewilligungen und andere, auch materiell-rechtliche Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, zu ergänzen, zu ändern oder zurückzunehmen, Anträge beschränkt oder getrennt zu stellen und zurückzunehmen, etwaige Unrichtigkeiten und Unstimmigkeiten in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnung zu berichtigen und Rangbestimmungen vorzunehmen.

- (2) Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeden für sich allein mit dem Recht, im Einzelfall Untervollmacht zu erteilen,

die Notarfachangestellten Natascha Schäfer, Sylvia Waitz, Nicole Schnatz und Alicia Carrero, dienstansässig im Büro des amtierenden Notars,

alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen einschließlich vertragsändernder Art abzugeben und Anträge zu stellen. Hierzu gehört insbesondere die Abgabe von grundbuchlichen Bewilligungen und die Stellung von Grundbuchanträgen jeder Art, die Bezug auf den Vertragsgegenstand, das Erbbaurecht und die vereinbarten Rechte haben. Dazu gehört auch die Abgabe einer Identitätserklärung (Messungsanerkennung) nach amtlicher Vermessung des Erbbaugrundstücks und ggfs. die Wiederholung der dinglichen Einigung nach Abschnitt X. dieser Urkunde.

Die Vollmacht darf nur bei Beurkundung oder Beglaubigung durch den amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden.

- (3) Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen gelten mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als rechtswirksam und zugegangen. Dies gilt jedoch nicht für die Versagung von Genehmigungen sowie deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen. Derartige Bescheide sind den Betroffenen selbst zuzustellen. Eine Abschrift an den Notar wird erbeten.

XIII.

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren. Eine etwaige unwirksame Regelung ist durch eine im Sinne dieser Bestimmung gültige Vereinbarung zu ersetzen.

XIV.**Kosten**

- (1) Die Erbbauberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, einschließlich der Kosten für die Bildung des Erbbaugrundstücks, die Kosten der Gebäudeeinmessung und der Katasterfortführung.
- (2) Die Erbbauberechtigte trägt zudem die Grunderwerbsteuer. Sie verpflichtet sich gegenüber dem Eigentümer, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung fälligkeitgerecht an das Finanzamt zu zahlen.

XV.**Hinweise**

- (1) Die Beteiligten wurden vom Notar u. a. darauf hingewiesen,
 - a) dass der vorliegende Vertrag bis zum Eingang der Genehmigungserklärung des Gemeindevorstandes der Gemeinde Glashütten beim amtierenden Notar oder seinem Nachfolger im Amt schwebend unwirksam ist.
 - b) dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und dass hierzu das Vorliegen einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erforderlich ist;
 - c) dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann;
 - d) dass alle Vereinbarungen zwischen den Beteiligten richtig und vollständig beurkundet sein müssen und nicht beurkundete Abreden die Wirksamkeit des ganzen Vertrages infrage stellen;
 - e) dass beide Vertragsbeteiligte unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde kraft Gesetzes für die Zahlung der Grunderwerbsteuer und für die Kosten dieses Vertrages als Gesamtschuldner haften;

- f) dass die Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bestehen bleibt, und
 - g) dass der Notar keine steuerliche Beratung im Zusammenhang mit diesem Erbbaurechtsvertrag vorgenommen hat und dies von den Beteiligten auch nicht verlangt wurde.
- (2) Die Erbbauberechtigte wurde durch den Notar insbesondere über folgendes belehrt:
- a) Sie erwirbt kein Grundstück, sondern ein Erbbaurecht.
 - b) Das Erbbaurecht begründet kein Eigentum an dem Grundstück, sondern nur das Recht, auf dem in Abschnitt I Abs. (1) a) bezeichneten Grundstück ein Gebäude zu errichten.
 - c) Bei Ablauf des Erbbaurechts kann die Erbbauberechtigte vom Eigentümer des Grundstücks eine Entschädigung beanspruchen, die in der Regel unter dem Verkehrswert des Gebäudes liegt.
 - d) Die den Kaufpreis finanzierenden Banken verlangen in der Regel die erste Rangstelle im Grundbuch, was im Hinblick auf die eingetragenen Belastungen (siehe Abschnitt X) nicht möglich ist. Auch wenn der Eigentümer einer Belastung zustimmt, ist er nicht zur Verschaffung der ersten Rangstelle verpflichtet. Ob sich das Kreditinstitut mit dem Rang nach den eingetragenen Belastungen einverstanden erklärt, sollte vor Abschluss des Vertrages geklärt werden. Ebenso ist es erforderlich, vor Abschluss des Vertrages mit dem Eigentümer zu klären, ob er bereit ist, einer Belastung des Erbbaurechts in der vom Käufer benötigten Höhe zuzustimmen.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am 04. September 2020 einsehen lassen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, der Plan gemäß Anlage 1 wurde zur Durchsicht vorgelegt und erörtert. Sodann wurde die Niederschrift nebst Anlage von den Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:





Datum: 23.4.2020

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



Stillhalterklärung für Erbbauzins

für die SV SparkassenVersicherung
Lebensversicherung Aktiengesellschaft

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs ist für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks ein Erbbauzins eingetragen:

Erbbaugrundbuch	Oberems
Amtsgericht	Königstein im Taunus
Blatt	973
laufende Nummer	1
Erbbauberechtigter	[REDACTED]
Grundstückseigentümerin	Gemeinde Glashütten, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten
Erbbauzins p.a.	2.640,00 EUR

Das Erbbaurecht soll im Rang nach dem in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragenen Erbbauzins und der Erbbauzinserhöhungsvormerkung wie folgt belastet werden bzw. wurde belastet:
400.000,00 Euro

42

Grundschild/en nebst Zinsen und Nebenleistungen zugunsten der ~~Taunus Sparkasse Frankfurt am Main, Bad Homburg v.d. Höhe~~ ~~XXXXXX~~ SV SparkassenVersicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft

Der/Die Grundstückseigentümer(in) verpflichtet/verpflichten sich gegenüber dem jeweiligen Gläubiger der oben genannten Grundschild/en:

1. Im Rahmen einer etwaigen Zwangsversteigerung den jeweiligen Erbbauzins inklusive vorgenommener Erhöhungen hinsichtlich der künftig fällig werdenden Beträge sowie die Vormerkung zur Neufestsetzung/Erhöhung des Erbbauzinses bestehen zu lassen und auf die Kapitalisierung/einen Wertansatz zu verzichten sowie nur hinsichtlich der laufenden und rückständigen Beträge Wertansatz nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) zu verlangen. Er stimmt bereits jetzt einem Antrag des Gläubigers gemäß § 59 ZVG zu und bevollmächtigt den jeweiligen Gläubiger, auch für ihn diesen Antrag zu stellen sowie mit dem Ersteher eine Vereinbarung gemäß § 91 II ZVG in seinem Namen zu treffen.
2. Im Rahmen einer etwaigen Zwangsversteigerung für das in Abt. II eingetragene Vorkaufsrecht keinen Betrag als Wertansatz anzumelden und auf eine etwaige Erlösverteilung zu verzichten, gleichgültig, ob es in das geringste Gebot fällt oder nicht.
3. Keinen Rechten Vorrang oder Gleichrang mit dem Erbbauzins, der Vormerkung zu seiner Neufestsetzung/Erhöhung und/oder dem Vorkaufsrecht, ohne die vorherige Zustimmung des Gläubigers einzuräumen.

Der Grundstückseigentümer erteilt unter Verzicht auf sein Widerrufsrecht seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung sowie für den Fall, dass der Gläubiger das Erbbaurecht im Wege der Zwangsversteigerung selbst erwirbt, auch zu einer nachfolgenden freihändigen Veräußerung. Der etwaigen Vermietung/Verpachtung des Erbbaurechts durch einen Zwangsverwalter erteilt der Grundstückseigentümer ebenfalls seine Zustimmung.

Der Grundstückseigentümer stimmt unwiderruflich der Eintragung bzw. Abtretung der oben genannten Grundschild/en zu. Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Verkaufsfällen, die vor der Eintragung der obigen Grundschild/en liegen, wird verzichtet.

Der Grundstückseigentümer wird die sich aus dieser Erklärung ergebenden Verpflichtungen bei einer Veräußerung des Grundstücks an seinen Rechtsnachfolger weiter übertragen mit der Maßgabe, dass dieser die Verpflichtungen seinerseits mit einer Pflicht zur Weiterübertragung weiterzugeben hat.

Ort, Datum _____
Unterschriften* aller Eigentümer des Grundstücks
*Die Unterschriften aller Eigentümer sind durch einen Notar zu beglaubigen.

Prüfvermerk vom 06.01.2023, 11:42:31

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Anwaltspostfach.

Eingangszeitpunkt: 06.01.2023, 11:36:29
Absender: [REDACTED]
Nutzer-ID des Absenders: DE.BRAK.bdafacce-10c7-4419-8f6d-dbd671167ef.bcc0
AktENZEICHEN des Absenders: 075/2022

Empfänger: Amtsgericht Königstein/Ts.
AktENZEICHEN des Empfängers:

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: egvp2.hessen.de_16730013860273160786411562965073

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
AG_Königstein_00174 5-1.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				