

# Anlage 1

## Exemplarischer Auszug aus Kaufvertrag

1. Der Käufer tritt bezüglich des hier veräußerten Kaufobjekts zur vollständigen Entlastung des Verkäufers in alle Rechte und Pflichten aus dem dem jeweiligen Erbbaurecht zugrundeliegenden Erbbaurechtsvertrag vom 05.03.1980 -UR.Nr. 500 für 1980 F des Notars Dr. Flatten in Mettmann- sowie aus der Änderungsurkunde zu dem vorgenannten Erbbaurechtsvertrag vom 05.03.1980 –UR.Nr. 602 für 1982 F des Notar Dr. Flatten in Mettmann- ein. Diese liegen in Urschrift bei der Beurkundung des Vertrages vor. Auf den vorgenannten Erbbaurechtsvertrag nebst Änderungsurkunde wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen. Die Beteiligten haben bereits vor der heutigen Verhandlung beglaubigte Abschriften des genannten Erbbaurechtsvertrages sowie der Änderungsurkunde jeweils nebst zugehörigen Anlagen erhalten. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Inhalt der vorgenannten Urkunde bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen und Beifügen zur heutigen Niederschrift verzichten.
- a) Unter anderem übernimmt der Käufer den auf das Kaufobjekt jeweils entfallenden Erbbauzins in Höhe von derzeit zusammen .....jährlich, zahlbar an den Grundstückseigentümer in vierteljährlichen Teilbeträgen im Voraus, jeweils am Ersten eines jeden Kalenderquartals.

Der Käufer unterwirft sich der Kückels GmbH & Co. KG in Mettmann als derzeitigem Grundstückseigentümer gegenüber wegen des vorstehenden Erbbauzinses sowohl persönlich als auch wegen der dinglichen und persönlichen Ansprüche aus den Erbbauzinsreallasten der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen sowie auch in das Kaufobjekt und erklärt sich mit der jederzeitigen Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde an den Gläubiger einverstanden.

- b) Der Käufer übernimmt ferner folgende schuldrechtliche Verpflichtung des Verkäufers über eine wertbeständige Erhaltung des Erbbauzinses:

„Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festzustellende Preisindex für die Lebenshaltung von Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basis 1975=100) künftig gegenüber der für Monat März 1980 noch zu ermittelnden Indexzahl um zehn Punkte oder mehr erhöhen oder ermäßigen, so erhöht oder ermäßigt sich der vereinbarte Erbbauzins vom gleichen Zeitpunkt an im selben Verhältnis. Unter zehn Punkte liegende Änderungen werden zunächst nicht berücksichtigt, wobei jedoch mehrere nacheinander eintretende Erhöhungen der Herabsetzungen für die Errechnung der Zehn-Punkte-Spanne zusammenzurechnen sind.

Jede weitere Änderung des obigen Lebenshaltungskostenindexes ist nur dann zu berücksichtigen, wenn der Index sich seit der letzten Änderung des Erbbauzinses wiederum um zehn Punkte oder mehr nach oben oder nach unten verändert hat;

§ 9a ErbbauRG bleibt unberührt.

## Anlage 1

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Indexreihe Basis 1976 nicht mehr fortgesetzt werden, so soll das Statistische Bundesamt in Wiesbaden Auskunft darüber geben, welche Indexreihe der vereinbarten am meisten entspricht. Sollte das Statistische Bundesamt keine passende Indexreihe mehr führen, so soll die nächstpassende Indexreihe des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf oder des Nachfolgers oder einer anderen amtlichen Stelle gelten, die Indexreihen veröffentlichen, die der hier vereinbarten entsprechen.

Werden wegen einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so gilt der Erbbauzins, der sich aufgrund der alten Indexreihe ergibt, bis zum Kalendermonat nach der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Indexreihe, vom übernächsten Kalendermonat gilt der Erbbauzins, der sich aufgrund der neuen Indexreihe ergibt.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, nach Feststellung der genauen Höhe des geschuldeten Erbbauzinses sich dem Grundstückseigentümer gegenüber bezüglich des dann geltenden Erbbauzinses und in Ansehung des dinglichen Anspruchs aus der Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Dieselbe Verpflichtung besteht bei Erhöhung des Erbbauzinses aufgrund vorstehender Wertsicherungsklausel in Bezug auf die erhöhten Beträge.

Die durch die Änderungen des Erbbauzinses entstehenden Kosten trägt der jeweilige Erbbauberechtigte.“

- c) Der Käufer übernimmt schließlich alle sonstigen Verpflichtungen des Verkäufers aus dem Erbaurechtsvertrag und verpflichtet sich seinerseits, diese Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten. Insbesondere verpflichtet sich Käufer dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber, im Falle einer Weiterveräußerung seiner Miterbbaurechtsanteile dem Erwerber die persönliche Haftung für den Erbbauzins aufzuerlegen und dafür einzustehen, dass sich der Käufer -mehrere als Gesamtschuldner- wegen des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung dem Grundstückseigentümer unterwirft.
2. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Käufer besteht Einigkeit, dass sich die Vereinbarung über die wertbeständige Erhaltung des Erbbauzinses nach der Einstellung des ursprünglich vereinbarten Indexes (Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes Basis 1976 = 100) nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland richtet.
3. Vorstehend hat der Käufer die Zahlung des derzeitigen Erbbauzinses von jährlich .... also insgesamt jährlich ..... übernommen und sich dieserhalb dem Grundstückseigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen unterworfen.

## Anlage 1

In den Erbbaurechtsvertrag vom 05.03.1980 –UR.Nr. 500/1980 F des Notars Dr. Flatten in Mettmann- sind wegen der Veränderungen des Erbbauzinses bei verändertem Lebenshaltungskostenindex Vereinbarungen getroffen worden. Aufgrund dieser Vereinbarungen hat sich der im vorgenannten Wohnungserbbaugrundbuch von Mettmann Blatt ... für den jeweiligen Grundstückseigentümer eingetragene ursprüngliche Erbbauzins von jährlich .... um ... auf ... und der im Teilerbbaurechtsgrundbuch von Mettmann Blatt ... für den jeweiligen Grundstückseigentümer ursprünglich eingetragene Erbbauzins von jährlich ... um ... auf insgesamt .... erhöht.

Zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Verkäufer und dem Käufer als zukünftigen Erbbauberechtigten besteht über diese Erbbauzinserhöhung Einigkeit.

Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt mit Zustimmung der Kückels GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümer die Eintragung der Erbbauzinserhöhung in die vorgenannten Erbbaurechtsgrundbücher von Mettmann Blätter .... und..... unter teilweiser Ausnutzung der Erbbauzinserhöhungsvormerkung Abteilung II Nr. 2

4. Die Kückels GmbH & Co. KG stimmt der heutigen Veräußerung zu und verzichtet auf die Ausübung des Vorkaufrechtes Abteilung II Nr. 3 für den anstehenden Verkaufsfall.