



Verhandelt
in Ahrensburg

am 2022

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Prof. Dr. Thomas Tegen
mit dem Amtssitz in Ahrensburg

erschieden heute in meiner Geschäftsstelle in 22926 Ahrensburg, Große Straße 1-3
gleichzeitig vor mir:

1. Herr Bürgermeister Michael Sarach,
geboren am,
ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,
dienstansässig: Manfred-Samusch-Straße 5 in 22926 Ahrensburg,

handelnd für die

Stadt Ahrensburg,
Manfred-Samusch-Straße 5 in 22926 Ahrensburg,

- nachfolgend auch "**Eigentümer**" genannt –

2. Frau/Herr,
geboren am,
geschäftsansässig:,
ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,

handelnd nicht für sich selbst,

sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts unter HRBeingetragenen Gesellschaft unter der FirmaGmbH mit dem Sitz in,

- nachfolgend auch "**Erbbauberechtigter**" genannt -

In meiner Eigenschaft als Notar bestätige ich hiermit gemäß § 21 BNotO, am heutigen Tag das elektronische Handelsregister für die vorstehend genannte Gesellschaften eingesehen und festgestellt zu haben, dass dort die genannte Gesellschaft eingetragen ist und die Vertretungsberechtigung des Erschienenen zu 2. hinsichtlich der Vertretung der GmbH besteht.

Der beurkundende Notar befragte die Beteiligten, ob er in der Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist, soweit diese nicht im Auftrag aller Beteiligten ausgeübt wurde. Die Beteiligten verneinten dies.

Sodann erklärten die Erschienenen übereinstimmend zu meinem Protokoll den folgenden:

ERBBAURECHTSVERTRAG

Präambel

Die ...(*der Träger*) wird auf dem nachfolgend unter A genannten Flurstück eine Kindertagesstätte mit sechs Gruppen inkl. eines Außengeländes errichten. Da der Bau dieser Kindertagesstätte im Interesse der Öffentlichkeit liegt, wird die Stadt Ahrensburg der an dem Flurstück ein Erbbaurecht bestellen und einen Investitionskostenzuschuss gewähren, unter der Voraussetzung, dass die Förderrichtlinien zum Landesinvestitionsprogramm 2019 bis 2024 bzw. dem Förderprogramm des Kreises Stormarn entsprechen und die erforderlichen Anträge vom Träger gestellt werden.

Die näheren Einzelheiten zum Investitionskostenzuschuss sind zwischen der und der Stadt Ahrensburg in einer gesonderten Vereinbarung über die Gewährung eines städtischen Zuschusses zum Neubau der Kindertagesstätte im Gewerbegebiet Beimoor-Süd und einer

gesonderten Vereinbarung über den Betrieb und die Bezuschussung gemäß § 57 Abs. 2 Nr. 2 KiTag geregelt. Beide zuvor genannten Vereinbarungen sind als Anlage 1 und 2 dieser Urkunde beigefügt und als solche Bestandteile dieser Urkunde; sie wurde vom Notar zusammen mit dem Erbbaurechtsvertrag verlesen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

A.

Grundbuch- und Sachstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Ahrensburg für Ahrensburg Blatt 13689 ist im Eigentum der Stadt Ahrensburg vorgetragen:

Gemarkung Ahrensburg Flur 029 Flurstück Erholungsfläche, Beimoorweg zur Größe von m².

Im Grundbuch sind in Abt. II und Abt. III keine Lasten eingetragen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88b, der eine Bebauung mit einer Kindertageseinrichtung zulässt.

B.

Erbbaurechtbestellung

Der Eigentümer bestellt zugunsten des Erbbauberechtigten, der, an dem in Teil A bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Das Erbbaurecht erstreckt sich auf den im beigefügten Lageplan rot eingezeichneten Grundstücksteil und damit auch auf alle für das Bauwerk nicht erforderlichen Teile (Ausübungsbereich).

Das Erbbaurecht ist auf die Dauer von 40 Jahren seit Eintragung im Grundbuch eingeräumt, danach erlischt es.

Der Eigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich über folgenden Inhalt des Erbbaurechts einig:

C.

Vertraglicher (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

I.

Errichtung, Bau und Unterhaltung eines Bauwerks

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten eine Kindertageseinrichtung zu errichten und zu belassen.
2. Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Die Errichtung weiterer Bauwerke oder eine Änderung der Grundnutzungsart Kindertagesstätte sind nur im Wege sind nur im Wege der schriftlichen Zustimmung der Stadt möglich.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehene Kindertagesstätte innerhalb von Monaten nach dem Tag der heutigen Beurkundung dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten.
4. Der Erbbauberechtigte errichtet das Bauwerk auf eigene Rechnung nach den anerkannten Regeln der Bautechnik unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe. Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk nebst Zubehör und Außenanlagen im ordnungsmäßigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

II. Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

III. Versicherung und Wiederaufbau

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden und Elementarschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

2. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat. Die Verpflichtung zum Wiederaufbau entfällt, sofern das Bauwerk innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Dauer des Erbbaurechts zerstört wird und zu diesem Zeitpunkt bereits absehbar ist, dass nach Zeitablauf des Erbbaurechts in dem Bauwerk eine Kindertagesstätte (etwa mangels Bedarf) nicht mehr betrieben werden kann. Für diesen Fall verpflichtet sich der Erbbauberechtigte bereits jetzt zur Abtretung seiner Entschädigungsansprüche gegen etwaige Versicherer an den Grundstückseigentümer.

IV. Lasten und Abgaben

1. Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind – soweit in Abt. III eingetragen – Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück.

2. In Bezug auf Erschließungskosten und Anliegerbeiträge gilt: alle ab dem morgigen Tage ergehenden Bescheide hat der Erbbauberechtigte zu tragen; alle Beiträge aufgrund von Bescheiden, die bis zum heutigen Tage ergangen sind, hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

V. Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält,

- zur Vermietung, Untervermietung oder sonstiger entgeltlicher oder unentgeltlicher Überlassung des Erbbaugrundstücks an Dritte.

VI. Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn

- der Erbbauberechtigte den vorstehenden in Teil C Abschnitt I, III, IV und V dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Kindertagesstätte nicht innerhalb der unter Punkt C I 3 genannten Frist errichtet; der Grundstückseigentümer hat in diesem Fall auch einen Anspruch auf Herausgabe der Planungsunterlagen und auf Offenlegung der für das Bau aufgewendeten Kosten,
- Der Erbbauberechtigte die Kindertagesstätte vor Ablauf von 40 Jahren aufgibt bzw. ihren Betrieb einstellt,
- der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung keine hinreichende Haftpflichtversicherung (Teil E Abschnitt II Ziffer 1 dieses Vertrages) abschließt,
- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird,
- der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

VII. Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß Abschnitt VI Gebrauch, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen. Diese entspricht dem Buchwert des Gebäudes und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls abzüglich des an die Stadt zu für diesen Fall zu erstattenden Investitionskostenzuschuss unter Abzug erhaltener Fördermittel Dritter sowie unter Anrechnung einer jährlichen Abschreibung von 2,5%, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Kosten dieser Wertermittlung tragen die Parteien je hälftig. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in Abschnitt I genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat. Sofern beim Heimfall oder nach Zeitablauf das Gebäude nicht mehr als Kindertagesstätte genutzt

werden kann (etwa mangels Bedarfs einer solchen Einrichtung), reduziert sich die Entschädigung auf 2/3 des Buchwertes der Gebäude und der baulichen Anlagen. Übersteigt der zu erstattende Investitionskostenzuschuss die vom Grundstückseigentümer zu zahlende Entschädigung, entfällt eine Entschädigung vollständig. Der Erbbauberechtigte hat in diesem Fall den Differenzbetrag auf erstes Anfordern an den Grundstückseigentümer zu zahlen.

2. Übernimmt der Grundstückseigentümer gem. § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Sind die Lasten höher als die vom Eigentümer zu leistenden Zahlungen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

3. Kommt es über die Höhe des Zahlungsbetrages zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so ist diese von einem öffentlich bestellten, vereidigten Sachverständigen nach billigem Ermessen zu ermitteln. Kommt es auch über die Person des Sachverständigen zu keiner Einigung, wird dieser auf Antrag eines der Beteiligten durch den Präsidenten des für den Lageort des Grundstücks zuständigen Landgerichts bestimmt. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

4. Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsen zu bezahlen.

5. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf ist eine Entschädigungspflicht gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG ausgeschlossen.

D.

Erbbauzins

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch jährlich EUR 21.621,00, in Worten: Einundzwanzigtausendsechshundertneunundzwanzig und null Cent, errechnet mit% aus einem Grundstückswert von Er ist grundsätzlich in zwölf gleichen Teilbeträgen (in Höhe von € 1.801,75) monatlich im Voraus bis zum Fünften eines jeden Monats zu entrichten. Die die Zahlung des Erbbauzins wird bis zur Aufgabe des Betriebes einer Kindertagesstätte durch den Erbbauberechtigten bzw. die Nutzung des Gebäudes zu anderen Zwecken, als zum Betrieb einer Kindertagesstätte, ausgesetzt.

2. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne Weiteres, erstmals mit dem 01. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden vierten Kalenderjahres und sodann jeweils wieder nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen

Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in dem Zeitraum seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung bis zum Monat Oktober, der der Anpassung vorausgeht, in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9a Erbbaurechtsgesetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.

3. Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

4. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast, der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 genannten Ansprüche aus dem Wohnungseigentumsgesetz die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

E.

Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten über ab

II. Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1. Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen in Teil C Abschnitt III dieses Vertrages entsprechend.

2. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht ab Besitzübergang (Abschnitt I) für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

III. Rechts- und Sachmängel

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.
2. Als Beschaffenheit des Grundstücks wird vereinbart, dass es sich um Bauland handelt, dieses also zur Errichtung des in Teil C Abschnitt I Absatz 1 dieses Vertrages genannten Bauwerkes in rechtlicher wie in tatsächlicher Hinsicht geeignet ist. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes sind im Übrigen ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
3. Baulasten sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Der Notar hat auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis einzusehen.
4. Von allen vorstehenden Haftungsbeschränkungen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie wesentlicher Vertragspflichten ausgenommen, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

IV. Gesamtschuldner, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen
 - wegen der Reallast (Teil D Absatz 4) und der daraus fällig werdenden Einzelleistungen sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des in Teil D Absatz 1 und 2 dieses Vertrages vereinbarten wertgesicherten Erbbauzinses.
 - wegen der Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung (Teil C I Ziffern 3 und 4) und Versicherung (Teil C III Ziffern 1 und 3).

Sollte eine der Unterwerfungserklärungen unwirksam sein, bleiben die anderen davon unberührt. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Grundstückseigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

V. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach Teil C Abschnitt V des Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

VI. Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

2. Sofern Vereinbarungen aus dem Teil C dieses Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Grundbuchantrag zurückzunehmen.

VII. Scientology-Klausel

Der versichert und verpflichtet sich, nicht nach der Technologie von Ron L. Hubbard zu arbeiten.

F.

Vollzugserklärungen

I. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts bewilligt der Grundstückseigentümer und beantragt der Erbbauberechtigte die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung in das Grundbuch. Die Eintragung kann zunächst rangbereit erfolgen, wenn der Notar dieses ausdrücklich beantragt.

II. Grundbuchvollzug

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte entstehen. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. In das Grundstücksgrundbuch

- das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt gemäß Teil C dieses Vertrages,
- im Rang nach dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Teil E dieses Vertrages.

2. An dem Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks:

- den wertgesicherten, vollstreckungsfesten Erbbauzins gemäß Teil D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages,

III. Bestimmungen über Vollzug

Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar, den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen. Er ist bevollmächtigt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie erforderlichenfalls Rechtsmittel einzulegen. Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

IV. Kosten

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug etc. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

V. Ausfertigungen und Abschriften

Eine Ausfertigung dieser Urkunde erhält:

- das Amtsgericht – Grundbuchamt –.

Abschriften erhalten:

- die Vertragsparteien,

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,
- der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung,

VI. Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

- dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann.
- auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Entstehens des Erbbaurechts, insbesondere auf das Erfordernis der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.
- auf § 11 Abs. 2 ErbbauRG, § 311b Abs. 1 BGB, wonach die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig enthalten muss. Unrichtige Angaben im Vertrag (z.B. zur Höhe der Gegenleistungen) führen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages und sind möglicherweise strafbar.
- auf die schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen.
- auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Grunderwerbsteuer, für die Kosten und für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

N o t a r