

Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht
(Dokumentationszentrum Hannoverscher Bahnhof)

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg
Behörde für Kultur und Medien

und

Müller-Spreer & Co. Am Lohsepark KG

Bearbeitungsstand: 26. Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Grundbuchbestand	4
§ 2 Bestellung des Dauernutzungsrechtes	4
§ 3 Planung und Errichtung der Räume.....	6
§ 4 Übergabe, Laufzeit.....	7
§ 5 Umfang der Nutzungen	8
§ 6 Unterhaltung des Nutzungsobjektes/Mängelbeseitigung	10
§ 7 Öffentliche und privatrechtliche Lasten	11
§ 8 Versicherungen/Wiederaufbau.....	11
§ 9 Übertragbarkeit des Dauernutzungsrechtes	12
§ 10 [Unbesetzt].....	12
§ 11 Nebenkosten.....	12
§ 12 Bauliche Veränderungen.....	14
§ 13 Beendigung des Dauernutzungsrechtes	15
§ 14 Nutzungsbeschränkung	16
§ 15 Kosten.....	17
§ 16 Rechtsnachfolge.....	18
§ 17 Anlagen	18
§ 18 Grundbucheklärungen	18
§ 19 Schlussbestimmungen.....	19

Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht

zwischen

1. Müller-Spreer & Co. Am Lohsepark KG

- „Eigentümer“ –

und

2. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien

- „Nutzer“ –

Vorbemerkung

- 0.1 Der Nutzer plant die Entwicklung eines Gedenkortes am ehemaligen Hannoverschen Bahnhof. Der Hannoversche Bahnhof wurde 1872 gebaut und bediente unter anderem die Strecken nach Hannover und Paris. Zur Zeit des Nationalsozialismus wurden hier in den Jahren zwischen 1940 und 1945 mehr als 8.000 Menschen in Deportationszügen in Ghettos, Vernichtungs- und Konzentrationslager deportiert. Im Bereich des Lohseparks liegt der ehemalige Bahnhofsvorplatz. Von dort besteht eine Sichtbeziehung zu dem ehemaligen Bahnsteig 2 und den Gleisverläufen, die teilweise als authentische Relikte erhalten sind. Der historische Weg der Deportationszüge soll in Form einer Sichtachse visuell nachvollziehbar gemacht werden. Diese Sichtachse soll an ihrem einen Ende den denkmalgeschützten Bereich der Bahnsteigkante und Gleisverläufe östlich des Lohseparks (Eröffnung Mai 2017) und an ihrem westlichen Ende an der Straße „Am Lohsepark“ ein Dokumentationszentrum mit Ausstellungen musealen Charakters, Lernwerkstatt, Veranstaltungsbereich und ähnlichen Einrichtungen sowie Lager und Büro verbinden.

- 0.2 In dem durch dieses Konzept für das Dokumentationszentrum bestimmten Bereich liegt das Flurstück 6651, das im Eigentum des Nutzers steht und von dem Nutzer an den Eigentümer mit dem Kaufvertrag („**Kaufvertrag**“), dessen Bestandteil diese Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht ist, verkauft ist. Das verkaufte Flurstück 6651 wird auch als

Kaufgrundstück

bezeichnet. Der Eigentümer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Errichtung eines näher beschriebenen Bauwerkes auf dem Kaufgrundstück („**Gebäude**“) einschließlich der Herstellung in dem Gebäude befindlicher Flächen für das Dokumentationszentrum.

§ 1

Grundbuchbestand

- 1.1 Der Nutzer ist Eigentümer des im Grundbuch von Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 4034, eingetragenen Kaufgrundstücks, das unbebaut ist.

§ 2

Bestellung des Dauernutzungsrechtes

- 2.1 Der Eigentümer in seiner Eigenschaft als Käufer des Kaufgrundstücks und der Nutzer in seiner Eigenschaft als Eigentümer und Verkäufer des Kaufgrundstücks bestellen zugunsten des Nutzers an erster Rangstelle nur nach den im Grundbuch bestehenden Belastungen in Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 vom Tage der Grundbucheintragung an ein Dauernutzungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an den in § 2.2 beschriebenen Räumen.
- 2.2 Gegenstand des Dauernutzungsrechtes sind die vom Eigentümer nach Maßgabe des Kaufvertrages auf dem Kaufgrundstück noch zu errichtenden in der

Anlage Lage- und Aufteilungsplan Dokumentationszentrum

blau dargestellten Räume, insgesamt auch als „**Nutzungsobjekt**“ bezeichnet.

- 2.3 Der Eigentümer ist verpflichtet, die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG unverzüglich einzuholen und dem Notar zum grundbuchlichen Vollzug in grundbuchtauglicher Form vorzulegen. Einen auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung gerichteten Antrag hat er spätestens innerhalb eines Monats nach Erteilung der Baugenehmigung für das Gebäude bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht bzw. nicht fristgemäß nach, kann der Nutzer unbeschadet seines Anspruchs auf Erfüllung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 20.000,00 für jede angefangene Woche verlangen, um die die Frist von einem Monat nach Erteilung der Baugenehmigung für die Antragstellung überschritten wird, bis zur Höhe von maximal EUR 100.000,00. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Eigentümer ohne ein Verschulden gegen die Verpflichtung verstoßen hat.

Der Eigentümer erteilt dem Nutzer hiermit Vollmacht, die Abgeschlossenheitsbescheinigung im Namen des Eigentümers zu beantragen. Der Nutzer soll von dieser Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn der Eigentümer die Frist von einem Monat nach Erteilung der Baugenehmigung für die Antragstellung versäumt hat. Eine Verpflichtung des Nutzers, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht nicht. Die Erteilung der Vollmacht lässt den Anspruch des Nutzers auf Zahlung einer Vertragsstrafe unberührt. Macht der Nutzer von der Vollmacht Gebrauch, hat der Eigentümer dem Nutzer sämtliche Kosten zu erstatten, die dem Nutzer aus der Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung entstehen. Der Anspruch auf Kostenerstattung besteht unabhängig von einem Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe.

- 2.4 Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Nutzer eine Ablichtung der vollständigen Baugenehmigung unverzüglich nach deren Erteilung vorzulegen. Der Eigentümer erteilt hiermit dem Nutzer Vollmacht, bei den zuständigen Behörden in sämtliche das Kaufgrundstück und das Gebäude betreffende Akten, insbesondere die Bauakten, Einsicht zu nehmen und sich Ausfertigungen aushändigen zu lassen.

§ 3

Planung und Errichtung der Räume

- 3.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die in der **Anlage Lage- und Aufteilungsplan Dokumentationszentrum** gekennzeichneten Räume nach Maßgabe der als

Anlage Schnittstellen- und Baubeschreibung

beigefügten Baubeschreibung nebst Schnittstellenliste TGA zu errichten.

- 3.2 Änderungswünsche des Nutzers im Hinblick auf die unter § 3.1 genannten Anforderungen wird der Eigentümer berücksichtigen, soweit keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Soweit Änderungswünsche des Nutzers erhöhte Planungs- oder Herstellungskosten in mehr als unwesentlicher Höhe zur Folge haben und/oder den Termin der Übergabe gemäß § 4.3 verzögern, wird der Eigentümer unverzüglich und kostenfrei die Mehrkosten (unter Berücksichtigung gleichzeitig anfallender Minderkosten) beziffern, die geplanten Maßnahmen darstellen und den gegebenenfalls verschobenen Übergabetermin benennen und dem Nutzer unter Vorlage eines prüffähigen Angebotes schriftlich mitteilen. Auf dieser Grundlage kann der Nutzer entscheiden, ob oder inwieweit er die Erfüllung seiner Änderungswünsche verlangt. Nimmt der Nutzer das von dem Eigentümer vorgelegte Angebot an, sind damit sämtliche finanziellen, terminlichen und sonstigen Auswirkungen der Änderung einschließlich solcher für andere, nicht unmittelbar von der Änderung erfasste Planungen und Leistungen abgedeckt. Der Nutzer ist auch berechtigt, das Angebot des Eigentümers nur dem Grunde nach anzunehmen, wenn der Nutzer der Auffassung ist, dass die bezifferten Mehrkosten oder die Verschiebung des Übergabetermins nicht angemessen sind. In diesem Fall ist der Eigentümer zur Ausführung der Änderungswünsche des Nutzers ungeachtet der ausstehenden Bestimmung der Vergütung oder terminlichen Auswirkungen verpflichtet. Beide Parteien sind berechtigt, einen von der Handelskammer Hamburg zu benennenden Schiedsgutachter (§ 317 BGB) anzurufen, der über die Höhe der Mehrkosten bzw. die terminlichen Auswirkungen verbindlich entscheidet. Die Parteien tragen die Vergütung und Kosten des Schiedsgutachters nach dem Maß ihres jeweiligen Unterliegens. Mehrkosten sind nach Rechnungsstellung und Übergabe des Nutzungsobjektes auszugleichen.

- 3.3 Sämtliche von dem Eigentümer nach § 3.1 zu erbringenden Leistungen sind bei der Bemessung des Kaufpreises nach dem Kaufvertrag berücksichtigt. Für Mehr- oder Minderkosten infolge von Änderungen gelten die Regelungen nach § 3.2.

§ 4

Übergabe, Laufzeit

- 4.1 Das Dauernutzungsrecht beginnt mit der Übergabe des Nutzungsobjektes. Sollte das Dauernutzungsrecht zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen sein, werden sich die Parteien ab dem Zeitpunkt der Übergabe so stellen, als wäre die Eintragung bereits erfolgt.
- 4.2 Unter der Übergabe verstehen die Parteien die Übergabe vor Ort im Rahmen einer Übergabebegehung. Zur Übergabe muss das Nutzungsobjekt gemäß den Vorgaben nach §§ 3.1 und 3.2 fertiggestellt sein, so dass der Nutzer den beabsichtigten Ausbau dort uneingeschränkt oder allenfalls unwesentlich eingeschränkt vornehmen und nach dem Ausbau die beabsichtigte Nutzung uneingeschränkt oder allenfalls unwesentlich eingeschränkt ausüben kann. Die Erbringung von unwesentlichen Restleistungen und die Beseitigung unwesentlicher Mängel durch den Eigentümer ist dadurch nicht ausgeschlossen. Bei der Übergabe werden die Parteien ein Übergabeprotokoll erstellen, in dem eventuelle Mängel und/oder Restarbeiten abschließend schriftlich niedergelegt werden. Soweit das Übergabeprotokoll keine Mängel/Restarbeiten enthält, erkennt der Nutzer den Zustand des Nutzungsobjektes mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an, ausgenommen verborgene Mängel. Der Nutzer wird dem Eigentümer Gelegenheit für die Durchführung der Restarbeiten und die Mängelbeseitigung innerhalb angemessener Frist geben. Führt der Eigentümer die Restarbeiten und die Mängelbeseitigung nicht innerhalb angemessener Frist durch, ist der Nutzer berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Eigentümers selbst bzw. durch Dritte auszuführen.

- 4.3 Die Übergabe erfolgt spätestens zum Ablauf von ■■■ Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das von dem Eigentümer auf dem Kaufgrundstück zu errichtende Gebäude. Der Eigentümer wird dem Nutzer die Woche der Übergabe acht Wochen vorher und den Tag der Übergabe vier Wochen vorher mitteilen.

Werden der Übergabetermin nach vorstehendem Satz 1 oder – sofern er früher liegen sollte – der angekündigte Übergabetermin nach vorstehendem Satz 2 überschritten, kommt der Eigentümer in Verzug, wenn er die Verzögerung zu vertreten hat. In diesem Fall schuldet er dem Nutzer Schadenersatz. Der Schaden ist begrenzt auf den Ersatz der frustrierten Aufwendungen, die der Nutzer vergeblich im Hinblick auf den hier vertraglich vereinbarten bzw. angekündigten Übergabetermin gemacht hat und umfasst insbesondere keinen entgangenen Gewinn oder andere Schäden außer den frustrieren Aufwendungen.

- 4.4 Das Dauernutzungsrecht endet mit Ablauf von 200 Jahren nach dem Beginn.
- 4.5 Schuldrechtlich wird vereinbart, dass der Nutzer berechtigt ist, diese Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht jederzeit mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres zu kündigen. Der Nutzer ist in diesem Fall zur Aufgabe des Rechtes nach § 875 BGB und zur Abgabe einer vollzugsfähigen Löschungsbewilligung gegenüber dem Eigentümer oder gegenüber dem Grundbuchamt verpflichtet.

§ 5

Umfang der Nutzungen

- 5.1 Der Nutzer hat das Recht der alleinigen Nutzung des Nutzungsobjektes. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes (§ 33 Abs. 3 WEG). Die Mitbenutzung erstreckt sich insbesondere auf die in der

Anlage Mitbenutzung

aufgeführten bzw. dargestellten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes.

Der Nutzer hat das Recht, die in der

Anlage Außenbereich

gekennzeichneten Flächen unentgeltlich zu nutzen. Die Instandsetzung und Instandhaltung sowie Verkehrssicherung dieser Fläche obliegt dem Eigentümer. Für die Nutzung dieser Flächen bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Nutzers:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in der **Anlage Außenbereich** gekennzeichneten Flächen des belasteten Grundstücks unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Die Instandsetzung, Instandhaltung sowie Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem Eigentümer. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

- 5.2 Das Nutzungsobjekt darf als Dokumentationszentrum (vgl. Vorbemerkung) genutzt werden. Sofern für andere kulturelle Nutzungen im öffentlichen Interesse, die die Interessen des Eigentümers nicht mehr als unerheblich beeinträchtigen, eine Bau-/Nutzungsgenehmigung erteilt wird, darf der Nutzer das Nutzungsobjekt auch für diese nutzen.
- 5.3 Der Nutzer ist berechtigt, das Nutzungsobjekt im Rahmen des Nutzungszwecks gemäß § 5.2 ganz oder teilweise an Dritte zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen.
- 5.4 Der Nutzer ist berechtigt, die in der

Anlage Mitbenutzung

rot schraffiert gekennzeichneten beiden Stellplätze für sich sowie für Besucher des Dokumentationszentrums unter Ausschluss des Eigentümers unentgeltlich zu nutzen. Einer der beiden Stellplätze ist als Behindertenstellplatz ausgestaltet. Die Instandsetzung und Instandhaltung sowie Verkehrssicherung dieser Stellplätze obliegt dem Ei-

gentümer. Für die Nutzung dieser Stellplätze bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Nutzers:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in der **Anlage Mitbenutzung** rot schraffiert gekennzeichneten Stellplätze unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Die Instandsetzung, Instandhaltung sowie Verkehrssicherung dieser Stellplätze obliegt dem Eigentümer. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

§ 6

Unterhaltung des Nutzungsobjektes/Mängelbeseitigung

- 6.1 Der Eigentümer ist auf eigene Kosten zur Erneuerung/Ersatzbeschaffung, Instandsetzung, Instandhaltung und Wartung des Gebäudes einschließlich aller Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen und der Außenanlagen sowie des Nutzungsobjektes einschließlich der Dreheingangstür verpflichtet, sofern nicht in § 6.2 ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist.
- 6.2 Der Nutzer ist auf eigene Kosten zur Instandsetzung, Instandhaltung und Wartung im Inneren des Nutzungsobjektes verpflichtet, sofern und soweit die Notwendigkeit zur Instandsetzung, Instandhaltung und Wartung durch den Gebrauch des Nutzungsobjekts durch den Nutzer verursacht ist. Der Nutzer übernimmt die Reinigung der Fenster des Nutzungsobjekts auch außen auf eigene Kosten.
- 6.3 Anfängliche Mängel und/oder innerhalb von 5 Jahren nach Übergabe des Nutzungsobjekts an den Nutzer auftretende und vom Nutzer dem Eigentümer angezeigte Mängel hat der Eigentümer abweichend von § 6.2 auf eigene Kosten auch im Inneren des Nutzungsobjektes zu beseitigen.

- 6.4 Der Eigentümer ist verpflichtet, die für den Gebrauch des Nutzungsobjektes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes vorzuhalten und Leistungen zu erbringen. Dies schließt die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wärme, Wasser, Abwasser und Abfall ein. Soweit in dieser Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht nicht spezielle Regelungen getroffen sind, hat der Eigentümer den Gebrauch des Nutzungsobjektes in der Weise zu gewähren, wie es ein Vermieter nach § 535 BGB gegenüber einem Mieter schulden würde. Hinsichtlich der Nebenkosten wird auf § 11 verwiesen.

§ 7

Öffentliche und privatrechtliche Lasten

Der Eigentümer trägt die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten des Kaufgrundstücks und Gebäudes. Schuldrechtlich gelten die Regelungen in § 11.

§ 8

Versicherungen/Wiederaufbau

- 8.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, auf eigene Kosten für das Gebäude bzw. das Nutzungsobjekt eine All-Gefahren-Versicherung einschließlich der Versicherung von Terrorismus- und Elementarschäden zum gleitenden Neuwert abzuschließen und aufrechtzuerhalten.
- 8.2 Der Eigentümer hat dem Nutzer auf dessen Verlangen den Bestand der Versicherung nachzuweisen.
- 8.3 Im Fall der völligen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes oder des Nutzungsobjektes ist der Eigentümer zum unverzüglichen Wiederaufbau auf eigene Kosten verpflichtet. Sämtliche Verpflichtungen des Nutzers aus und im Zusammenhang mit dem Dauernutzungsrecht ruhen ab dem Zeitpunkt der Zerstörung, bis dem Nutzer das Nutzungsobjekt wieder ohne wesentliche Mängel zur Verfügung gestellt wird. Die Laufzeit des Dauernutzungsrechtes nach § 4.4 verlängert sich um den Zeitraum, in dem die Verpflichtungen des Nutzers nach vorstehendem Satz ruhen.

§ 9

Übertragbarkeit des Dauernutzungsrechtes

- 9.1 Das Dauernutzungsrecht ist übertragbar.
- 9.2 Eine Zustimmung des Eigentümers zur Übertragung des Dauernutzungsrechtes ist nicht erforderlich, wenn das Dauernutzungsrecht auf eine Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts, eine Stiftung oder ein öffentliches Unternehmen oder auf eine andere Einrichtung, die mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben betraut ist, übertragen werden soll. Im Übrigen bedarf die Übertragung der Zustimmung des Eigentümers, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

§ 10

[Unbesetzt]

§ 11

Nebenkosten

- 11.1 Der Nutzer trägt die auf das Nutzungsobjekt anfallenden, in der als

Anlage Betriebskostenverordnung

beigefügten Betriebskostenverordnung aufgeführten Betriebskosten mit Ausnahme der Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 16 und Nr. 17 BetrKV, soweit diese für den Zeitraum nach Übergabe gemäß § 4.1 anfallen. Diese vom Nutzer zu tragenden Betriebskosten werden in dieser Vereinbarung insgesamt als „**Nebenkosten**“ bezeichnet.

- 11.2 Die Nebenkosten werden, sofern sie dem Nutzungsobjekt zuzuordnen sind, vom Nutzer allein getragen, und soweit sie dem Nutzungsobjekt nicht direkt zugeordnet werden können, von allen Nutzern/Mietern anteilig getragen. Nebenkosten, die nicht vom Nutzer genutzten Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen zuzuordnen sind, dürfen nicht auf den Nutzer umgelegt werden. Soweit die Nebenkosten zwischen dem Nutzer und anderen Nutzern/Mietern des Gebäudes anteilig aufgeteilt werden, wird – soweit eine Zurechnung mittels verursachungsgerechter Verteilungsschlüssel auf das Nutzungsobjekt nicht möglich ist und keine zwingenden Vorschriften entgegenstehen – der Umlegungsmaßstab vom Eigentümer nach billigem Ermessen unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Nutzer/Mieter festgelegt. Im Zweifel erfolgt die Abrechnung dieser Nebenkosten unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze entsprechend dem Anteil der jeweiligen Nutzungs- bzw. Mietflächen an den Nutzungs- bzw. Mietflächen des Gebäudes. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich; Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Soweit der Nutzer Nebenkosten selbst trägt (beispielsweise Grundsteuer) oder Leistungen selbst erbringt (beispielsweise Fensterreinigung), findet eine Verteilung der entsprechenden Kostenpositionen für das Kaufgrundstück insgesamt auf ihn nicht statt.
- 11.3 Versorgungsverträge für das Nutzungsobjekt bezogen auf Strom, Wasser, Telefon etc. wird der Nutzer nach Möglichkeit im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abschließen.
- 11.4 Der Nutzer leistet auf die Nebenkosten angemessene Vorauszahlungen, die monatlich im Voraus fällig sind. Ergibt sich aus der vertragsgemäßen Abrechnung des Eigentümers eine Erhöhung oder Herabsetzung der Nebenkosten, sind die Vorauszahlungen für die folgende Abrechnungsperiode angemessen zu erhöhen bzw. herabzusetzen. Der Eigentümer rechnet über die Nebenkosten eines Jahres jeweils bis zum 31. Dezember des Folgejahres ab.

§ 12

Bauliche Veränderungen

12.1 Der Nutzer ist im Rahmen des Nutzungszwecks gemäß § 5.2 berechtigt, das Nutzungsobjekt auf eigene Kosten nach seinen Bedürfnissen auszubauen, baulich zu verändern oder umzugestalten, insbesondere Ein- und Umbauten vorzunehmen und fest installierte Anlagen oder Einrichtungen anzubringen, zu verändern oder zu erneuern (insgesamt „**Bauliche Veränderungen**“). Hierfür bedarf der Nutzer nur dann der Zustimmung des Eigentümers, wenn durch Bauliche Veränderungen in tragende Gebäudestrukturen oder nicht ausschließlich vom Nutzer genutzte Anlagen oder Einrichtungen (z.B. Anlagen der TGA) eingegriffen würde. Einbauten und die Einbringung von Anlagen erfolgen nur zu einem vorübergehenden Zweck und werden daher nicht Bestandteil des Kaufgrundstücks oder des Gebäudes. Für die Baulichen Veränderungen etwa erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Nutzer auf eigene Kosten ein.

12.2 Der Nutzer ist berechtigt, auf eigene Kosten Schilder mit Hinweisen auf das Nutzungsobjekt und die darin betriebene Nutzung nach Maßgabe der

Anlage Hinweisschilder

zu montieren und zu unterhalten.

12.3 Bei Durchführung Baulicher Veränderungen wird der Nutzer Rücksicht auf andere Nutzer/Mieter des Gebäudes nehmen. Der Eigentümer wird dafür sorgen, dass die Nutzer/Mieter des Gebäudes bei der Durchführung baulicher Veränderungen ihrerseits Rücksicht auf den Nutzer nehmen. In gleicher Weise ist der Eigentümer selbst zur Rücksichtnahme verpflichtet.

12.4 Bei Beendigung des Dauernutzungsrechts hat der Nutzer nach seiner Wahl den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder die Baulichen Veränderungen dem Eigentümer zu überlassen; für eine etwaige Entschädigung gilt § 13.

§ 13

Beendigung des Dauernutzungsrechtes

- 13.1 Endet das Dauernutzungsrecht durch Zeitablauf, so schuldet der Eigentümer dem Nutzer eine Entschädigung in Höhe aller Investitionen in das Nutzungsobjekt, die der Nutzer innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Ende des Dauernutzungsrechtes mit Zustimmung des Eigentümers getätigt hat.
- 13.2 Endet das Dauernutzungsrecht aus sonstigen Gründen, die nicht vom Nutzer zu vertreten sind, schuldet der Eigentümer dem Nutzer eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Dauernutzungsrechtes, die es bei der Annahme seines Bestehens zwischen dem Zeitpunkt der Beendigung und dem Ende der ursprünglichen Festlaufzeit hätte.
- 13.3 Kündigt der Nutzer diese Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht nach § 4.5 zu einem Zeitpunkt nach Ablauf von 50 Jahren nach dem Beginn des Dauernutzungsrechtes, ist der Eigentümer verpflichtet, dem Nutzer eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Dauernutzungsrechtes, die es bei der Annahme seines Bestehens zwischen dem Zeitpunkt der Beendigung und dem Ende der ursprünglichen Festlaufzeit hätte, zu leisten.
- 13.4 Sofern sich der Nutzer und der Eigentümer nicht innerhalb eines Monats ab dem Ende des Dauernutzungsrechtes über die Höhe der vorgenannten Entschädigungen einigen, ist die Höhe der vorgenannten Entschädigungen auf Antrag einer Partei von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§ 192 BauGB) oder, wenn es die Einrichtung des Gutachterausschusses zu diesem Zeitpunkt nicht mehr geben sollte, von einer anderen mit der Ermittlung von Verkehrswerten befassten unabhängigen Institution festzustellen. Können sich der Eigentümer und der Nutzer über die maßgebliche Institution nicht einigen, ist der Nutzer berechtigt, diese Institution nach seinem billigem Ermessen zu bestimmen. Für die Kosten gelten §§ 91 ff. ZPO entsprechend.

§ 14

Nutzungsbeschränkung

- 14.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, das Gebäude nicht selbst oder durch Dritte in einer Weise zu nutzen oder nutzen zu lassen, die in der öffentlichen Wahrnehmung und insbesondere in der Wahrnehmung der Opfer des Nationalsozialismus` und ihrer Interessenorganisationen aufgrund der Person des Dritten oder der von dem Eigentümer bzw. dem Dritten verfolgten geschäftlichen oder sonstigen Interessen (1) im Konflikt mit dem Zweck des Dokumentationszentrums gemäß § 5.2 in Verbindung mit der Vorbemerkung steht oder (2) der Ausstrahlung eines Gedenkortes abträglich ist. Der Eigentümer ist verpflichtet, bei einer Nutzungsüberlassung an Dritte durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Dritten ihrerseits in entsprechender Weise gegenüber dem Nutzer im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB) verpflichtet sind.
- 14.2 § 14.1 gilt entsprechend für die Einräumung dinglicher Rechte am Kaufgrundstück, die dem Berechtigten eine den Anforderungen des § 14.1 widersprechende Nutzung erlauben würden.
- 14.3 Verstößt der Eigentümer gegen die in §§ 14.1 und 14.2 übernommenen Verpflichtungen, kann der Nutzer unbeschadet seines Anspruchs auf Erfüllung für jeden angefangenen Monat, in dem der Eigentümer gegen eine der Verpflichtungen verstößt bzw. der Verstoß (beispielsweise bei einer Vermietung oder der Einräumung eines dinglichen Rechts) anhält, eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000,00 bis zur Höhe von insgesamt maximal EUR 1.000.000,00 verlangen. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Nutzer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des Dokumentationszentrums und/oder des Gedenkortes sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Eigentümer ohne Verschulden gegen eine Verpflichtung verstoßen hat.
- 14.4 Im Fall von Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer darüber, ob eine Nutzung oder die Einräumung eines dinglichen Rechts gegen die Anforderungen nach § 14.1 bzw. § 14.2 verstößt, entscheidet auf Anrufung einer der Par-

teien der Präsident des Hamburgischen Verfassungsgerichts verbindlich über das Vorliegen eines Verstoßes. Eine Überprüfung dieser Entscheidung durch ein staatliches Gericht ist, soweit zulässig, ausgeschlossen. Ist der Präsident des Hamburgischen Verfassungsgerichts verhindert, entscheidet der Präsident des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts oder, wenn auch dieser verhindert ist, ein von dem Präsidenten des Hamburgischen Verfassungsgerichts bestimmter Dritter.

- 14.5 Die Parteien bewilligen und beantragen zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg und zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, das Gebäude nicht selbst oder durch Dritte in einer Weise zu nutzen oder nutzen zu lassen, die in der öffentlichen Wahrnehmung und insbesondere in der Wahrnehmung der Opfer des Nationalsozialismus und ihrer Interessenorganisationen aufgrund der Person des Dritten oder der von dem Eigentümer bzw. dem Dritten verfolgten geschäftlichen und sonstigen Interessen (1) im Konflikt mit dem Zweck des auf dem Grundstück betriebenen Dokumentationszentrums steht oder (2) der Ausstrahlung eines Gedenkortes abträglich ist. Im Fall von Meinungsverschiedenheiten zwischen der Dienstbarkeitsberechtigten und dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes über das Vorliegen eines Verstoßes entscheidet auf Anrufung einer der Parteien der Präsident des Hamburgischen Verfassungsgerichts oder, wenn dieser verhindert ist, der Präsident des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts oder, wenn auch dieser verhindert ist, ein von dem Präsidenten des Hamburgischen Verfassungsgerichts bestimmter Dritter. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis der Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

§ 15

Kosten

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung dieser Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht verbundenen Kosten trägt der Eigentümer. Dies gilt auch im Hinblick auf die Löschung des Dauernutzungsrechtes bei dessen Beendigung.

§ 16

Rechtsnachfolge

- 16.1 Der Eigentümer ist berechtigt und verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung einem Rechtsnachfolger im Eigentum an dem Kaufgrundstück mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
- 16.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, den Nutzer über eine Veräußerung oder eine Verfügung über das Kaufgrundstück jeweils unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche nach dem jeweiligen Ereignis unter Mitteilung der Kontaktdaten des künftigen Rechtsnachfolgers im Eigentum zu informieren. Der Eigentümer ist ferner verpflichtet, den Nutzer über einen Kontrollwechsel i.S. von **Ziffer 13.2** des Kaufvertrages jeweils unverzüglich, spätestens innerhalb von zwei Wochen nach dem jeweiligen Ereignis zu informieren.

§ 17

Anlagen

Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Dauernutzungsrechts:

- **Anlage Lage- und Aufteilungsplan Dokumentationszentrum;**
- **Anlage Schnittstellen- und Baubeschreibung;**
- **Anlage Mitbenutzung;**
- **Anlage Außenbereich**
- **Anlage Betriebskostenverordnung;**
- **Anlage Hinweisschilder.**

§ 18

Grundbucheklärungen

Der Eigentümer und der Nutzer bewilligen und beantragen die Eintragung eines Dauernutzungsrechts mit dem sich aus §§ 4.1 Satz 1, 4.4, 5.1 bis 5.3, 6, 7, 8.1 und 8.3, 9 und 11 die-

ser Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht ergebenden Inhalt im Grundbuch von Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 4034 an erster Rangstelle nur nach den bestehenden Belastungen in Abt. II lfd. Nrn. 1 und 2.

§ 19

Schlussbestimmungen

- 19.1 Die Regelungen des Kaufvertrages bleiben von dieser Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht unberührt.
- 19.2 Sofern und soweit in dieser Vereinbarung getroffene Regelungen nicht dinglicher Inhalt des Dauernutzungsrechts sein können, gilt § 19.3. Kann eine wirksame dingliche Regelung gemäß § 19.3 Satz 2 nicht getroffen werden, gilt die Regelung als schuldrechtlich vereinbart.
- 19.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden, wird hiervon die Gültigkeit des Dauernutzungsrechtes im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen am Nächsten kommt.
- 19.4 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Dauernutzungsrechtes sowie alle gegenüber dem anderen Vertragspartner abzugebenden Willenserklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit – sofern nicht strengere Form vorgeschrieben ist – der Schriftform.