[redacted]

[redacted]

Urkundenrolle Nummer [redacted]

V e r h a n d e l t
in dieser Freien und Hansestadt Hamburg
am 15. Dezember 2014.

Vor mir, dem hamburgischen Notar

[redacted]

mit den Amtsräumen [redacted] erschienen heute:

1. [redacted]
   geschäftsansässig: Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg,

2. [redacted]
   geschäftsansässig: Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg,

die Erschienenen zu 1. und 2. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern

als Bevollmächtigte für die **Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (Deutsche Bahn AG)** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [redacted] unter [redacted] aufgrund Vollmacht vom [redacted] des Notars [redacted] mit dem Amtssitz in Berlin, diese handelnd als Bevollmächtigte für die **DB Netz Aktiengesellschaft (DB Netz AG)** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [redacted] aufgrund Vollmacht vom [redacted] des Notars [redacted] mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main und für die **DB Station&Service Aktiengesellschaft (DB Station&Service AG)** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [redacted] unter [redacted] aufgrund Vollmacht vom [redacted] des Notars [redacted] mit dem Amtssitz in Berlin sowie aufgrund Vollmacht vom [redacted] des Notars [redacted] mit dem Amtssitz in Frankfurt/Main) für die DB Energie GmbH mit Sitz in Frankfurt/Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [redacted].

[redacted]

[redacted]

- die DB Netz AG auch **„Verkäufer"** oder **„Eigentümer"** genannt -

- die DB Station&Service AG nachfolgend auch **„Verkäufer"** genannt -

Gemäß § 21 Absatz 3 BNotO bescheinigt der Notar, dass die vorgenannten Vollmachten bei der heutigen Beurkundung in Ausfertigung vorlagen und sich aus diesen Vollmachten die Vertretungsmacht der Erschienenen zu 1. und 2. zur Abgabe der nachstehenden Erklärungen für die Vollmachtgeber ergibt.

3. [redacted]
geschäftsansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

4. [redacted]
geschäftsansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

nach jeweiliger Erklärung nicht im eigenen Namen handelnd, sondern auf Grund der ihnen erteilten Einzelvollmachten vom 12.12.2014 für die Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, mir, dem Notar, persönlich bek.. Die Vollmachten werden diesem Kaufvertrag im Original beigefügt **(Anlage A)**.

- Die Freie und Hansestadt Hamburg nachfolgend auch **„Käufer"** genannt -

Die Erschienenen wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise/Reisepässe der Bundesrepublik Deutschland aus, soweit sie dem Notar nicht von Person bekannt sind.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages
mit Auflassung

[redacted]

[redacted]

Präambel

Die Verkäufer planen, den bestehenden Fernbahnhof vom Standort Hamburg Altona nach Hamburg Diebsteich zu verlagern und so den Kopfbahnhof durch einen Durchgangsbahnhof zu ersetzen (dieses Infrastrukturprojekt wird nachfolgend auch **„Projekt Altona Nord"** genannt). Lediglich der S-Bahnhof Hamburg Altona „tief" soll als Verknüpfungspunkt zum ÖPNV erhalten bleiben und um weitere S-Bahnlinien erweitert werden. Der Käufer möchte die nach Realisierung von Projekt Altona Nord für den Bahnbetrieb am Standort Hamburg Altona nicht mehr benötigten Flächen frei von Bahnbetrieb erwerben. Dies setzt voraus, dass die kaufgegenständliche Fläche, soweit in diesem Vertrag hinsichtlich bestimmter Teilflächen nichts anderes geregelt ist, nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass das Freistellungsverfahren bis zum [redacted] spätestens jedoch bis zum [redacted] erfolgreich abgeschlossen sein wird. Die Verkäufer sowie weitere Unternehmen des DB Konzerns werden die Flächen bis zur Realisierung von Projekt Altona Nord zum Bahnbetrieb nutzen.

[redacted]

[redacted]

Inhalt

§ 1 Grundbuchstand 5
§ 2 Kauf 12
§ 3 Kaufpreis 15
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises 17
§ 5 Besitzübergang 17
§ 6 Rechte des Käufers wegen Mängeln 20
§ 7 Besondere Vereinbarungen 25
§ 8 Anlieger- und Erschließungsbeiträge 28
§ 9 Auflassung, Auflassungsvormerkung 29
§ 10 Immissionsduldung des Kaufgegenstandes 30
§ 11 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte 31
§ 12 Einfriedung des Kaufgegenstandes 39
§ 13 Kosten, Grunderwerbsteuer 40
§ 14 Ermächtigung des Notars 41
§ 15 Rechtsnachfolge, Abtretung 41
§ 16 Vollmachten 42
§ 17 Hinweise zum Datenschutzgesetz 43
§ 18 Hinweise zur Vertragsabwicklung 43
§ 19 Salvatorische Klausel 44
§ 20 Hinweise und Belehrungen des Notars 44

[redacted]

[redacted]

§ 1
Grundbuchstand

1.1.1 Im Grundbuch von [redacted] (Amtsgericht [redacted]), Blatt [redacted], lfd. Nr. [redacted] ist DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

a.) Gemarkung [redacted] Flurstück Nr. [redacted] Größe [redacted] qm
b.) Gemarkung [redacted], Flurstück Nr. [redacted] Größe [redacted] qm
c.) Gemarkung [redacted] Flurstück Nr. [redacted] Größe [redacted] qm
d.) Gemarkung [redacted], Flurstück Nr. [redacted] Größe [redacted] qm
e.) Gemarkung [redacted], Flurstück Nr. [redacted] Größe [redacted] qm
f.) Gemarkung [redacted] Flurstück Nr. [redacted] Größe [redacted] qm

1.1.2 Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

[redacted]

a.) [redacted]

b.) [redacted]

c.) [redacted]

[redacted]

[redacted]

d.) [redacted]

e.) [redacted]

f.) [redacted]

g.) [redacted]

h.) [redacted]

[redacted]

[redacted]

i.) [redacted]

j.) [redacted]

k.) [redacted]

l.) [redacted]

m.) [redacted]

[redacted]

[redacted]

n.) [redacted]

o.) [redacted]

p.) [redacted]

q.) [redacted]

r.) [redacted]

[redacted]

1.2.1 Im Grundbuch von [redacted] (Amtsgericht [redacted]), Blatt [redacted], ist DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

[redacted]

[redacted]

a.) aus lfd. Nr. [redacted] Gemarkung [redacted], Flurstück Nr. [redacted], Größe [redacted] qm
b.) aus lfd. Nr. [redacted] Gemarkung [redacted], Flurstück Nr. [redacted], Größe [redacted] qm

1.2.2 Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

[redacted]

a.) [redacted]

b.) [redacted]

c.) [redacted]

d.) [redacted]

[redacted]

[redacted]

e.) [redacted]

f.) [redacted]

g.) [redacted]

h.) [redacted]

i.) [redacted]

[redacted]

1.3.1 In den Grundbüchern sind [redacted] die sich aus den als **Anlage 1.3.1** beigefügten Grundbuchauszügen ergeben.

[redacted]

[redacted]

1.3.2 Der Notar hat die (elektronischen) Grundbücher heute eingesehen und bestätigt die unter Ziffern 1.1.2 und 1.2.2 dargestellten Grundbuchstände.

1.3.3 Der Verkäufer erklärt, dass zum heutigen Tag von ihm bezüglich des unter Ziffern 1.1.2. und 1.2.2 aufgeführten Inhalts der Grundbücher keine Veränderungen beantragt und/oder zur Eintragung bewilligt worden sind und dass dem Grundbuchamt zum heutigen Tag keine unerledigten Anträge zur Eintragung in die Grundbücher vorliegen.

Der Verkäufer verpflichtet sich ferner, ohne vorherige Zustimmung des Käufers in den Abteilungen II und III der Grundbücher, vorbehaltlich der Regelungen dieses Vertrages, keine [redacted] Belastungen einzutragen oder deren Eintragung zu bewilligen, es sei denn, diese werden aufgrund der Erschließung von Versorgungsträgern etc. oder aufgrund der Regelungen dieses Vertrages gefordert. [redacted] bedarf der vorherigen Zustimmung des Käufers.

1.3.4 Der Verkäufer überprüft derzeit die unter § 1 Ziff. 1.1.2 und Ziff. 1.2.2 [redacted]

- [redacted]

1.4. Die DB AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht [redacted] unter [redacted] hat mit notariell beurkundetem [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

§ 2
Kauf

2.1 Der Verkäufer verkauft an den Käufer die unter § 1 Ziff. 1.1.1 lit. b.), lit. c.) und lit. d.) sowie **1.2.1** genannten Flurstücke vollständig sowie folgende noch zu vermessende Teilflächen:

a.) aus dem in § 1 Ziff. 1.1.1 lit. a.) bezeichneten Flurstück eine Teilfläche von ca. 104.621 qm
b.) aus dem in § 1 Ziff. 1.1.1 lit. e.) bezeichneten Flurstück eine Teilfläche von ca. 17.747 qm
c.) aus dem in § 1 Ziff. 1.1.1 lit. f.) bezeichneten Flurstück eine Teilfläche von ca. 6.490 qm.

Die kaufgegenständliche Fläche, nachstehend auch **„Kaufgegenstand"** genannt, beträgt mithin ca. 134.270 qm und ist in dem als **Anlage 2.1** beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt. Der Plan ist maßgebend für die durch die Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilfläche.

Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer, vertreten durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord festgelegt.

2.2 Für den in **Anlage 2.2 (1)** sowie in **Anlage 2.2 (2)** blau markierten Bereich ist bei der Vermessung jeweils ein eigenes Flurstück zu bilden (nachfolgend auch **„Belastungsflurstücke"** genannt). Der Verkäufer wird diese Bereiche auf seine Kosten im Zusammenhang mit der Vermessung gemäß nachfolgender Ziffer 2.3 vermessen lassen. Auf

[redacted]

dem Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (1)** befinden sich dauerhaft bahnbetriebsnotwendige Anlagen gemäß § 11 Ziff. 11.2.1 ff.. Auf dem Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (2)** befindet sich die zeitweilig betriebsnotwendige Baustraße zur Erschließung des Stellwerks gemäß § 7 Ziff. 7.3.3. Nach Bildung der Belastungsflurstücke ist der Notar hierüber vom Verkäufer zu informieren.

2.3 Der Verkäufer wird die Vermessung einschließlich Abmarkung bis spätestens 4 (vier) Wochen nach der Beurkundung dieses Vertrages auf Kosten des Käufers bei einem Vermessungsbüro in Auftrag geben und den Käufer innerhalb einer Frist von 14 (vierzehn) Tagen ab Beauftragung hierüber schriftlich informieren. Der Verkäufer hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser ihm – vertreten durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord – sowie dem Käufer auf Kosten des Käufers folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
- Die B-Grunddatei oder eine dxf-Datei (bis Version 12) mit dem neuen Katasterbestand

2.4 *freibleibend*

2.5 Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/Eigentümers oder der DB Energie GmbH stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft. Auf eine Einzelverzeichnung wird verzichtet.

2.6.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Definition des Kaufgegenstandes anhand des Lageplans (**Anlage 2.1**) und die Vermessung nach vorstehenden Regelungen nur vorläufig sind. Die endgültige Trennungsvermessung und damit die genaue Flächengröße und Lage des Kaufgegenstandes ist abhängig von den Anforderungen und Ergebnissen des noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens für das Projekt Altona Nord sowie des noch durchzuführenden Freistellungsverfahrens nach § 23 AEG für den Kaufgegenstand; dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Lage und Sicherung von den betriebsnotwendigen Bahnanlagen, die nach Einmessung des Gleises [redacted] im Grenzbereich dauerhaft verbleiben; die Einmessung des Gleises [redacted] ist Teil des Projektes Altona Nord. Der Verkäufer behält sich daher vor, die endgültige Trennungsvermessung des Kaufgegenstandes nach Abschluss der Einmessung des Gleises [redacted] gemäß § 315 BGB ggf. auch abweichend von dem Lageplan (**Anlage 2.1**) zu bestimmen, sofern es an der jeweiligen

[redacted]

Stelle zwingend erforderlich für den Bahnbetrieb ist. Macht der Verkäufer von diesem Bestimmungsrecht Gebrauch, hat der Verkäufer auf seine Kosten innerhalb von 4 (vier) Wochen nach Zugang einer entsprechenden Erklärung des Verkäufers beim Käufer den Kaufgegenstand erneut zu vermessen; im Übrigen gelten für die erneute Vermessung die Regelungen gemäß vorstehender Ziff. 2.3 entsprechend.

2.6.2 Die Parteien werden entsprechend dem Ergebnis der endgültigen Trennungsvermessung gemäß Ziff. 2.6.1 einen Nachtrag zu diesem Grundstückskaufvertrag mit dem Inhalt abschließen, den Kaufgegenstand anzupassen und nicht mehr vom Kaufgegenstand umfasste Teilflächen auf den Verkäufer zurück zu übertragen bzw. bislang nicht vom Kaufgegenstand umfasste Teilflächen auf den Käufer zu übertragen. Die Kosten dieses Nachtrags und seines Vollzugs trägt der Verkäufer.

2.6.3 Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht zum Wiederkauf der gemäß vorstehender Regelungen auf den Verkäufer ggf. zurück zu übertragenden Teilflächen ein. Der Wiederkauf erfolgt unentgeltlich; die Regelungen des § 3 Ziff. 3.4 bleiben unberührt. Zur Sicherung des bei Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Eigentumsübertragung wird der Käufer an zurück zu übertragenden Teilflächen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB an nächstoffener Rangstelle in das Grundbuch bewilligen, sobald die zurück zu übertragenden Teilflächen gebildet sind, spätestens jedoch vor Weiterverkauf des Kaufgegenstandes oder einer seiner Teilflächen.

2.7.1 Mitverkauft wird weiterhin der Teil der Eisenbahnüberführung (nachfolgend **„Lessingtunnel"** oder **„EÜ"** genannt), der sich nicht im Bereich der S-Bahn befindet. Der kaufgegenständliche Teil des Lessingtunnels ist in **Anlage 2.7.1** grün markiert, der Teil im Bereich der S-Bahn rot.

2.7.2 Bei der EÜ handelt es sich um eine Kreuzungsanlage im Sinne des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG), für die die DB Netz AG erhaltungspflichtig ist. Der Käufer übernimmt ab Rückgabe der EÜ gemäß Nutzungsvereinbarung die Erhaltungspflicht für den Anteil der EÜ, der gemäß Ziffer 2.7.1 zum Kaufgegenstand gehört und ist berechtigt, ihn jederzeit zurück zu bauen. Der Verkäufer stellt sicher, dass sich die Anlage entsprechend der Regelung in § 4 Ziff. 4 der Nutzungsvereinbarung in einem rückbaufähigen Zustand befindet. Dies bedeutet auch, dass das Kreuzungsbauwerk für den S-Bahn-Verkehr, welches bestehen bleibt, durch den Verkäufer so hergerichtet ist, dass an diesem Bauwerk der Käufer im Rahmen des Abrisses des Brückenbauwerks für den Regional- / Güter- und Fernverkehr keine Aufwendungen für das verbleibende Kreu-

[redacted]

[redacted]

zungsbauwerk für den S-Bahn-Verkehr zu tragen hat (z.B. Absturzsicherung, Stützpfeiler etc.). Betragen die Rückbaukosten für den kaufgegenständlichen Teil des Lessingtunnels mehr als [redacted] trägt der [redacted] Erlöse aus dem Verkauf etwaiger in der EÜ enthaltenen Wertstoffe stehen dem Käufer zu; die Erlöse werden nicht gegen die Wertgrenze der Rückbaukosten gegengerechnet. Die Kosten sind dem Verkäufer nachzuweisen. [redacted]

Der Käufer ist verpflichtet, vor dem Abbruch mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, in der die gegenseitigen Rechte und Pflichten, insbesondere in Bezug auf die Sicherheit der parallel geführten Bahnanlagen, festgelegt werden.

2.7.3 Damit die DB Netz AG an dem in **Anlage 2.7.1** rot markierten Teil der EÜ ihren Pflichten aus dem EKrG (Rechte für Begehungen und alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung, der Inspektion und zum Betrieb der EÜ, insbesondere der Widerlager, erforderlich sind) nachkommen kann, wird ihr dauerhaft und unentgeltlich das Recht eingeräumt, den Kaufgegenstand nach vorheriger Abstimmung mit dem Käufer, – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Abteilung 42 Projektentwicklung und Abteilung 44 Bestandsmanagement – oder seinem Rechtsnachfolger jederzeit zu begehen. Die vorherige Abstimmung ist gegeben, wenn der Verkäufer das beabsichtigte Betreten 2 (zwei) Wochen vor Betreten gegenüber der vorgenannten oder einer anderen, dem Verkäufer schriftlich mitgeteilten Stelle angekündigt hat, und diese innerhalb einer Frist von zwei Wochen hierzu keine substantiellen Bedenken geäußert hat. Bei Gefahr im Verzug, insbesondere bei Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs des Konzerns Deutsche Bahn, genügt die vorherige Ankündigung des Verkäufers gegenüber der vorgenannten Stelle. Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

§ 3
Kaufpreis

3.1 Der Kaufpreis beträgt

[redacted]

(in Worten: [redacted]

[redacted]

Davon entfallen EUR [redacted] auf die Grundstücke und EUR [redacted] auf Aufbauten und Zubehör.

Von dem Gesamtkaufpreis entfallen auf die Fläche der DB Netz AG

EUR [redacted]
(in Worten: EURO [redacted]),

und auf die Fläche der DB Station&Service AG

EUR [redacted]
(in Worten: EURO [redacted]).

Es handelt sich um eine steuerfreie Grundstückslieferung.

3.2 Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung verjährt nach 30 Jahren.

3.3 Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

3.4 Eine Abweichung der von den Parteien zugrunde gelegten Größe von ca. [redacted] qm gegenüber der nach der ersten Trennungsvermessung gemäß § 2 Ziff. 2.3 festgestellten, tatsächlichen Größe, hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises.

Ergibt die endgültige Trennungsvermessung gemäß § 2 Ziff. 2.6.1 ein Mehr- oder Mindermaß gegenüber der von den Parteien zugrunde gelegten Größe des Kaufgegenstandes von 134.270 qm, welches [redacted] %, also [redacted] qm, überschreitet oder sollten wesentliche Zerschneidungen des Kaufgegenstandes bzw. wesentliche Inanspruchnahmen des Kaufgegenstandes – mit jeweils potenziell erheblichen Einschränkungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes - erforderlich sein, so nehmen die Parteien Verhandlungen über das weitere Vorgehen auf. Abweichungen unterhalb dieses Schwellenwertes haben jedenfalls keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Erfolgt keine endgültige Trennungsvermessung gemäß § 2 Ziff. 2.6.1, sondern bleibt es bei der Erstvermessung gemäß § 2 Ziff. 2.3, gilt § 3 Ziff. 3.4 Absatz 2 entsprechend für das Ergebnis der Erstvermessung.

§ 4
Fälligkeit des Kaufpreises

4.1 Der Gesamtkaufpreis ist am [redacted] fällig und zahlbar auf das nachstehend unter Ziff. 4.2 bezeichnete Konto der **DB Netz AG**.

4.2 Der Kaufpreis ist an die DB Netz AG auf das Konto [redacted] unter Angabe der

- Rechnungsnummer: [redacted]
- Debitorenkonto-Nr.: [redacted]
- Vertragsnummer/Verwendungszweck (10-stellige Nr.): [redacted]

so rechtzeitig zu überweisen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt.

4.3 Der Verkäufer hat die Steuernummer [redacted]

4.4 Zahlt der Käufer nicht zum Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in gesetzlicher Höhe. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorbenannte Konto fällig. Unberührt bleiben sonstige gesetzliche Ansprüche wegen des Verzugs.

§ 5
Besitzübergang

5.1 Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit dem auf die vollständige Zahlung des Gesamtkaufpreises einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 4.4 folgenden Monatsersten über.

[redacted]

Zahlt der Käufer den Kaufpreis einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 4.4 nicht oder nicht vollständig, kann der Verkäufer durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer bestimmen, dass der Besitzübergang an dem Tag erfolgt, an dem der Besitz nach vorstehender Regelung bei fälligkeitsgerechter Zahlung übergegangen wäre. Hiervon unberührt bleibt der Anspruch des Verkäufers auf vollständige Kaufpreiszahlung einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 4.4.

5.2 Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten, insbesondere aus den den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungen, sowie die Verkehrssicherungspflicht (z. B. Winterdienst) auf den Käufer über. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit der Kaufpreisfälligkeit gemäß § 4 Ziff. 4.1 auf den Käufer über, spätestens jedoch mit Besitzübergang gemäß vorstehender Ziff. 5.1.

5.3.1 Unbeschadet der vorstehenden Regelung schließen die Parteien hiermit die als **Anlage 5.3.1** beigefügte Nutzungsvereinbarung (in diesem Vertrag auch **„Nutzungsvereinbarung"** genannt) zur Weiternutzung des Kaufgegenstands durch den Verkäufer aufgrund des bestehenden und noch weiterzuführenden Eisenbahnbetriebs ab.

5.3.2 Der Verkäufer ist berechtigt, die Rechte aus der vorgenannten Nutzungsvereinbarung auf eigene Kosten dinglich sichern zu lassen. Der Käufer bewilligt schon jetzt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Anlagen-Nutzungs- und Unterhaltungsrecht gemäß nachstehender Ziff. 5.3.3 zu Lasten des Kaufgegenstandes.

Diese Dienstbarkeit soll im [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß nachstehender Ziff. 5.3.3 an ranggleicher Stelle wie die zugunsten des Verkäufers bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

[redacted]

[redacted]

Der Verkäufer und Käufer **bewilligen** und der Käufer **beantragt** schon jetzt, dass etwaige Dienstbarkeiten nach dieser Ziffer mit Beendigung der Nutzungsvereinbarung gelöscht werden. Die Kosten der Löschung trägt der Verkäufer. Der Notar ist für den Fall der Löschung durch den Verkäufer unverzüglich über die Beendigung der Nutzungsvereinbarung zu informieren.

5.3.3 Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht ein, die auf dem Kaufgegenstand befindlichen Bahnanlagen bis zur Beendigung der Nutzungsvereinbarung unentgeltlich auf dem Kaufgegenstand zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, ganz oder teilweise zu beseitigen und zu diesen Zwecken den Kaufgegenstand zu betreten.

Der Zugang und die Zufahrt zu den Anlagen sind dem Verkäufer jederzeit gestattet. Der Käufer verpflichtet sich, Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Der Verkäufer ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der Anlagen verursachten Kosten trägt der Verkäufer. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

5.4 Der Käufer verpflichtet sich, für das Projekt Altona Nord keine in Bezug auf dem Kaufgegenstand eigentumsrechtlich begründeten Einwendungen zu erheben oder gerichtliche Schritte gegen den Planfeststellungsbeschluss zu ergreifen. Dem Käufer bleibt es unbenommen, als Träger öffentlicher Belange und mit Rücksicht auf seine Planungshoheit Einwendungen zu erheben.

Der Verkäufer (DB Netz AG) verpflichtet sich, im Rahmen der Bauleitplanung bezüglich des Kaufgegenstandes in seiner Eigenschaft als privater Grundstücksnachbar keine Einwendungen zu erheben oder gerichtliche Schritte gegen das Bauleitplanverfahren und die Feststellung der Bauleitpläne zu ergreifen. Dem Verkäufer bleibt es unbenommen, in seiner Eigenschaft als Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Träger öffentlicher Belange, insbesondere als Vorhabenträger des Projektes Altona Nord, Einwendungen zu erheben.

5.5.1 Über den Kaufgegenstand bestehen die nachfolgend aufgeführten liegenschaftsbezogenen Verträge:

[redacted]

- Kreuzungsverträge vom [redacted] mit Heingas Hamburger Gaswerke GmbH (heute Hamburg Netz GmbH) über eine Gasleitung
- Kreuzungsvertrag vom [redacted] mit Vattenfall Europe Netzservice GmbH über eine Stromleitung
- Gestattungsverträge vom [redacted] mit Hamburg Netz GmbH über Fernmeldekabel
- Erklärung vom [redacted] zugunsten der Vodafone GmbH über ein LwL-Kabel

5.5.2 Mit Besitzübergang tritt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen ein, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen. Dem Käufer obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht möglich sein, so hat der Käufer den Verkäufer/Eigentümer von den entsprechenden Verpflichtungen freizustellen. Etwaige Ansprüche auf Zahlung von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsentgelten tritt der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang an den Käufer ab.

5.6 Über den Kaufgegenstand bestehen weiterhin die nachfolgend aufgezählten Mietverträge, die dem Käufer bekannt sind. Im Rahmen der Nutzung des Kaufgegenstands durch die in Ziffer 5.3.1 genannte Nutzungsvereinbarung verbleibt der Verkäufer bis zum Ablauf der Nutzungsvereinbarung als Vermieter einschließlich aller damit verbundenen Rechten und Pflichten.

a. Mietvertrag über einen Lagerraum mi[redacted]
b. Mietvertrag über einen Lagerraum m[redacted]
c. Mietvertrag über ein [redacted]
d. Mietvertrag über einen Lagerraum mit M[redacted]

§ 6
Rechte des Käufers wegen Mängeln

6.1.1 Der Kaufgegenstand nebst sämtlichen Baulichkeiten wird verkauft wie er steht und liegt. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und

Umfang der Nutzung – in tatsächlicher, oder in rechtlicher Hinsicht –, Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes.

6.1.2 Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen stellt der Verkäufer sicher, dass zum Zeitpunkt der Rückgabe gemäß § 4 der Nutzungsvereinbarung die im Erdreich verbliebenen Bahnbetriebsanlagen (z.B. DB-Leitungen, E-Kabel, Kommunikations-, Wasser-, Abwasser- und alle sonstigen Medienleitungen) sowie die sonstigen Bahnbetriebsanlagen (insbesondere Trafoanlagen und Hochspannungs- bzw. Oberleitungen) sich in einem rückbaufähigen Zustand befinden, es sei denn, es ist in diesem Vertrag oder der Nutzungsvereinbarung etwas anderes geregelt. Der Verkäufer übergibt die entsprechenden Bescheinigungen der Unternehmen des Deutsche Bahn-Konzerns über die Rückbaufähigkeit inkl. der Leitungspläne an den Käufer.

6.2 Dem Käufer ist bekannt, dass sich auf dem Kaufgegenstand denkmalgeschützte Gebäude / Anlagen befinden. Ein entsprechender Auszug aus der Denkmalliste der Hamburger Denkmalschutzbehörde ist in **Anlage 6.2** beigefügt. Der Verkäufer haftet nicht für die Vollständigkeit der Liste.

6.3.1 Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen, sofern entsprechende Verträge/[redacted] über Besitzrechte Dritter nicht vom Käufer übernommen werden (siehe § 5 Ziff. 5.5, § 11). Der Verkäufer stellt sicher, dass sämtliche gemäß Ziffer 5.6 aufgeführten Verträge zum Ende der Nutzungsvereinbarung ordnungsgemäß gekündigt sind, und die Mieter ihren Verpflichtungen aus § 18 Ziff. 18.1 des jeweiligen Mietvertrags nachgekommen sind. [redacted] § 1 Ziffer 1.3.4 bleibt hiervon unberührt. [redacted] hat der Verkäufer das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen kraft Gesetzes bestehender Nutzungsrechte Dritter oder wegen eingetragener Baulasten. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.

6.3.2 Der Verkäufer weist darauf hin, dass auf dem Kaufgegenstand Baulasten wie folgt bestehen:

a. [redacted]
b.
c.
d.

[redacted]

Dem Käufer sind die dort eingetragenen Baulasten bekannt [redacted].

6.3.3 Dem Käufer ist die an den Kaufgegenstand grenzende Nachbarbebauung Dritter einschließlich der unterschrittenen Grenzabstände bekannt. Etwaige sich daraus gegen den Verkäufer ergebenden Ansprüche werden ausgeschlossen. Der Käufer verpflichtet sich, auf Verlangen dieser Nachbarn Abstandsbaulasten auf dem Kaufgegenstand zu übernehmen.

6.4.1 Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand noch nicht gemäß § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.

Die Flurstücke gemäß § 1 Ziff. 1.2.1 lit. a) und lit. b) sowie die gemäß § 2 Ziff. 2.2 zu bildenden Belastungsflurstücke bleiben dem Eisenbahnbetrieb gewidmet, wobei dies für das in **Anlage 2.2 (2)** genannte Belastungsflurstück nur zeitweilig gilt, vgl. § 7 Ziff. 7.3.4. Hinsichtlich des übrigen Kaufgegenstands – vorbehaltlich Ziff. 6.4.2 ff. – verpflichtet sich der Verkäufer, die zur Freistellung des Kaufgegenstandes nach § 23 AEG erforderlichen Maßnahmen und Handlungen innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der dort geregelten Freistellungsvoraussetzungen zu betreiben.

Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt der [redacted] Der Verkäufer weist darauf hin, dass im Hinblick auf den Erfolg des Freistellungsverfahrens eine Verschmelzung des Kaufgegenstandes mit anderen Flurstücken erst nach Abschluss des Freistellungsverfahrens erfolgen darf.

Die Parteien gehen davon aus, dass das Freistellungsverfahren bis zum [redacted] spätestens jedoch bis zum [redacted] erfolgreich abgeschlossen sein wird. Sollte das Freistellungsverfahren nicht bis zum [redacted] erfolgreich abgeschlossen sein, nehmen die Parteien Verhandlungen über das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und der Nutzungsvereinbarung auf.

6.4.2 Mit schriftlicher Zustimmung des Käufers kann in Einzelfällen für Teilflächen des Kaufgegenstandes, auf denen dauerhaft betriebsnotwendige Bahnanlagen bestehen bleiben (insb. Kabel und Leitungen, nachstehend **„Anlagen"** genannt), auf die Herstellung der Freistellungsfähigkeit und Durchführung des Freistellungsverfahrens nach § 23 AEG verzichtet werden. Diese Teilflächen sind durch den Verkäufer als eigene Flurstücke gesondert zu vermessen und bleiben dem Eisenbahnbetrieb gewidmet. Die sich auf

[redacted]

diesen Teilflächen befindenden Anlagen verbleiben als Scheinbestandteile des Grundstücks (§ 95 BGB) im Eigentum des jeweiligen Anlageneigentümers und sind zu dessen Gunsten durch Einräumung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.

Sofern der Käufer die vorgenannte Zustimmung nicht erteilt, werden die betroffenen Teilflächen im Rahmen der Neuvermessung nach § 2 Ziff. 2.6.2 aus dem Kaufgegenstand herausgenommen. Die Bestimmungen des § 3 Ziff. 3.4 bleiben unberührt.

6.4.3 Der Käufer räumt dem Verkäufer im Falle einer Vereinbarung nach vorstehender Ziff. 6.4.2 das Recht ein, die Anlagen dauernd und unentgeltlich auf dem Kaufgegenstand zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, ganz oder teilweise zu beseitigen und zu diesen Zwecken den Kaufgegenstand zu betreten.

Der Zugang und die Zufahrt zu den Anlagen sind dem Verkäufer jederzeit gestattet. Der Käufer verpflichtet sich, Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen beinträchtigen oder gefährden könnten.

Der Verkäufer ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der Anlagen verursachten Kosten trägt der Verkäufer. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

6.4.4 Auf Verlangen des Verkäufers ist der Käufer verpflichtet, die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für ein Anlagen-Nutzungs- und Unterhaltungsrecht gemäß vorstehender Ziff. 6.4.3 zu Lasten der betroffenen Teilflächen des Kaufgegenstandes zu bewilligen.

Diese Dienstbarkeiten sollen im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 6.4.3 an ranggleicher Stelle wie die zugunsten des Verkäufers bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet,

[redacted]

dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen. Der Notar belehrte über die Risiken der vorerst unterlassenen dinglichen Sicherung.

Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß §16 unwiderruflich, zu Lasten der betroffenen Teilflächen des Kaufgegenstandes, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt zu bewilligen und beantragen, sofern der Verkäufer sie hierzu schriftlich anweist und den jeweiligen Berechtigten sowie das Belastungsgrundstück benennt und der Käufer schriftlich bestätigt hat, dass die Dienstbarkeit der Verpflichtung gemäß Ziffer 6.4.4 Absatz 1 enspricht.

6.5.1 Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann.

Die zum Kaufgegenstand vorliegenden Gutachten sind in **Anlage 6.5.1** aufgeführt. Dem Käufer sind alle Gutachten bekannt.

Im Übrigen hatte der Käufer Gelegenheit, in alle dem Verkäufer vorliegenden Gutachten und Unterlagen Einsicht zu nehmen.

6.5.2 Die Kosten für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG und/oder dadurch verursachten Verunreinigungen des Grundwassers sowie die Kosten für die baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) trägt nach den vorstehenden Bestimmungen der Käufer. Der Verkäufer beteiligt sich an diesen Kosten [redacted] und [redacted] der tatsächlich anfallenden Kosten mit einem [redacted] in Höhe von EUR [redacted] (in Worten [redacted]; darüber hinaus gehende Kosten trägt der Käufer alleine. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird der Verkäufer Maßnahmen zum Grundwassermonitoring selbst und auf eigene Kosten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen durchführen. Das Grundwassermonitoring erfolgt an allen derzeit vorhandenen Grundwassermessstellen, die den Hauptgrundwasserleiter erschließen. Der Analyseumfang orientiert sich an den zuletzt durchgeführten Detailuntersuchungen. Als Überwachungsrhythmus wird festgelegt: 1. Jahr vierteljährlich, 2. Jahr halbjährlich, 3. und 4. Jahr jährlich, danach alle 2 Jahre. Das Grundwassermonitoring endet spätestens mit der Beendigung der Nutzungsvereinbarung. Alle Ergebnisse des Monitorings

[redacted]

[redacted]

sind der zuständigen Fachbehörde der Käuferin, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt U, -U2- zu übersenden.

6.5.3 Wird der Verkäufer/Eigentümer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland – das Bundeseisenbahnvermögen – nach der Beurkundung aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstandes öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Käufer, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Ausgenommen hiervon sind die Monitoring-Maßnahmen gemäß § 6 Ziffer 6.5.2. Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen.

Soweit der Käufer im Rahmen seiner Zuständigkeit als Ordnungsbehörde beabsichtigt, den Verkäufer zu öffentlich-rechtlichen Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen heranzuziehen, übernimmt der Käufer diese Verpflichtung. Insoweit stellt der Käufer den Verkäufer frei.

6.5.4 Vom Ausschluss der Rechte des Käufers wegen eines Mangels der Sache ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB) oder bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB).

6.5.5 Der [redacted] nach Ziffer 6.5.2 ist vier Wochen nach Beendigung der Nutzungsvereinbarung zur Zahlung fällig.

6.5.6 Die Haftungsregelungen gemäß § 4 der Nutzungsvereinbarung bleiben unberührt.

§ 7
Besondere Vereinbarungen

7.1 Eine Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes ganz oder in Teilen vor erfolgter Freistellung gemäß § 6 Ziff. 6.4.1 bzw. vor Beendigung der Nutzungsvereinbarung, einschließlich der Abtretung der Anwartschaft und des Anspruchs auf Eigentumsübertragung, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zulässig.

7.2 Die an den Kaufgegenstand angrenzenden Bahnbetriebsflächen werden derzeit unter anderem über ein Entwässerungssystem, welches sich teilweise auf dem Kaufgegenstand befindet, entwässert. Der Verkäufer beabsichtigt, bis zur Beendigung der Nut-

[redacted]

[redacted]

zungsvereinbarung das Entwässerungssystem weitgehend aufzugeben und nur noch die in **Anlage 7.2** gelb markierte Leitung zu nutzen. Der Käufer verpflichtet sich auf seine Kosten, bis zur Beendigung der Nutzungsvereinbarung die in **Anlage 7.2** gelb markierte Leitung in das öffentliche Sielnetz überzuleiten und den virtuellen Übergabepunkt (vom Kanal des Verkäufers in den öffentlichen Kanal) an die in **Anlage 7.2** blau umkreiste Stelle an der Grenze des Kaufgegenstandes zu verlegen oder verlegen zu lassen. Nach Beendigung der Nutzungsvereinbarung steht es dem Käufer frei, auf seine Kosten die öffentliche Entwässerung ab dem virtuellen Übergabepunkt unter Beibehaltung mindestens der bisherigen Entwässerungskapazität frei zu gestalten. Die Kosten für etwaige dadurch notwendige Anpassungsmaßnahmen an dem Kanal des Verkäufers am virtuellen Übergabepunkt trägt der Käufer. Der Verkäufer ist berechtigt, dauerhaft die an den Kaufgegenstand angrenzenden Bahnbetriebsflächen über den virtuellen Übergabepunkt im bisherigen Umfang zu entwässern. Der bisherige Umfang besteht in einer Rohrleitung DN 500 und einem Durchfluss von max. 2 l/sek., wobei Starkregenereignisse und Niederschlagsspitzenwerte nicht berücksichtigt sind.

Die Parteien treffen mit diesem Vertrag keine Regelungen über etwaige Sielanschlussbeiträge und bzw. oder Sielbenutzungsgebühren gemäß dem Sielabgabengesetz in der Fassung vom 12. Juli 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 292) für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Sielsystem.

7.3.1 Im Rahmen der Umsetzung des Projekts Altona Nord wird außerhalb des Kaufgegenstands ein neues Stellwerk errichtet, dessen Erschließung aufgrund der örtlichen Lage nur über den Kaufgegenstand erfolgen kann. Die genaue Lage des Stellwerks wird im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens festgelegt; nach derzeitigem Planungsstand wird es in etwa an der in **Anlage 7.3.1 (1)** in grüner Farbe dargestellten Stelle sein. Die Erschließung muss den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen; die derzeit gültige Fassung ist als **Anlage 7.3.1 (2)** beigefügt, deren Inhalt den Parteien bekannt ist. Sie verzichten auf ein Verlesen. Die Richtlinie gilt in Verbindung mit der hamburgischen Bauordnung (HBauO).

7.3.2 Der Käufer beabsichtigt, zur Erschließung des geplanten Stellwerks, soweit sie über den Kaufgegenstand erfolgt, eine öffentliche Straße zu errichten, die den oben genannten Anforderungen entspricht und die an die Erschließungsstraße des Verkäufers auf der beim Verkäufer verbleibenden Nachbarfläche anschließt. Die Anschlussstelle ist in **Anlage 7.3.1 (1)** blau markiert.

[redacted]

7.3.3 Bis zur Errichtung der öffentlichen Erschließungsstraße auf dem Kaufgegenstand wird durch den Verkäufer auf dem Belastungsflurstück in **Anlage 2.2 (2)** die in **Anlage 7.3.1 (1)** rot markierte Baustraße erstellt und betrieben. Der Verkäufer hat das Recht, diese Baustraße auch über die Beendigung der Nutzungsvereinbarung hinaus auf dem Kaufgegenstand unentgeltlich zu belassen, instand zu halten und mit Kraftfahrzeugen jeder Art zu befahren, bis die Erschließung des neuen Stellwerks durch eine öffentliche Straße gesichert ist. Der Verkäufer ist berechtigt, dieses Recht Dritten zu überlassen. Der Käufer verpflichtet sich, die DB Netz AG rechtzeitig in die Planung der öffentlichen Erschließung einzubinden, um die Sicherung der Interessen des Bahnbetriebs zu gewährleisten. Der Verlauf der Baustraße ist derzeit nur geplant und kann daher nach Fertigstellung geringfügig von der Darstellung in **Anlage 7.3.1 (1)** abweichen.

7.3.4 In Ergänzung zu § 6 Ziff. 6.4.1 verpflichtet sich der Verkäufer, das Freistellungsverfahren für das Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (2)** entsprechend den Regelungen gemäß § 6 Ziff. 6.4.1 zu betreiben, sobald das Stellwerk öffentlich erschlossen ist.

Nach erfolgter Freistellung hat der Verkäufer auf schriftliches Verlangen des Käufers die damit nicht mehr erforderliche Baustraße auf Kosten des Verkäufers rückzubauen.

7.3.5 Der Verkäufer ist berechtigt, seine in Ziff. 7.3.3 genannten Rechte auf eigene Kosten dinglich sichern zu lassen. Der Käufer bevollmächtigt die in § 16 genannten Notarangestellten unwiderruflich, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Anlagen-Nutzungs- und Unterhaltungsrecht zu Lasten des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2.(2)** zu bewilligen und zu beantragen, sobald dieses Belastungsflurstück gebildet ist, spätestens jedoch zu Lasten des Kaufgegenstandes vor Weiterverkauf des Kaufgegenstandes oder einer seiner Teilflächen.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

7.3.6 Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 7.3.5 an [redacted] wie die zugunsten des Verkäufers bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2 (2)** zu bewilligen. Der Käufer bevollmächtigt die in § 16 genannten Notarangestellten unwiderruflich, die Eintragung der vorgenannten beschränkt persön-

lichen Dienstbarkeit zu bewilligen, sobald dieses Belastungsflurstück gebildet ist, spätestens jedoch zu Lasten des Kaufgegenstandes vor Weiterverkauf des Kaufgegenstandes oder einer seiner Teilflächen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, bei Beantragung und Bewilligung der Dienstbarkeiten nach Ziff. 7.3.5 oder 7.3.6 zu beantragen und zu bewilligen, dass diese Dienstbarkeiten mit Freistellung des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2 (2)** gelöscht werden. Die Kosten der Löschung im Grundbuch trägt der Verkäufer. Der Notar ist für den Fall der Löschung durch den Verkäufer unverzüglich über die Freistellung zu informieren.

7.4 Der Verkäufer wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens prüfen und sich gemeinsam mit dem Käufer bemühen, über die derzeit vorgesehene Fläche des Stellwerks hinweg einen Fuß- und Radweg zur Verbindung der Nord-Süd-Achse Diebsteich - Stresemannstraße - Gebiet des II. Entwicklungsabschnitts (Kaufgegenstand) - Präsident-Krahn-Straße - Paul-Nevermann-Platz zu ermöglichen.

§ 8
Anlieger- und Erschließungsbeiträge

Anliegerkosten, Erschließungsbeiträge, Abgaben im Sinne des § 127 BauGB, nach dem Kommunalabgabengesetz oder sonstige Kostenbeiträge und Abgaben, etwa nach örtlichen Gemeindesatzungen, die bis zum Tage des Besitzübergangs gemäß § 5 Ziff. 5.1 festgesetzt und zugestellt sind, trägt der Verkäufer. Alle später erhobenen Beiträge trägt der Käufer. Die Freistellungsverpflichtung des Verkäufers gemäß § 2 Ziff. 2.3 der Nutzungsvereinbarung bleibt unberührt.

Etwaige Vorauszahlungen des Verkäufers/Eigentümers auf künftige Erschließungsbeiträge oder Abgaben im vorstehenden Sinne sind dem Verkäufer/Eigentümer vom Käufer zu erstatten.

Sofern seitens des Käufers auf dem Kaufgegenstand Maßnahmen durchgeführt werden, die zu Erschließungsbeiträgen oder Abgaben zu Lasten der nach Verkauf im Eigentum des Verkäufers verbleibenden Nachbarflächen führen, stellt der Käufer den Verkäufer von diesen Kosten frei.

[redacted]

§ 9
Auflassung, Auflassungsvormerkung

9.1

. . . Hier folgt im Original die Auflassung . . .

9.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasterlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.

9.3 Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß Ziffer 9.1 nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Vertragsparteien die Auflassung zu diesem Vertrag erneut erklären und entgegen nehmen.

9.4 Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand gemäß § 2 bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Käufers.

9.5 Käufer und Eigentümer bewilligen und der Käufer beantragt bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung, sobald das Eigentum auf ihn umgeschrieben worden ist und keine Zwischeneintragungen ohne seine Mitwirkung erfolgt oder beantragt sind. Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den Verkäufer – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB –, die Löschung der Auflassungsvormerkung für ihn zu bewilligen und zu beantragen, falls eine der Parteien ein etwaiges Rücktrittsrecht ausübt oder der Kaufvertrag aus anderen, nicht von dem Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der Verkäufer ohne Einschränkung zur Löschung der Auflassungsvormerkung berechtigt; er darf von dieser Löschungsvollmacht jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch machen, der den Käufer mit einem Schreiben an die zuletzt bekanntgegebene Adresse vom Löschungsbegehren des Verkäufers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird. Der Notar darf bei der Abgabe der Löschungsbewilligung nur mitwirken, wenn ihm innerhalb einer Frist von

[redacted]

[redacted]

zwei Monaten ab Empfangnahme der Benachrichtigung der Käufer nicht eine gerichtliche Entscheidung (auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes) vorgelegt hat, durch die dem Verkäufer die Abgabe der Löschungsbewilligung untersagt wird, oder wenn der Käufer sein Einverständnis mit der Löschung schriftlich erklärt hat.

9.6 Die Vertragsbeteiligten verzichten vor Eigentumsumschreibung auf ihr Recht, vollständige Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften mit der Auflassungserklärung erteilt zu erhalten. Sie weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis vollständig gemäß § 3 einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 4.4 gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 4.4 nachgewiesen hat.

§ 10
Immissionsduldung des Kaufgegenstandes

10.1 Der Käufer hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen auf den Kaufgegenstand einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Der Käufer verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt. Die Haftung für Sachschäden nach dem HaftpflichtG wird nicht gemäß § 7 S. 2 HaftpflichtG ausgeschlossen.

10.2 Käufer und Eigentümer bewilligen und der Käufer beantragt zugunsten der DB Netz AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

„Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen – gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber – auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, einschließlich der Realisierung des Projektes Al-

[redacted]

[redacted]

tona Nord, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden".

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

10.3 Verkäufer und Käufer werden im Verlauf der weiteren Planungen prüfen, ob und inwieweit für einzelne Flächen des Kaufgegenstands die Verpflichtung nach Ziff. 10.1 erforderlich ist und ggf. entfallen kann und die Dienstbarkeit nach Ziff. 10.2 für solche Flächen ggf. gelöscht werden kann.

§ 11
Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

11.1.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, für die der Verkäufer/Eigentümer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland – Bundeseisenbahnvermögen – zur Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer auf seine Kosten bzw. auf Kosten der Träger auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in 15 (fünfzehn) Jahren ab Beendigung der Nutzungsvereinbarung.

11.1.2 Der Käufer trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie veranlasst hat.

11.1.3 Die derzeit bekannten Einrichtungen Dritter sind in **Anlage 11.1.3** aufgeführt. Der Verkäufer haftet weder für ihre Richtigkeit noch für ihre Vollständigkeit.

[redacted]

[redacted]

11.2.1 Der Käufer räumt der DB Station&Service AG sowie der DB Netz AG (nachfolgend **„Berechtigte"** genannt) weiterhin das Recht ein, die auf dem Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (1)** sowie auf dem Flurstück gemäß § 1 Ziff. 1.2.1 lit. b) befindlichen, in **Anlage 11.2.1** blau markierten Kabel und Leitungen zu belassen und zu betreiben.

Dieses Recht umfasst die Befugnis der Berechtigten, das Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (1)** sowie das in § 1 Ziff. 1.2.1 lit. b) genannte Flurstück nach vorheriger Abstimmung mit dem Käufer – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Abteilung 42 Projektentwicklung und Abteilung 44 Bestandsmanagement – bzw. dessen Rechtsnachfolger, jederzeit zur Erhaltung der Kabel und Leitungen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen. Die vorherige Abstimmung ist gegeben, wenn der Verkäufer die beabsichtigten Maßnahmen 2 (zwei) Wochen vor der jeweiligen Maßnahme gegenüber der vorgenannten oder einer anderen, dem Verkäufer schriftlich mitgeteilten Stelle angekündigt hat, und diese innerhalb einer Frist von zwei Wochen keine substantiellen Bedenken hierzu geäußert hat. Bei Gefahr im Verzug, insbesondere bei Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs des Konzerns Deutsche Bahn, genügt die vorherige Ankündigung des Verkäufers gegenüber der vorgenannten Stelle.

Die Berechtigten sind auch berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten tragen die Berechtigten. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

11.2.2 Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, nach Bildung des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2 (1)** zugunsten der Berechtigten die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht gemäß Ziff. 11.2.1 zu Lasten des Belastungsflurstücks des Kaufgegenstandes gemäß **Anlage 2.2 (1)** sowie zu Lasten des in § 1 Ziff. 1.2.1 lit. b) genannten Flurstücks zu beantragen und zu bewilligen.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

[redacted]

[redacted]

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 11.2.1 an ranggleicher Stelle wie die zugunsten des Berechtigten bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, nach Bildung des Belastungsflurstücks gemäß Anlage 2.2. (1) die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt zu bewilligen und beantragen, sofern der Verkäufer sie hierzu schriftlich anweist.

11.3.1 Der Käufer räumt der DB Station&Service AG (nachfolgend **„Berechtigter"** genannt) weiterhin das Recht ein, die auf dem Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (1)** sowie auf dem Flurstück gemäß § 1 Ziff. 1.2.1 lit. b) befindlichen, in **Anlage 11.3.1** blau markierten Rampe und Zufahrt zu dem an den Kaufgegenstand angrenzenden Parkhaus zu belassen, zu begehen und mit Kraftfahrtzeugen zu befahren.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche obliegt dem Berechtigten.

Der Berechtigte kann die Ausübung dieses Rechtes Dritten überlassen.

11.3.2 Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, nach Bildung des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2 (1)** die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Geh- und Fahrtrecht) im Grundbuch zu Lasten des Belastungsflurstücks des Kaufgegenstandes gemäß **Anlage 2.2. (1)** sowie zu Lasten des in § 1 Ziff. 1.2.1 lit. b) genannten Flurstücks gemäß Ziffer 11.3.1 zu bewilligen und zu beantragen.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

[redacted]

[redacted]

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 11.3.1 an [redacted] wie die zugunsten des Berechtigten bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, nach Bildung des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2. (1)** die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt zu bewilligen und beantragen, sofern der Verkäufer sie hierzu schriftlich anweist.

11.4.1 Der Käufer räumt der DB Netz AG (nachfolgend **„Berechtigter"** genannt) das Recht ein, den auf dem Belastungsflurstück gemäß **Anlage 2.2 (1)** befindlichen, in **Anlage 11.4.1** blau markierten S-Bahntunnel dauerhaft zu belassen, zu begehen und im erforderlichen Umfang für den S-Bahnbetrieb zu nutzen.

Die durch die Unterhaltung (insbesondere Instandhaltung, -setzung und ggf. Neuerrichtung) und Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Berechtigte. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

Der Berechtigte kann die Ausübung dieses Rechtes Dritten überlassen.

11.4.2 Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, nach Bildung des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2** (1) die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Tunnelrecht) im Grundbuch zu Lasten des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2 (1)** gemäß Ziffer 11.4.1 zu beantragen und zu bewilligen.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 11.4.1 an ranggleicher Stelle wie die zugunsten des Berechtigten bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewähr-

[redacted]

leistet, dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen. Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, nach Bildung des Belastungsflurstücks gemäß **Anlage 2.2. (1)** die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt zu bewilligen und beantragen, sofern der Verkäufer sie hierzu schriftlich anweist.

11.5.1 Der Käufer räumt der DB Station&Service AG (nachfolgend **„Berechtigter"** genannt) weiterhin das Recht ein, die auf den Flurstücken gemäß § 1 Ziff. 1.2.1 lit. a) und b) befindliche, in **Anlage 11.5.1** blau markierte Zuwegung zu dem an den Kaufgegenstand angrenzenden Empfangsgebäude zu belassen, zu begehen und mit Kraftfahrzeuge zu befahren.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche obliegt dem Berechtigten.

Der Berechtigte kann die Ausübung dieses Rechtes Dritten überlassen.

11.5.2 Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Geh- und Fahrtrecht) im Grundbuch zu Lasten der Flurstücke gemäß § 1 Ziff. 1.2.1 lit. a) und lit. b) zu beantragen und zu bewilligen.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 11.5.1 an [redacted] wie die zugunsten des Berechtigten bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang [redacted] erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

Käufer und Eigentümer bevollmächtigen die Notarangestellten gemäß § 16 unwiderruflich, zu Lasten der Flurstücke gemäß § 1 Ziffer 1.2.1 lit. a) und b) die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt zu bewilligen und

beantragen, sofern der Verkäufer sie hierzu schriftlich anweist und den jeweiligen Berechtigten benennt.

11.6 Der Käufer räumt der Hamburg Netz GmbH, Hamburg (nachfolgend **„Berechtigter"** genannt) das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand in dem Flurstückstreifen (nachfolgend „Schutzstreifen" genannt) von 2,0 m Breite (siehe **Anlage 11.6** – Gasleitung Hamburg Netz GmbH – rote Markierung) eine Erdgasleitung mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.

Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Berechtigte. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag erst im Zuge der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer beim Grundbuchamt einzureichen. Die Kosten für die Eintragung trägt der Berechtigte.

11.7 Der Käufer räumt der Hamburg Netz GmbH, Hamburg (nachfolgend **„Berechtigter"** genannt) das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand befindliche, in **Anlage 11.7** rosarot (Linie – Punkt – Linie) markierte Kabel für das Fernmeldewesen mit den dazugehörigen Nebenanlagen dauernd zu unterhalten und unentgeltlich zu benutzen.

Dieses Recht umfasst die Befugnis des Berechtigten, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Kabel-, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle, Oberleitungsmaste und

dergleichen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen.

Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Berechtigte. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag erst im Zuge der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer beim Grundbuchamt einzureichen. Die Kosten für die Eintragung trägt der Berechtigte.

11.8 Der Käufer räumt der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH, Hamburg (nachfolgend „**Berechtigter**" genannt) das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand Fernwärmeleitungen (siehe **Anlage 11.8** – blau markiert) zu haben und zu betreiben. Der Berechtigte ist berechtigt, das Flurstück unentgeltlich durch seine Beauftragten oder von ihm benannte Unternehmen zur Vornahme von Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Erneuerungsarbeiten an den Fernwärmeleitungen sowie zur Herstellung und Reparatur von Anschlussleitungen jederzeit zu betreten, zu befahren oder die erforderlichen Geräte, Baustoffe, den Aushubboden und dergleichen vorübergehend dort zu lagern.

Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Berechtigte. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

[redacted]

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag erst im Zuge der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer beim Grundbuchamt einzureichen. Die Kosten für die Eintragung trägt der Berechtigte.

11.9 Der Käufer räumt der Vodafone GmbH, Hamburg (nachfolgend „**Begünstigte**" genannt) das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand Telekommunikationsanlagen (siehe **Anlage 11.9** – rosa markiert) unter der Erdoberfläche dauernd dort zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und zu diesen Zwecken das Grundeigentum zu benutzen und zu betreten.

In einem Schutzstreifen von je 1 m Breite zu beiden Seiten der Leitungsmittelachse sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen zu unterlassen, die eine Gefährdung der Leitungsanlage darstellen.

Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Begünstigten. Die Zustimmung darf die Begünstigte nur verweigern, wenn die Sicherheit der Leitungsanlage dies erfordert. Die Begünstigte ist berechtigt, nach Rücksprache mit dem Eigentümer Anpflanzungen oder Gegenstände im Bereich des Schutzstreifens zu beseitigen, soweit dies für die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Leitungsanlage notwendig ist.

Die durch die Unterhaltung bzw. Wartung der vorgenannten Leitung verursachten Kosten trägt die Begünstigte.

Die Begünstigte verpflichtet sich, dem Eigentümer die Stilllegung der Anlage anzuzeigen. Sollte die stillgelegte Anlage für die Nutzung des belasteten Grundeigentums konkret hinderlich sein oder technische Erfordernisse bestehen, verpflichtet sich die Begünstigte auf Verlangen des Eigentümers, die Anlage auf eigene Kosten zu entfernen.

Der Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil der Dienstbarkeit.

Die Begünstigte ist berechtigt, die Ausübung dieser Rechte ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

[redacted]

[redacted]

Die Ausübung der Dienstbarkeit wird dahingehend beschränkt, dass sie nur zu Lasten des realen Grundstücksteils des dienenden Grundstücks besteht, ohne Vornahme der Grundstücksteilung nach § 7 Abs. 2 GBO.

Der Gegenstandswert des beschriebenen Rechts samt Nebenrechten beträgt [redacted] Euro.

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag erst im Zuge der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer beim Grundbuchamt einzureichen. Die Kosten für die Eintragung trägt die Begünstigte.

11.10 Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich auf dem Kaufgegenstand weiterhin ein in **Anlage 11.10** blau markiertes Mischwassersiel im Eigentum der Hamburger Stadtentwässerung AÖR befindet, welches voraussichtlich in 2015 stillgelegt wird. Eine dingliche Sicherung wurde seitens der Hamburger Stadtentwässerung AÖR nicht gefordert.

§ 12
Einfriedung des Kaufgegenstandes

12.1 Der Käufer ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Derzeit besteht eine Einfriedung des Kaufgegenstands an der gesamten östlichen Grenze. Sollte der Käufer diese Einfriedung auch nur teilweise abbauen, so verpflichtet er sich, die Teile des Kaufgegenstandes, von denen ein Zugang zu dem Betriebsgelände des Eigentümers/Verkäufers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens (nachstehend **„Betriebsgelände"** genannt) möglich ist, unverzüglich mit einer Einfriedung bzw. einer funktionsgleichen Einrichtung (z.B. Lärmschutzwand) auf allen Seiten im Einvernehmen mit der DB Netz AG zu versehen. Frühestens mit Beendigung der Nutzungsvereinbarung, spätestens jedoch, wenn der Kaufgegenstand insgesamt für Dritte zugänglich ist, hat die Einfriedung bzw. funktionsgleiche Einrichtung so wie in **Anlage 12.1** blau markiert zu verlaufen. Die Einfriedung ist dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch

[redacted]

[redacted]

wiederkehrend laufend auszubessern und – wenn erforderlich – zu erneuern. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Käufer. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Eine Einfriedungsverpflichtung besteht des Weiteren nur, soweit nicht bereits im Planfeststellungsverfahren andere geeignete Maßnahmen, die geeignet sind, das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte zu verhindern, durch den Verkäufer vorgenommen wurden (z.B. Lärmschutzwände etc.).

Im Verzugsfall ist der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch instand zu setzen.

Der Käufer haftet dem Verkäufer für alle Folgen, die diesem aus der Nichterfüllung vorstehender Verpflichtungen entstehen.

12. 2. Käufer und Eigentümer bewilligen und der Käufer beantragt, zu Gunsten der DB Netz AG eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, den Bestand der Einfriedung gemäß Ziff. 12.1 zu dulden. Gemäß § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Grundstückseigentümer zur Unterhaltung einschließlich der Instandsetzung und der Erneuerungsarbeiten der Einfriedung wie vorstehend unter Ziff. 12.1 beschrieben verpflichtet.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch [redacted] aufgrund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers / Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

§ 13
Kosten, Grunderwerbsteuer

13.1 Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen, die Kosten der Vermessung (einschließlich Beschaffung und Stellung der Planunterlagen, Streckenposten etc.) sowie der Abmarkung trägt – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag – der Käufer einschließlich der Kosten für etwaige Treuhandaufträge der den Kaufpreis finanzierenden Stellen und damit verbundener Kosten eines Notaranderkontos. [redacted] Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten, trägt jede Vertragspartei für sich.

[redacted]

[redacted]

13.2 Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

§ 14
Ermächtigung des Notars

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen, die mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der Durchführung dieses Vertrages dienen (Durchführungsvollmacht) sowie zur Anzeige des Vertragsschlusses bei der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Er kann Anträge auch geteilt und beschränkt stellen, sie ändern und – auch einzeln – zurücknehmen.

Der Notar wird angewiesen, die hier beurkundeten Grundbuchanträge der Käuferin ausschließlich im Namen der Käuferin beim Grundbuchamt zu stellen, soweit nicht ausdrücklich anders im Vertrag geregelt.

§ 15
Rechtsnachfolge, Abtretung

Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des – ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag und in seinen Anlagen übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren. § 7 des Vertrages bleibt unberührt.

Dies gilt auch für die Freistellungsverpflichtung nach § 6 Ziff. 6.5.3 des Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG.

Der Käufer verpflichtet sich hiermit zugunsten der Deutschen Bahn AG, alle etwaigen Ansprüche gegen Dritte wegen Verunreinigungen des Bodens und / oder des Grundwassers, insbesondere solche gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2

USchadG, an diese abzutreten, soweit der Verkäufer wegen Verunreinigungen nach § 6 Ziff. 5.1 ff. des Vertrages Kosten zu tragen hat. Er trägt der Deutschen Bahn AG bereits jetzt unwiderruflich die zur Erfüllung dieser Verpflichtung erforderlichen Angebote zum Vertragsschluss (§ 398 BGB) unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärungen nach § 151 S.1 BGB an.

Der Verkäufer ist nach schriftlicher Zustimmung des Käufers für jeden Einzelfall berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen; keine Zustimmung bedarf die Übertragung an mit dem Verkäufer gemäß § 15 AktG verbundene Unternehmen. § 5 der Nutzungsvereinbarung bleibt unberührt.

§ 16
Vollmachten

16.1 Der Verkäufer/Eigentümer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notarangestellten:

[redacted]
[redacted]
[redacted] und
[redacted]

- sämtlich geschäftsansässig: [redacted] Hamburg -,

je einzeln unter verantwortlicher Überwachung durch den Notar alle zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen einschließlich Vertragsänderungen, Identitäts- und Auflassungserklärungen sowie Bewilligungen und Beantragungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs sowie Rangänderungs-/Rangrücktrittserklärungen für sie abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Vollmacht umfasst auch die Vertretung des Verkäufers/Eigentümers bei der Bewilligung und Beantragung der Löschung einer zu Gunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkung. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

16.2 Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundsinhaltes erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird **nicht** erteilt.

16.3 Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

§ 17
Hinweise zum Datenschutzgesetz

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei der Deutsche Bahn AG und dem Käufer mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.

§ 18
Hinweise zur Vertragsabwicklung

18.1 Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Verkäufer ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Abteilung Vertrieb, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg zu führen.

18.2 Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Käufer einschließlich aller Erklärungen oder Mitteilungen unter oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen erfolgen an: Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Abteilung Vertrieb, Referat Ankauf, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, sofern in diesem Vertrag nicht anders geregelt.

18.3 Dem Verkäufer werden erteilt:
1 beglaubigte Abschrift dieses Vertrages
1 einfache Abschrift (ohne Verkäufervollmacht)
1 kopierfähige Abschrift (ungeklammert)
1 Abschrift im pdf-Format an [redacted]

18.4 Dem Käufer werden von der Urkunde eine Ausfertigung, eine beglaubigte Abschrift und eine einfache Abschrift erteilt.

18.5 Von der Urkunde wird übersandt

[redacted]

a.) eine digitale Kopie an [redacted]
b.) eine digitale Kopie an [redacted]
c.) eine digitale pdf-Kopie an [redacted]

§ 19
Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt.

Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

Anstelle unwirksamer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll ohne weiteres eine Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Vertragschließenden mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht weitergehende Beurkundung notwendig ist. Das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.

§ 20
Hinweise und Belehrungen des Notars

20.1 Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass

- beide Vertragsparteien für die Zahlung der Grunderwerbsteuer haften und das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde vorliegen;

[redacted]

- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können;

- das Eigentum an der kaufgegenständlichen Teilfläche gemäß § 2 auf den Käufer erst umgeschrieben und im Grundbuch gewahrt werden kann, wenn die Vermessung durchgeführt worden ist und dem Notar der amtlich bestätigte Veränderungsnachweis vorliegt.

20.2 Der Notar stellt fest, dass er den Vertragsparteien in steuerlichen Fragen keine Auskunft erteilt hat und folglich diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt. Die Vertragsparteien bestätigen dies ausdrücklich.

Vorstehende Niederschrift nebst Anlagen wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, Lagepläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und erörtert, die Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

[redacted]

Anlage A

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Unterzeichnenden – als zur Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg befugten Personen – erteilen

[redacted]

Vollmacht, namens der Freien und Hansestadt Hamburg, mit

der Deutschen Bahn AG

einen Vertrag über den Ankauf des Präsident-Krahn-Straße, Paul-Nevermann-Platz, Julius-Leber-Straße, Scheel-Plessen-Straße, Barnerstraße, Harkorstraße, Stresemannstraße belegenen, eingetragenen, im Kataster mit Gemarkung: [redacted], insgesamt ca. 134.270 m² großen Grundstückes abzuschließen.

Nr.	Flurstücke-/teile	Blatt Nr.	Größe in m²
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

abzuschließen.

Wert: [redacted] EURO.

[redacted] ist berechtigt, die Auflassung zu erklären, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu erteilen.

Hamburg, den 12.12.2014 [redacted]

Finanzbehörde Hamburg 24

[redacted]

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Unterzeichnenden – als zur Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg befugten Personen – erteilen

[redacted]

Vollmacht, namens der Freien und Hansestadt Hamburg, mit

der Deutschen Bahn AG

einen Vertrag über den Ankauf des Präsident-Krahn-Straße, Paul-Nevermann-Platz, Julius-Leber-Straße, Scheel-Plessen-Straße, Barnerstraße, Harkorstraße, Stresemannstraße belegenen, eingetragenen, im Kataster mit Gemarkung: [redacted], insgesamt ca. 134.270 m² großen Grundstückes abzuschließen.

Nr.	Flurstücke-/teile	Blatt Nr.	Größe in m²
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

abzuschließen.

Wert: [redacted] EURO.

[redacted] ist berechtigt, die Auflassung zu erklären, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu erteilen.

Hamburg, den 12.12.2014

[redacted]

Finanzbehörde Hamburg 24

Anlage 1.3.1

[redacted]

Amtsgericht [redacted]

Grundbuch

von

[redacted]

Band [redacted] Blatt [redacted]

[redacted]

[redacted] Abdruck vom 15.12.2014 · Seite 1 von 44 Seiten

[redacted]

[redacted]

Amtsgericht [redacted]

Grundbuch

von

[redacted]

Band [redacted] Blatt [redacted]

[redacted]

Anlage 2.1

Lageplan Kaufgegenstand

[redacted]

Anlage 2.2. (1)

Belastungsflurstück dauerhaft bahnbetriebsnotwendig

[redacted]

Anlage 2.2 (2)
[redacted]
Belastungsflurstück Baustraße

Anlage 2.7.1
Lageplan Lessingtunnel
bei DB verbleibender Teil
Lessingtunnel
kaufgegenständlicher Teil
Lessingtunnel
Bei der Osterkirche
Gaußstraße
Bahnerstraße
Julius-Leber-Straße
Haubachstraße
Immermannstraße
Harkortstraße
Fußgängertunnel
Signalpfeiler
292.8
292.7
292.6
292.5
292.4
Anfang Str 1224 = km 0,0+71
Ende Str 1240 = km 292,0+66
EÜ Julius-Leber-Straße
EÜ Haßenbahn-Rasenallen

[redacted]

Anlage 5.3.1

Nutzungsvereinbarung

zwischen
DB Netz AG,
DB Station&Service AG und der
DB Energie GmbH
sämtlich vertreten durch Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Abteilung Vertrieb, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg

DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH nachfolgend „**Bahn**" genannt

und

Freie und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch die Finanzbehörde, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

nachfolgend „**FHH**" genannt

[redacted]

Vorbemerkung

Die Bahn schließt mit der FHH am 15.12.2014 einen Grundstückskaufvertrag mit Auflassung [redacted] nachfolgend „**GKV**" genannt), zu dem diese Vereinbarung die **Anlage 5.3.1** ist.

Nach § 5 Ziff. 5.1 GKV erfolgt der Besitzübergang der veräußerten Fläche an die FHH voraussichtlich am [redacted].

Die vorliegende, in § 5 Ziff. 5.3.1 GKV vorgesehene Nutzungsvereinbarung soll der Bahn die Weiternutzung des Vertragsgegenstandes aufgrund des bestehenden und noch weiterzuführenden Eisenbahnbetriebs bis zur im GKV geregelten Freistellung des Vertragsgegenstandes von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG ermöglichen. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass das Freistellungsverfahren bis zum [redacted], spätestens jedoch bis zum [redacted] erfolgreich abgeschlossen sein wird. Sollte dies nicht der Fall sein, verfahren die Parteien nach § 6 Ziffer 6.4.1 GKV.

§ 1
Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist der in § 2 GKV i.V.m. Anlage 2.1 des GKV näher bezeichnete Kaufgegenstand, einschließlich der nach § 2 Ziff. 2.5 GKV mitveräußerten Bestandteile, Aufbauten, sämtlichen Zubehör und sonstigen Anlagen (nachfolgend „**Vertragsgegenstand**").

§ 2
Nutzungsrecht

2.1 Mit Wirkung ab Besitzübergang gemäß § 5 Ziff. 5.1 GKV räumt die FHH der Bahn ein uneingeschränktes und ausschließliches Recht zur Nutzung des Vertragsgegenstandes zu Bahnbetriebszwecken ein. Dazu gehören insbesondere der Betrieb und die Unterhaltung der Eisenbahnbetriebsanlagen sowie die Durchführung aller sonstigen Maßnahmen, einschließlich Baumaßnahmen und die Erneuerung und Errichtung von Eisenbahnbetriebsanlagen, die erforderlich sind, um der gesetzlich vorgeschriebenen

Betriebssicherungspflicht sowie den Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag nachzukommen.

2.2 Mit Einräumung des Nutzungsrechts nach Ziff. 2.1 überträgt die FHH der Bahn die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand.

2.3 Mit Einräumung des Nutzungsrechts nach Ziff. 2.1 stellt die Bahn die FHH intern von allen durch den Besitzübergang und Nutzen/Lasten-Wechsel nach § 5 GKV verursachten Kosten frei.

2.4 Der FHH und ihren Beauftragten ist das Betreten des Vertragsgegenstands nach vorheriger Abstimmung mit der Bahn kostenfrei gestattet.

§ 3
Nutzungsentgelt

3.1 Das Nutzungsrecht gemäß § 2 ist zunächst unentgeltlich.

3.2 Die Unentgeltlichkeit des Nutzungsrechts endet mit Freistellung des Vertragsgegenstandes von Bahnbetriebszwecken oder im Falle der Freistellung von Teilflächen des Vertragsgegenstandes von Bahnbetriebszwecken für diese anteilig oder alternativ zwölf Monate nach vollständiger Inbetriebnahme des neuen Bahnhofs Altona Nord, in jedem Fall jedoch spätestens mit Ablauf des [redacted].

3.3 Ab dem Ende der Unentgeltlichkeit des Nutzungsrechts ist von der Bahn ausschließlich ein Nutzungsentgelt i.H.v [redacted] monatlich für noch nicht zurückgegebene Flächen zu zahlen. Weitergehende Ansprüche wegen der weiteren Nutzung des Vertragsgegenstandes durch die Bahn stehen der FHH nicht zu.

3.4 Sofern und soweit die Bahn die bis zum [redacted] noch nicht erfolgte Freistellung nicht zu vertreten hat, fällt das vorgenannte Nutzungsentgelt für den Zeitraum vom [redacted] bis zum Tag der Freistellung in Höhe von [redacted] €/m² monatlich an.

Die Parteien gehen davon aus, dass kein Stilllegungsverfahren nach § 11 AEG durchzuführen ist, da der Fernbahnhof von Altona nach Diebsteich verlagert wird. Die Bahn hat Verzögerungen des Freistellungsverfahrens daher insbesondere dann nicht zu vertreten, wenn diese dadurch eintreten, dass das Eisenbahnbundesamt oder ein Drit-

ter die Durchführung eines Stilllegungsverfahrens fordert. Durch den vorstehenden Satz wird keine über das von beiden Parteien zu tragende Risiko für die Dauer des Freistellungsverfahrens hinaus gehende Risikoübernahme der FHH für die Dauer des Freistellungsverfahrens begründet. Für die Dauer des Freistellungsverfahrens sind die in der Präambel festgehaltenen gemeinsamen Vorstellungen maßgeblich.

§ 4
Rückgabe

4.1. Die Bahn ist berechtigt und verpflichtet, den Vertragsgegenstand insgesamt – mit Ausnahme der Belastungsflurstücke – an die FHH zurück zu geben, sobald eine Freistellung von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erfolgt ist. Die Bahn ist nicht verpflichtet, nach schriftlicher Zustimmung der FHH aber berechtigt, Teilflächen, die nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind, an die FHH zurück zu geben. Die Rückgabe erfolgt dadurch, dass die Bahn der FHH (Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg) schriftlich die Rückgabe und deren Zeitpunkt anzeigt und – falls anwendbar – zurückzugebende Teilflächen durch Übersendung eines Lageplans definiert werden (nachstehend **„Rückgabeanzeige“** genannt).

Die Rückgabe der in § 6 Ziff. 6.4.1 GKV benannten Belastungsflurstücke erfolgt mit Rückgabe der letzten freigestellten Fläche des in vorgenanntem Absatz bezeichneten Vertragsgegenstands, es sei denn, die FHH verlangt schriftlich eine vorherige Rückgabe.

4.2 Nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der FHH kann die Bahn auch Teilflächen des Vertragsgegenstandes an die FFH zurückgeben, die nicht nach § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt sind (siehe § 6 Ziff. 6.4.2 GKV).

4.3 Mit der Rückgabe des Vertragsgegenstandes bzw. von Teilflächen des Vertragsgegenstandes endet insbesondere die Verkehrssicherungspflicht der Bahn nach § 2 Ziff. 2.2, die Kostentragungslast nach § 2 Ziff. 2.3 und eine eventuelle Verpflichtung zur Zahlung von Nutzungsentgelt nach § 3.

4.4 Die Bahn stellt sicher, dass zum Zeitpunkt der Rückgabe die im Erdreich verbliebenen Bahnbetriebsanlagen (z.B. DB-Leitungen wie E-Kabel, Kommunikations-, Wasser-, Abwasser- und alle sonstigen Medienleitungen) sowie die sonstigen Bahnbetriebsanla-

[redacted]

gen (insbesondere Trafoanlagen und Hochspannungs- bzw. Oberleitungen) sich in einem rückbaufähigen Zustand befinden, es sei denn, es ist in diesem Vertrag oder dem GKV etwas anderes geregelt. Die Bahn übergibt die entsprechenden Bescheinigungen der Unternehmen des Deutsche Bahn-Konzerns über die Rückbaufähigkeit inkl. der Leitungspläne zusammen mit der Rückgabeanzeige an die FHH.

Der Rückbau sämtlicher DB-Anlagen, insbesondere der Gleise, des Schotters und des Hochbaus erfolgt durch die FHH, die auch die erforderlichen Genehmigungen einholt.

4.5.1 Die in **Anlage 6.5.1 des GKV** aufgelisteten Gutachten beschreiben die zum Zeitpunkt des Verkaufs vorhandenen Bodenverunreinigungen auf dem Vertragsgegenstand. Sie werden von den Parteien als Anfangsgutachten zur Feststellung des Zustands des Vertragsgegenstandes bei Nutzungsbeginn gemäß § 2 Ziff. 2.1 anerkannt.
Die FHH kann nach teilweiser oder gesamter Rückgabe des Vertragsgegenstandes Untersuchungen des Bodens durchführen.

Sollte durch Bodenuntersuchungen der FHH nachgewiesen werden können, dass durch die nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrags beginnende Bahnnutzung des Vertragsgegenstandes schädliche Bodenverunreinigungen über den definierten Ausgangszustand hinaus entstanden sind, haftet die Bahn.

4.5.2 Im Übrigen schuldet die Bahn keinen besonderen Rückgabezustand und haftet nicht für die betriebsbedingte Abnutzung, Veränderung oder Verschlechterung des Vertragsgegenstandes während der Dauer des Nutzungsrechts. Die Bahn ist daher insbesondere auch nicht zur Unterhaltung und Instandsetzung der von dem Vertragsgegenstand umfassten Betriebsanlagen und sonstigen baulichen Anlagen verpflichtet. Die von der Bahn nach § 2 Ziff. 2.2 dieser Vereinbarung übernommene Verkehrssicherungspflicht oder eine eisenbahnrechtliche Betriebspflicht bleiben davon unberührt. Die Bahn haftet während des Nutzungszeitraums auch nicht für Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes durch höhere Gewalt (z.B. Beschädigungen oder Verunreinigungen ohne Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb durch Dritte, die nicht Erfüllungsgehilfen der Bahn sind).

Die Haftung der Bahn endet 15 Jahre nach Rückgabe des Vertragsgegenstandes gemäß Ziffer 4.1. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. § 203 BGB findet keine Anwendung.

[redacted]

4.5.3 Wird die Bahn oder ein mit dieser nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland – das Bundeseisenbahnvermögen – nach Ablauf des Haftungszeitraumes aufgrund von Verunreinigungen des Vertragsgegenstandes öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich die FHH, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche der FHH gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen.

§ 5
Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Bahn ist berechtigt, den Vertragsgegenstand bis zur Rückgabe ganz oder in Teilen Dritten zum Gebrauch zu überlassen, ohne dass dies der Zustimmung der FHH bedarf, sofern das im Rahmen des Eisenbahnbetriebs geschieht oder sofern das Nutzungsrecht des Dritten spätestens mit Beendigung der Nutzungsvereinbarung endet. Die vereinnahmten Mieten verbleiben bei der Bahn. Die Bahn stellt sicher, dass der Dritte vor einer Rückgabe nach § 4 die betreffende Fläche geräumt hat. Abbruchverpflichtungen bestehen nur, soweit der Dritte hierzu nach den zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Nutzungsvereinbarung bereits abgeschlossenen Verträgen vertraglich oder gesetzlich bei Beendigung seines Nutzungsrechts verpflichtet ist. Die Bahn wird nicht auf die Ausübung dieser Rechte verzichten. Schließt die Bahn nach Abschluss dieser Nutzungsvereinbarung Gebrauchsüberlassungsverträge ab, so wird sie den Dritten Abbruchverpflichtungen für deren Neubauten auferlegen.

§ 6
Rechts- und Funktionsnachfolge

Vor Rückgabe des Vertragsgegenstandes gemäß § 4 wird die FHH im Falle einer Übertragung des ganzen oder teilweisen Vertragsgegenstandes bzw. des darauf bezogenen Anwartschaftsrechts auf einen Anderen diesem sämtliche in dieser Nutzungsvereinbarung übernommenen Verpflichtungen – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. § 7 Ziff. 7.1 GKV bleibt unberührt.

[redacted]

§ 7
Beendigung der Vereinbarung

7.1 Eine ordentliche Kündigung dieser Vereinbarung durch eine der Vertragsparteien ist ausgeschlossen.

Die Vereinbarung endet mit vollständiger Rückgabe des Vertragsgegenstandes von der Bahn an die FHH (siehe § 4). Der Verkäufer wird den Käufer und den Notar schriftlich über den Zeitpunkt der Beendigung der Nutzungsvereinbarung informieren.

7.2 Eine außerordentliche Kündigung ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Ein solches Recht steht der FHH nicht zu, soweit dadurch die Bahn gehindert wäre, ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Betriebssicherungspflicht nachzukommen.

§ 8
Hinweise zum Datenschutz

Die zur Abwicklung der bestehenden Vereinbarung erforderlichen Daten werden bei der Bahn und der FHH mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung gespeichert und verarbeitet.

§ 9
Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss der Vereinbarung eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt. Anstelle unwirksamer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll ohne weiteres eine Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Vertragsparteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

[redacted]

Hamburg, den 15. Dezember 2014

[redacted]

Hamburg, den 15. Dezember 2014

[redacted]

Anlage 6.2 - Denkmalschutz

Bekannte Anlagen unter Denkmalschutz auf dem Kaufgegenstand Altona - Fernbahnhof

Quelle: Hamburger Denkmalschutzbehörde, Stand 2014

http://www.hamburg.de/kulturbehoerde/denkmalschutzamt/nofl/3693584/container-denkmaeler/

3, Stenvort 1

16818	**Elbberg o.Nr.**	Bezeichnung:	Überbrückung der Hafenbahntrasse westlich des südlichen Hafenbahntunnelausgangs (Nördliche Elbbergbrücke)
		Typ:	Brücke
		Datierung:	19. Jh./ 20. Jh.
		Ensemble:	Hafenbahn Altona, Ensemble aus Relikten der Hafenbahnanlagen zwischen dem Bahnhof Altona und Hafen Altona, darunter der ehem. Hafenbahntunnel im Verlauf unterhalb der Straßen Kaistraße, Max-Brauer-Allee, Palmaille, Paul-Nevermann-Platz und Präsident-Krahn-Straße, die Überbrückungen der Bahntrasse und der ehem. Geneigten Ebene nahe dem südlichen Tunnelausgang sowie die daran anschließenden Stützmauern im Bereich der Straße Elbberg

38881	**Harkortstraße 79**	Adressen:	Gaußstraße 2, Harkortstraße 79, 81, 125
		Bezeichnung:	Güterbahnhof / Bahnbetriebswerk Altona
		Typ:	Bahnhofsanlagen [Wasserturm; Tunnel; u.a.]
		Datierung:	19. Jh. spätes/ 20. Jh., 1. Hälfte (nach 1882)
		Ensemble:	Harkortstraße 79, 81,125, Güterbahnhof und Bahnbetriebswerk Altona mit Komplex aus Hallen und Diensträumen an der Harkortstraße, Lagergebäude an der Harkortstraße (Nr. 125), Tunnel zwischen Güterbahnhof und westlich gelegenem Betriebswerk, Wasserturm

38881	**Gaußstraße 2**	Adressen:	Gaußstraße 2, Harkortstraße 79, 81, 125
		Bezeichnung:	Güterbahnhof / Bahnbetriebswerk Altona
		Typ:	Bahnhofsanlagen [Wasserturm; Tunnel; u.a.]
		Datierung:	19. Jh. spätes/ 20. Jh., 1. Hälfte (nach 1882)
		Ensemble:	Harkortstraße 79, 81,125, Güterbahnhof und Bahnbetriebswerk Altona mit Komplex aus Hallen und Diensträumen an der Harkortstraße, Lagergebäude an der Harkortstraße (Nr. 125), Tunnel zwischen Güterbahnhof und westlich gelegenem Betriebswerk, Wasserturm

[redacted]

Auszug aus der Denkmalschutzkarte:

[redacted]

Anlage 6.5.1
Liste Bodengutachten

[redacted]

Anlage 7.2
Lageplan Entwässerungsleitung

[redacted]

Anlage 7.3.1 (1)
Lageplan Erschließung Stellwerk

[redacted]

Anlage 7.3.1 (2)
Richtlinien
Erschließung
Stellwerk

Anlage 4

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

– Fassung Juli 1998 –

Zur Ausführung des § 5 HBauO wird hinsichtlich der lächen für die Feuerwehr Folgendes bestimmt:

1. **Befestigung und Tragfähigkeit**

   Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

   Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf Anlage 1.1/1 zu DIN 1055 Blatt 3 der Muster-Liste der Technischen Baubestimmungen verwiesen.

2. **Zu- oder Durchfahrten**

   Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.

3. **Kurven in Zu- oder Durchfahrten**

   Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (s. Bild 1).

Außenradius der Kurve (in m)	Breite mindestens (in m)
10,5 bis 12	5,0
über 12 bis 15	4,5
über 15 bis 20	4,0
über 20 bis 40	3,5
über 40 bis 70	3,2
über 70	3,0

4. **Fahrspuren**

   Geradlinig geführte Zu- oder Durchfahrten können außerhalb der Übergangsbereiche (Abschnitte 2 und 13) als Fahrspuren ausgebildet werden. Die beiden befestigten Streifen müssen voneinander einen Abstand von 0,80 m haben und mindestens je 1,10 m breit sein.

5. **Neigungen in Zu- Durchfahrten**

   Zu- oder Durchfahrten dürfen längs geneigt sein. Jede Änderung der Fahrbahnneigung ist in Durchfahrten sowie innerhalb eines Abstandes von 8 m vor und hinter Durchfahrten unzulässig. Im Übrigen sind die Übergänge mit einem Radius von mindestens 15 m auszurunden,

6. **Stufen und Schwellen**

   Stufen und Schwellen im Zuge von Zu- oder Durchfahrten dürfen nicht höher als 8 cm sein. Eine Folge von Stufen oder Schwellen im Abstand von weniger als 10 m ist unzulässig. Im Bereich von Übergängen nach Nummer 5 dürfen keine Stufen sein.

7. **Sperrvorrichtungen**

   Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können.

8. **Aufstellflächen auf dem Grundstück**

   Aufstellflächen müssen mindestens 3,50 m breit und so angeordnet sein, dass alle zum Anleitern bestimmten Stellen von Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden können.

9. **Aufstellflächen entlang von Außenwänden**

   Für Aufstellflächen entlang von Außenwänden muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m auf der gebäudeabgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. Die Aufstellflächen müssen mit ihrer der anzuleiternden Außenwand zugekehrten Seite einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand haben. Der Abstand darf höchstens 9 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m betragen. Die Aufstellfläche muss mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen (s. Bild 2).

10. **Aufstellflächen rechtwinklig zu Außenwänden**

    Für rechtwinklig oder annähernd im rechten Winkel auf die anzuleiternde Außenwand zugeführte Aufstellflächen muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m beidseitig ein mindestens 1,25 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein; die Geländestreifen müssen mindestens 11 m lang sein. Die Aufstellflächen dürfen keinen größeren Abstand als 1 m zur Außenwand haben. Die Entfernung zwischen der Außenseite der Aufstellflächen und der entferntesten seitlichen Begrenzung der zum Anleitern bestimmten Stellen darf 9 m und bei einer Brüstungshöhe von mehr als 18 m das Maß 6 m nicht überschreiten (s. Bild 3).

11. **Freihalten des Anleiterbereiches**

    Zwischen der anzuleiternden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.

12. **Neigung von Aufstellflächen**

    Aufstellflächen dürfen nicht mehr als 5 v.H. geneigt sein.

13. **Bewegungsflächen**

    Bewegungsflächen müssen für jedes Fahrzeug mindestens 7 x 12 m groß sein. Zufahrten sind keine Bewegungsflächen. Vor und hinter Bewegungsflächen an weiterführenden Zufahrten sind mindestens 4 m lange Übergangsbereiche anzuordnen (s. Bild 4).

14. **Zu- oder Durchgänge**

    Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr sind geradlinig und mindestens 1,25 m breit auszubilden. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen in diesen Zu- oder Durchgängen genügt eine lichte Breite von 1 m.

Beschilderung „Feuerwehrzufahrt" nach DIN 4066

> 11 m
0,80 m
1,10 m
r = 10,50 m
≥ 11 m
≥ 5m
≥ 3m

Bild 1

≥ 8 m
Geländestreifen frei von Hindernissen
≥ 3,50 m
≥ 2 m
≥ 3 m bis ≤ 9 m bei Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m
≥ 3 m bis ≤ 6 m ab Brüstungshöhe > 18 m

Bild 2

≤ 9 m
≤ 6 m ab Brüstungshöhe > 18 m
≥ 1,25 m
≥ 3,50 m
≥ 1,25 m
≤1 m
≥ 11 m

Bild 3

≥ 4 m
≥ 12 m
≥ 4 m
≥ 12 m
Übergangs-
bereich
≥ 7 m
Übergangs-
bereich
≥ 7 m
≥ 3 m
≥ 1 m

Bild 4

[redacted]

Bei Anwendung der Richtlinie ist Folgendes zu beachten:

1. Zu Abschnitt 2 (Zu- oder Durchfahrten):

   Zu- oder Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt" zu kennzeichnen.

   Ein Zusatz „ständig freizuhalten" ist zulässig.

   Das Hinweisschild (kein Kennzeichen nach der Straßenverkehrsordnung [StVO]) muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar sein und sollte daher Abmessungen von 210 mm x 594 mm haben.

   Hinweisschilder mit den Größen 74 mm x 210 mm, 105 mm x 297 mm und 148 mm x 420 mm können in Einzelfällen zugelassen werden.

   Der Anschluss der Feuerwehrzufahrt an den öffentlichen Grund muss wie eine Grundstückszufahrt durch Absenken der Bordsteine kenntlich gemacht werden.

2. Zu Abschnitt 5 (Neigungen in Zu- und Durchfahrten):

   Die Neigung von Zu- und Durchfahrten ist auf 10 % zu begrenzen. Andernfalls ist eine feste Fahrbahnoberfläche (z. B. Asphalt) mit ständiger Schnee- und Eisräumung erforderlich.

3. Zu Abschnitt 7 (Sperrvorrichtungen)

   Die Sperrvorrichtungen müssen Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel „B" der Feuerwehr geöffnet werden können. Bei Sperrvorrichtungen, die absehbar keines aufwendigen Verschlusses bedürfen oder bei stark verschmutzungsgefährdeten Sperrvorrichtungen muss eine Öffnung mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 möglich sein.

[redacted]

Anlage 11.1.3
Einrichtungen Dritter

3. Medienrecherche

Laufende Nr. *	Medium	Kreuzungs- und Gestattungsverträge (mit Vertragsdatum) ggf. LINA-Recht-Nr.	Medientrennung HA	Medientrennung VL	Ansprechpartner, Tel.-Nr., Anschrift ÖVU	Meldung ÖVU: Keine Leitung vorhanden (x) Negativattest	Meldung ÖVU: Keine dingl. Sicherung erwünscht (x) Verzichtserklärung	Meldung ÖVU: Verzichtserklärung dingliche Sicherung bei Verkauf an Kommune (x)	Meldung ÖVU: Dingl. Sicherung erwünscht (x)	Meldung ÖVU: Schutzstreifenbreite gesamt in m	Meldung ÖVU: Gebäudeverbot (JN)	Meldung ÖVU: Keine Meldung ÖVU, für jede Leitung bzw. keine Sicherung	[redacted]	Leitungsbezeichnung	4. Datenaustausch
1.	Gas örtlich	Kreuzungsverträge vom 31.10.1974 und 26.05.1987 (mit Firma Hengas Hamburger Gaswerke GmbH), [redacted]		X	Hamburg Netz GmbH Schnackenburgallee 153, 22525 Hamburg [redacted]				X	4	J			Gasleitung	
2.	Gas überörtlich														
3.	Trinkwasser				Hamburger Wasserwerke GmbH Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg [redacted]	X									
4.	Strom örtlich	Kreuzungsvertrag vom 20.08.1973, [redacted]		X	Vattenfall Europe Netzservice GmbH Bramfelder Chaussee 130, 22177 Hamburg [redacted]		X							Stromleitung	
5.	Strom örtlich				Deutsche Funkturm GmbH (DFMG), Gartenstraße 217, 48147 Münster für T-Mobile Deutschland Bonn bzw. Dt. Telekom Group Services Köln) [redacted]	X									
6.	Abwasser / Schmutzwasser			X	Hamburger Stadtentwässerung Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg [redacted]		X							Mischwasserrohr	
7.	Fernwärme			X	Vattenfall Europe Business Services GmbH (Vattenfall Wärme Hamburg GmbH) Überseering 12, 22297 Hamburg [redacted]				X	2	J			Fernwärme-versorgungsleitung	
8.	Telekommunikation	Gestattungsverträge vom 01.04.1984 und 05.06.1990 (mit Firma Hengas Hamburger Gaswerke GmbH), [redacted]		X	Hamburg Netz GmbH Schnackenburgallee 153, 22525 Hamburg [redacted]				X	4	J			Fernmeldekabel	
9.	Arcor / Vodafone	Eintragung vom 27.11.2006 (Berechtigter: Arcor AG & Co.), [redacted]		X	Vodafone GmbH Amsinckstraße 59, 20097 Hamburg [redacted]				X	2	J *			Vodafone-Kabel (LWL-Kabel)	
10.	Sonstige (Telekommunikation)				netcen AG, Neuburger Straße 101, 94036 Passau, [redacted] Kabel Deutschland Vertrieb, Südenstraße 32 b, 20097 Hamburg Deutsche Telekom Technik GmbH, Baumbergweg 23 - 25, 22111 Hamburg	X									

* sollten sich mehrere Leitungen des gleichen Mediums auf der Fläche befinden, Nummerierung mit 1a, 1b etc. Nummerierung entsprechend ÖVU-Objektpass auch im Gesamtleitungsplan verwenden!

Anlage 11.2.1
Leitungsrecht DB S&S und DB Netz AG

[redacted]

[redacted]

[redacted]

DB NETZE
DB Netz AG
Regionalbereich Nord

Lageplan Tk

[redacted]

1

Anlage 11.3.1
Rampen- und Zufahrtsrecht
DB S&S AG

[redacted]

Anlage 11.4.1
Lageplan S-Bahn Tunnel

16

[redacted]

Anlage 11.5.1
Zufahrtsrecht EG DB
S&S AG

[redacted]

Anlage 11.6
Gasleitung Hamburg Netz GmbH

[redacted]

Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und bezieht sich auf den von Ihnen angefragten Bereich. Die Weitergabe an Dritte ist nicht statthaft. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage, Überdeckung und Vollständigkeit unverbindlich. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu beachten. Die genaue Lage und Deckung der Versorgungsanlagen muss durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

Hamburg Netz GmbH

Leitungsauskünfte: Leitungsauskunft@hh-netz.com
Service-Center u. Störungen: T 040 - 537 99 398

Telefon: 040/2366-8366 Betrieb Verteilnetze	Fax: Kurzname: HN-B

Bearbeiter:	Reg.-Nr.:	Maßstab:	Format:	Datum:
.	.	1:500	A 3	31.07.2014

Sparte:Gas Vektor (mit Ltg.AB-Schieberplan-Dokumente-Inst.-Obj.-AL-Gemeinde/Straße-.

[redacted]

Anlage 11.7
Fernmeldekabel Hamburg Netz GmbH

Hamburg Netz GmbH

Leitungsauskünfte: leitungsauskunft@hh-netz.com
Service-Center u. Störungen: T 040 - 537 99 398

Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und bezieht sich auf den von Ihnen angefragten Bereich. Die Weitergabe an Dritte ist nicht statthaft. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage, Überdeckung und Vollständigkeit unverbindlich.
Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu beachten. Die genaue Lage und Deckung der Versorgungsanlagen muss durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

Betrieb Verteilnetze			Kurzname: HN-B	
Bearbeiter: ND-PP/Ge	Reg.-Nr.:	Maßstab: 1:7500	Format: A 4	Datum: 04.08.2014
Sparte: Gemeinde/Straße:				

[redacted]

Anlage 11.8
Fernwärmeleitung Vattenfall

[redacted]

Anlage 11.10
Mischwassersiel HSE

[redacted]

0 5 10 20 30 40 m

Schmutzwasser
Regenwasser
Mischwasser
Fremdleitung
Bauprojekte
Dienstbarkeit

HAMBURG WASSER

Leitungsbestandsplan
Hamburger Stadtentwässerung AöR
Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
040-7888-82112,-17,-18 anlageninfo@hamburgwasser.de

K 11
Technische
Bauherrenberatung

[redacted]

Maßstab
1:1.000

Datum
29.07.2014

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort durch Aufgrabungen zu überprüfen. In einem Abstand von 1 m zur Außenkante der Anlagen ist mit Handschachtung zu arbeiten und der zuständige Netzbezirk ist zu informieren.

[redacted]

Anlage 12.1
Einfriedungsverlauf