

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

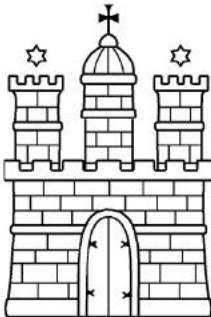
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

NOTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Verhandelt**  
**in der**  
**Freien und Hansestadt Hamburg**  
**am**  
**26. Januar 2021**

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

■  
mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen, ■ Hamburg:

1. Herr ■,  
geboren am ■,  
dienstansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,  
von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern ohne Übernahme einer persönlichen Haftung in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter – die Übereinstimmung der als Anlage R 1 am Ende der Urkunde beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original der schriftlichen und mit Dienstsiegel versehenen Vollmacht wird hiermit beglaubigt – für die

**Freie und Hansestadt Hamburg**

– die **Freie und Hansestadt Hamburg** nachfolgend  
auch „**Grundstückseigentümer**“ oder „**FHH**“ genannt –

2. Herr ■,  
geboren am ■,  
geschäftsansässig: Grindelhof 30, 20146 Hamburg,  
ausgewiesen durch israelischen Reisepaß,

handelnd seiner Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied vertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied – die Übereinstimmung der als Anlage R 2 beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung als Vertretungsnachweis vorgelegten Original der schriftlichen und gesiegelten Bestallungsurkunde wird hiermit beglaubigt – für die

## Jüdische Gemeinde in Hamburg Körperschaft des öffentlichen Rechts

Anschrift: Grindelhof 30, 20146 Hamburg,

– diese nachfolgend „**Erbbauberechtigter**“ genannt –

3. Frau [REDACTED],  
geboren am [REDACTED],  
geschäftsansässig: Grindelhof 30, 20146 Hamburg,  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

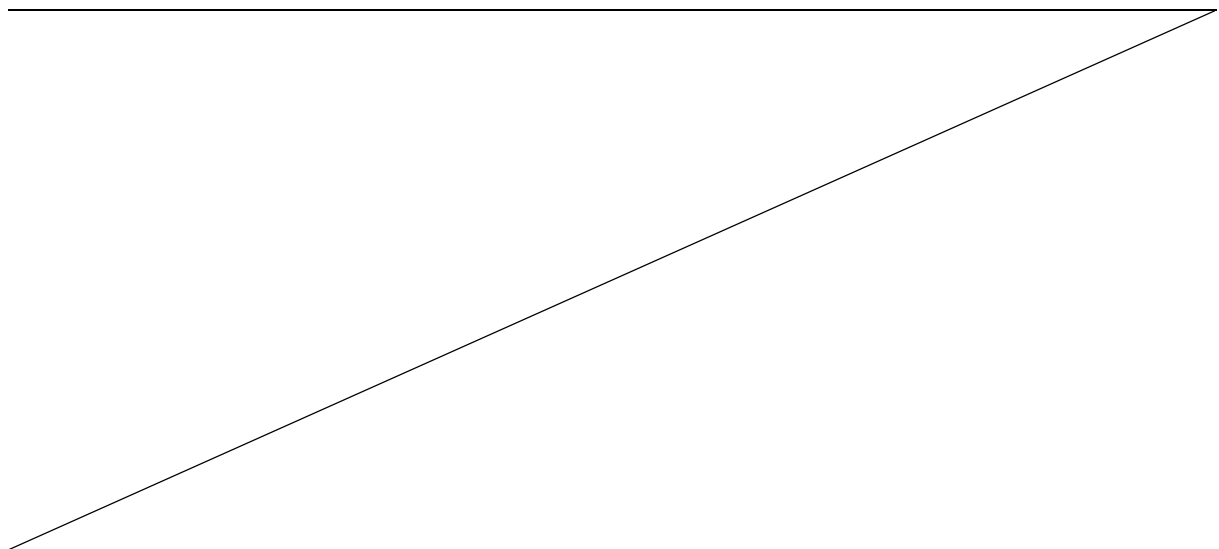
handelnd ihrer Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied vertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied – die Übereinstimmung der als Anlage R 3 beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung als Vertretungsnachweis vorgelegten Original der schriftlichen und gesiegelten Bestallungsurkunde wird hiermit beglaubigt – für den Erbbauberechtigten.

– Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter  
nachfolgend gemeinsam die „**Parteien**“ genannt –

Die Erschienenen erklären, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen und den Entwurf dieser Urkunde gründlich zu überprüfen. Sodann wurde folgender

## Erbbaurechtsvertrag

(nachfolgend auch „**Vertrag**“ genannt) zu meinem Protokoll erklärt:

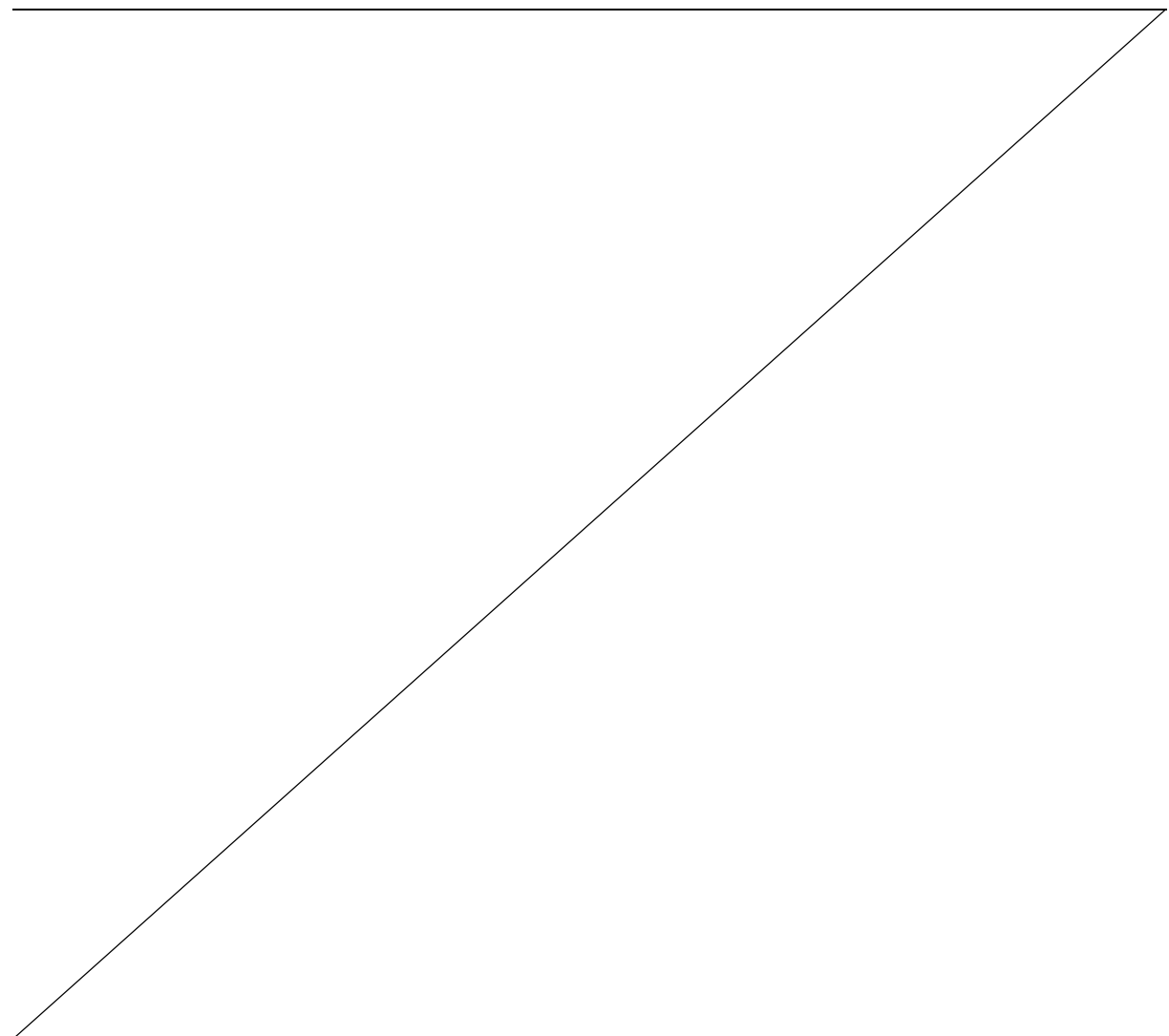


## INHALTSVERZEICHNIS

*(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)*

Präambel.....	5
§ 1 Grundbuchstand .....	5
§ 2 Bestellung, Umfang .....	7
§ 3 Beginn, Dauer.....	7
§ 4 Bauwerke, Altbaulichkeiten .....	7
§ 5 Unterhaltung, Veränderung, Zerstörung.....	8
§ 6 Besitzübergang, Nutzen-/Lastenwechsel, Verkehrssicherungspflicht.....	9
§ 7 Nutzungsverträge .....	10
§ 8 Einmalentgelt/Erbbauzins .....	11
§ 9 Erschließungskosten, Anliegerbeiträge.....	11
§ 10 Belastungen.....	12
§ 11 Dingliche Sicherung von Anlagen und Einrichtungen Dritter .....	14
§ 12 Versicherungen.....	14
§ 13 Besichtigungsrecht .....	15
§ 14 Haftung.....	16
§ 15 Verwendungszweck, Nutzungsbindung .....	18
§ 16 Zustimmung zur Veräußerung und Belastung, Verfügungsbeschränkungen, Rechtsnachfolge.....	19
§ 17 Rücktritt .....	22
§ 18 Heimfall .....	22
§ 19 Entschädigung bei Heimfall .....	23
§ 20 Vertragsstrafe .....	25
§ 21 Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers.....	27
§ 22 Beendigung des Erbbaurechts.....	27
§ 23 Dingliche Einigung, Grundbuchanträge.....	28
§ 24 Vormerkung zugunsten des Erbbauberechtigten .....	29

§ 25	Ermächtigung des Notars .....	29
§ 26	Gesamtschuldnerische Haftung .....	31
§ 27	Kooperation .....	31
§ 28	Erweiterung des Erbbaurechts (Erstreckung auf die Gartenfläche) .....	31
§ 29	Hinweise zum Datenschutzgesetz und zum Hamburgischen Transparenzgesetz, Wirksamkeit des Vertrages, Rücktrittsrecht .....	33
§ 30	Schlussbestimmungen .....	34
§ 31	Kosten und Steuern .....	35
§ 32	Ausfertigungen .....	36
§ 33	Hinweise und Belehrungen des Notars .....	36
§ 34	Anlagen .....	38



## Präambel

Die Bürgerschaft hat mit Drucksache 21/19678 der Überlassung des 3.660 m<sup>2</sup> großen, stadt-eigenen Flurstücks 2174, belegen Binderstraße 34, Joseph-Carlebach-Platz, Gemarkung Rotherbaum zur unentgeltlichen Nutzung im Wege der Bestellung eines unentgeltlichen Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 60 Jahren zugestimmt.

Dabei soll die Bestellung und ggf. auch Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch zunächst an einer noch zu vermessenden Teilfläche des vorgenannten Flurstückes vorgenommen werden, da die verbleibende Teilfläche derzeit noch von einer Vertragspartnerin der FHH als Gartenland genutzt wird und voraussichtlich nicht unter den Voraussetzungen des nachfolgenden Erbbaurechtsvertrages (d.h. insbesondere kurzfristig) geliefert werden kann.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

## § 1 Grundbuchstand

- 1.1 Die FHH ist Eigentümerin des mit einem dreigeschossigen, in Containerbauweise bebauten Grundbesitzes, Flurstück 2174 der Gemarkung Rotherbaum, eingetragen im Grundbuch von Rotherbaum des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2542, Teil der lfd. Nr. 26 des Bestandsverzeichnisses, Gebäude und Freifläche, Binderstraße 34, Joseph-Carlebach-Platz, mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 3.660 m<sup>2</sup>. Das Grundstück soll real geteilt werden, und zwar in der Weise, dass von diesem Grundstück ein Trennstück abgeschrieben wird. Die für die Durchführung des Vertrages erforderliche amtliche Vermessung steht noch aus. Das Trennstück ist den Vertragsparteien nach Lage und Größe in der Natur genau bekannt. Es hat eine Größe von ca. 3.222 m<sup>2</sup> und ist wie vorstehend beschrieben bebaut. Das Trennstück ist in dem als **Anlage 1.1** beigefügten und von den Beteiligten durchgesehenen Auszug aus der Immobiliendatenbank vom 22. Januar 2021 mit 2174-2 bezeichnet sowie grün markiert und wird nachfolgend auch als „**Erbbaugrundstück**“ bezeichnet, wobei der Notar auf die Bedeutung einer exakten zeichnerischen Darstellung hingewiesen hat. Das für das Erbbaugrundstück neu anzulegende Stammgrundbuch wird „**Stammgrundbuch**“ genannt.

Die genaue Lage und Größe des Erbbaugrundstücks wird durch das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt. Die FHH wird die amtliche Vermessung veranlassen und die für die grundbuchliche Abschreibung erforderlichen amtlichen Unterlagen unverzüglich dem Notar übermitteln. Dazu gehören insbesondere die Fortführungsmitteilungen und die neue Flurkarte.

Sollte die amtliche Vermessung nicht zu eindeutigen Ergebnissen gelangen und/oder sollte zur Sicherung etwa vorhandener baulicher Anlagen im Grenzbereich ein von der amtlichen Vermessung abweichender Grenzverlauf zweckmäßig sein, steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Erbbaugrundstücks dem Grundstückseigentümer nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu.

Die Parteien sind verpflichtet, bei der Vermessung zusammenzuwirken und unverzüglich nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses dieses anzuerkennen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Nach dem Vorliegen der amtlichen Vermessungsunterlagen hat der Notar den Vertragsparteien den Entwurf einer darauf basierenden Vollzugsurkunde zur Freigabe zu übermitteln, in welcher insbesondere die Identitätserklärung abgegeben und erforderlichenfalls die Einigung (erneut) erklärt werden sollen (die „**Vollzugsurkunde**“). Nach schriftlicher Freigabe durch die Vertragsparteien oder nach Ablauf einer Frist von vier Wochen nach Absendung des Entwurfs ist die Vollzugsurkunde im Wege der notariellen Eigenurkunde zu errichten oder aber durch die bevollmächtigten Angestellten des Notars zu beurkunden, es sei denn, dem Notar sind innerhalb der Frist schriftliche Einwände von Seiten einer der Vertragsparteien zugegangen.

Den Beteiligten ist bekannt, dass weder der Notar noch das Grundbuchamt eine Prüfung vornimmt, ob die Realteilung den Festsetzungen eines etwaigen Bebauungsplans, dem Bauordnungsrecht oder einer Baugenehmigung widerspricht. Den Beteiligten ist insbesondere bekannt, dass die Bebauung unzulässig werden kann, wenn eine für das ungeteilte Grundstück erteilte Baugenehmigung die Realteilung nicht ausdrücklich erlaubt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Beteiligten, die Konsequenzen der Grundstücksteilung für die Bebaubarkeit vor der Beurkundung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären. Zudem kann in besonderen Fällen eine landesrechtliche (bauordnungsrechtliche) Teilungsgenehmigung oder eine besondere städtebauliche Teilungsgenehmigung (Umlegungs-, Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, laufendes Enteignungsverfahren) erforderlich sein. Dann würde das Grundbuchamt ggf. deren Vorlage oder ein Negativzeugnis zum grundbuchlichen Vollzug der Realteilung fordern. In diesem Fall würde der Grundstückseigentümer sich bemühen, diese Unterlage zu beschaffen und unverzüglich dem zu Notar übermitteln.

1.2 In Abteilung II und Abteilung III des in § 1.1 genannten Grundbuchs sind für das Erbbaugrundstück folgende Belastungen eingetragen:

a) Abteilung II:

Lfd. Nr. 15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmelde-Kabelkanalanlagenrecht mit Baubeschränkung) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn

Lfd. Nr. 16: Grunddienstbarkeit (Kraftstoffbehälterrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Rotherbaum Blatt 5928

b) Abteilung III:

keine

## § 2 Bestellung, Umfang

- 2.1 Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit zugunsten des Erbbauberechtigten an dem Erbbaugrundstück ein Erbbaurecht nach den Bestimmungen dieses Vertrages und im Übrigen auf der Grundlage des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) in der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen Fassung.
- 2.2 Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Altbaulichkeiten bzw. Bauwerke (§ 4.1) und eine etwaige Weiterbebauung (vgl. § 4.2) nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks, wobei die Altbaulichkeiten bzw. Bauwerke und eine etwaige Weiterbebauung wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Der Teil des Erbbaugrundstücks, der für die Altbaulichkeiten und eine etwaige Weiterbebauung nicht erforderlich ist, darf nur im Zusammenhang mit der Nutzung der Altbaulichkeiten bzw. der Bauwerke und einer etwaigen Weiterbebauung genutzt werden.

## § 3 Beginn, Dauer

Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung in das Stammgrundbuch („**Erbbaurechtsbeginn**“). Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt für die Dauer von 60 (in Worten: sechzig) Jahren („**Festlaufzeit**“), gerechnet vom Monatsersten, der auf den Erbbaurechtsbeginn folgt.

## § 4 Bauwerke, Altbaulichkeiten

- 4.1 Das auf dem Erbbaugrundstück am heutigen Tag bereits vorhandene dreigeschossige in Containerbauweise errichtete Gebäude und sonstige auf dem Erbbaugrundstück vorhandene baulichen Anlagen werden nachfolgend Altbaulichkeiten genannt. Die Altbaulichkeiten gehen mit Besitzübergang in das Eigentum des Erbbauberechtigten über. Es wird vereinbart, dass der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine einmalige pauschale Entschädigung für die Altbaulichkeiten in Höhe von EUR 799.113 (in Worten: EURO siebenhundertneunundneunzigtausendeinhundert-unddreizehn) leistet. Die Zahlung dieser Entschädigung wird gestundet und ist erst bei Beendigung des Erbbaurechts vom Erbbauberechtigten zuzüglich eines Stundungszinssatzes von 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ohne Zinseszins seit Beurkundung zu leisten und wird mit der vom Grundstückseigentümer zu leistenden Entschädigung für die Baulichkeiten verrechnet.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück die Altbaulichkeiten auf eigene Kosten und eigenes Risiko abzubauen und dort jede baurechtlich zulässige Art und Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen entsprechend der Nutzungsbindung gem. § 15 zu errichten. Bis zum Abbruch ist der Erbbauberechtigte zur Nutzung der Altbaulichkeiten berechtigt. Die gemäß vorstehendem Satz neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen werden in diesem Vertrag auch „**Bauwerke**“ genannt.



- 4.2 Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke in eigener Verantwortung unter Einhaltung aller dafür geltenden gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Anforderungen zu errichten. Er hat die Ausführung nach besten Kräften zu fördern und zu vollenden und ist zur unterbrechungsfreien Ausführung verpflichtet. Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, für die Errichtung der Bauwerke gute und dauerhafte Baustoffe zu verwenden sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (einschließlich der jeweils einschlägigen DIN-Normen und Eurocodes) und Bauvorschriften, jeweils zu ihrem bei Beginn der Bauausführung geltenden Stand, einzuhalten.
- 4.3 Die Erweiterung und/oder der Umbau der Bauwerke und/oder der Altbaulichkeiten, wenn diese zu einer Änderung der äußeren Gestalt oder zu einer Änderung der jeweiligen Nutzungsart führen, sowie die Neuerrichtung weiterer baulicher Anlagen bedürfen – unabhängig von dem Vorliegen hierfür etwa erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen – jeweils der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers auf Basis von dem Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten zuvor vorzulegender detaillierter Pläne und Baubeschreibungen.
- 4.4 Der Erbbauberechtigte darf die Bauwerke sowie eine etwaige Weiterbebauung nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abbrechen. Es wird klargestellt, dass dies nicht für die Altbaulichkeiten gilt; insoweit gestattet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten den Abbruch auf eigene Kosten und auf eigene Verantwortung.
- 4.5 Der Grundstückseigentümer ist in der Erteilung seiner Zustimmung nach § 4.3 und § 4.4 frei.

## **§ 5 Unterhaltung, Veränderung, Zerstörung**

- 5.1 Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück, die Bauwerke und die Altbaulichkeiten sowie eine etwaige Weiterbebauung (jeweils nebst Zubehör, Außenanlagen und Betriebseinrichtungen) auf eigene Kosten stets in gutem und gepflegtem baulichen, technischen und gestalterischen Zustand zu erhalten und die erforderlichen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung jeweils unverzüglich vorzunehmen.
- 5.2 Unter Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne dieses Vertrages verstehen die Parteien Folgendes:
- a) **„Instandhaltung“** umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Erbbaugrundstück, die Bauwerke sowie die Altbaulichkeiten und eine etwaige Weiterbebauung in einem vertrags- und ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten sowie Schäden und Folgen von Abnutzung, Alterung, Verschleiß und Witterungseinwirkung vorzubeugen; dies umfasst nach dem Verständnis der Parteien auch die laufende Pflege und Wartung.
  - b) **„Instandsetzung“** umfasst alle Maßnahmen, die zur Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands des Erbbaugrundstücks, der Bauwerke

sowie der Altbaulichkeiten und einer etwaigen Weiterbebauung notwendig sind, insbesondere durch Reparatur, Beseitigung von Mängeln und Schäden und/oder Erneuerung nicht reparaturfähiger oder reparaturwürdiger Teile, Anlagen oder Einrichtungen.

- 5.3 Kommt der Erbbauberechtigte den in vorstehendem § 5.1 genannten Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur unzureichend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. Weitergehende Rechte und/oder Ansprüche des Grundstückseigentümers bleiben unberührt.
- 5.4 Werden die Bauwerke, die Altbaulichkeiten und/oder eine etwaige Weiterbebauung ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie in bisherigem Umfang nach Plänen, die der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfen, und unter Einhaltung aller Anforderungen des § 4.2 innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen. Dabei sind etwaige Versicherungsleistungen aus den nach § 12 dieses Vertrages abzuschließenden Versicherungsverträgen oder sonstige Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Die Parteien werden auf Verlangen einer der Parteien Verhandlungen über eine Verlängerung oder vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts aufnehmen, wenn dies im Hinblick auf den Umfang der Wiederaufbaumaßnahmen einerseits und die Restlaufzeit des Erbbaurechts andererseits geboten erscheint.

## **§ 6 Besitzübergang, Nutzen-/Lastenwechsel, Verkehrssicherungspflicht**

- 6.1 **Besitzübergang**
- Der „**Besitzübergang**“ auf den Erbbauberechtigten gilt als am 01.02.2021 (00:01 Uhr) erfolgt. Der Erbbauberechtigte übernimmt das Erbbaugrundstück zum vorgenannten Zeitpunkt.
- 6.2 Ab Besitzübergang haftet der Erbbauberechtigte wie ein Grundstückseigentümer für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks (einschließlich dessen etwaigen Aufwuchses) und der sich heute oder künftig darauf befindlichen Baulichkeiten. Er hat den Grundstückseigentümer von allen Inanspruchnahmen Dritter (einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche) wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.
- 6.3 Mit Besitzübergang gehen die Nutzen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Erbbaugrundstücks (einschließlich der Altbaulichkeiten) sowie die Verkehrssicherungspflicht für das Erbbaugrundstück (einschließlich der Altbaulichkeiten) vom Grundstückseigentümer auf den Erbbauberechtigten über. Der Erbbauberechtigte hat demnach ab Besitzübergang für die Dauer des Erbbaurechts vorbehaltlich ausdrücklich abweichender Regelungen in diesem Vertrag den Grundstückseigentümer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich ab

Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Erbbaugrundstück und sämtlicher sich heute oder künftig darauf befindlicher Baulichkeiten ergeben oder die der Erbbauberechtigte sonst nach diesem Vertrag übernommen hat. Der Erbbauberechtigte hat ab Besitzübergang insbesondere alle sich auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht beziehenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten, Steuern, Gebühren, Abgaben und Versicherungsbeiträge zu tragen und sonstige Pflichten zu erfüllen sowie für die Erfüllung aller behördlicher und gesetzlicher Anforderungen zu sorgen. Unbeschadet der §§ 95, 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen eventuell für das Erbbaugrundstück und die Altbaulichkeiten bestehende Versicherungen nicht auf den Erbbauberechtigten über.

- 6.4 Erträge und Lasten werden zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem zeitanteilig auf den Besitzübergang abgerechnet. Soweit der Grundstückseigentümer für die Zeit ab dem Besitzübergang diesbezüglich Vorauszahlungen geleistet hat, hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer den entsprechenden Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Grundstückseigentümer zu erstatten.

## **§ 7 Nutzungsverträge**

- 7.1 Das Erbbaugrundstück wird frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen an den Erbbauberechtigten übergeben.
- 7.2 Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, ab dem heutigen Tage hinsichtlich des Erbbaugrundstücks:
- a) bei den für das Erbbaugrundstück zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Kopie aushändigen zu lassen;
  - b) in eigenem Namen und mit Wirkung nur für sich selbst Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
  - c) in eigenem Namen und mit Wirkung nur für sich selbst Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, Anträge auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie Förderungsanträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen;
  - d) in eigenem Namen und mit Wirkung nur für sich selbst Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und
  - e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.
- 7.3 Soweit der Erbbauberechtigte von seinem Recht nach § 7.2 Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der jeweils veranlassten Maßnahmen ausschließlich ihn selbst. Insbesondere trägt der Erbbauberechtigte die durch die veranlassten Maßnahmen entstehenden Kosten, soweit erforderlich im Innenverhältnis unter Freistellung

des Grundstückseigentümers. Gegen den Freistellungsanspruch des Grundstückseigentümers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen, es sei denn, diese sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

## **§ 8 Einmalentgelt/Erbbauzins**

Für die Einräumung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer kein Einmalentgelt oder laufenden Erbbauzins zu entrichten.

## **§ 9 Erschließungskosten, Anliegerbeiträge**

- 9.1 Als Erschließungskosten und Erschließungs-/Anliegerbeiträge im Sinne dieses Vertrages gelten u.a. Erschließungsbeiträge (z.B. nach den §§ 127 bis 135 BauGB), Anliegerbeiträge (z.B. Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG)), sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere nach §§ 135 a Abs. 1, 154 BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge/Netzbeiträge für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung.
- 9.2 Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Sielbaubeiträge wird auf die als **Anlage 9.2 – Anliegerbescheinigung** beigefügte Bescheinigung der Finanzbehörde der FHH vom 08.07.2020 verwiesen.
- 9.3 Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, trägt der Grundstückseigentümer die Erschließungskosten für bis zum heutigen Tage fertiggestellte Maßnahmen, im Übrigen sind diese Erschließungskosten vom Erbbauberechtigten zu tragen. Dies gilt unabhängig davon, wann und wem gegenüber die Erschließungskosten geltend gemacht werden. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass nach seiner Kenntnis alle Erschließungskosten für die derzeit bestehenden und hergestellten Anlagen voll beglichen und teilhergestellte Anlagen nicht vorhanden sind.
- 9.4 Die Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Straßen Binderstraße und Joseph-Carlebach-Platz sowie der Sielbaubeitrag für die Mischwasserseiele in den vorgenannten Straßen sowie etwaige vor dem heutigen Tag angefallene Ausbaubeiträge sind von dem Grundstückseigentümer zu tragen.
- 9.5 Eine Verpflichtung, die Straßen Binderstraße und Joseph-Carlebach-Platz bis zu einem bestimmten Zeitpunkt endgültig herzustellen, zu erweitern oder zu verbessern, übernimmt der Grundstückseigentümer nicht. Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, in dieser Hinsicht Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer geltend zu machen.
- 9.6 Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der vorgenannten Straßen oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen Beiträge festgesetzt, so hat diese der Erbbauberechtigte zu tragen.

- 9.7 Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem HWG gehören nicht zu den Erschließungskosten und sind in jedem Fall vom Erbbauberechtigten zu tragen. Es wird klargestellt, dass etwaige nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften vom Erbbauberechtigten zu zahlenden Steuern und sonstigen Abgaben (z.B. Sondernutzungsgebühren nach dem HWG) durch Zahlungen des Erbbauberechtigten nach diesem Vertrag nicht abgegolten werden.
- 9.8 Die Sielanschlussbeiträge sind vom Erbbauberechtigten zu zahlen.
- 9.9 Ein etwa an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlender Rohrnetz- oder Baukostenzuschuss ist vom Erbbauberechtigten zu übernehmen.
- 9.10 Sollte der Grundstückseigentümer noch zu Leistungen herangezogen werden, die nach den vorstehenden Regelungen vom Erbbauberechtigten zu tragen sind, hat der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer von diesen Ansprüchen freizustellen.

## **§ 10 Belastungen**

- 10.1 Das Erbbaurecht wird frei von im Erbbaugrundbuch eingetragenen Belastungen und frei von Baulasten gewährt. Nach der als **Anlage 10.1** beigefügten Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 17.11.2020 sind keine Belastungen im Baulastenverzeichnis eingetragen. Vorstehender Satz gilt nicht für solche Belastungen und Baulasten, (i) die der Erbbauberechtigte in diesem Vertrag übernimmt, (ii) die gemäß dem Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung der Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück zu begründen sind oder (iii) an deren Bestellung der Erbbauberechtigte mitwirkt oder mitgewirkt hat. Alle vom Erbbauberechtigten zu übernehmenden Belastungen wirken sich nicht wertmindernd auf das Erbbaurecht aus.
- 10.2 Der Erbbauberechtigte übernimmt – bezogen auf das Erbbaurecht – auch alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis nicht ersichtlichen Beschränkungen und Belastungen.
- 10.3 Der Erbbauberechtigte übernimmt alle im Stammgrundbuch für das Erbbaugrundstück eingetragenen und in § 1.2 genannten Dienstbarkeiten, einschließlich der ihnen zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen. Er stimmt bereits jetzt der Eintragung dieser Belastungen am Erbbaurecht an der gleichen Rangstelle in das Erbbaugrundbuch zu.
- 10.4 Den Parteien ist bekannt, dass ein Erbbaurecht gemäß § 10 Abs. 1 ErbbauRG ausschließlich zur ersten Rangstelle bestellt werden kann. Soweit das Erbbaugrundstück in Abteilung II und/oder III des Stammgrundbuchs mit Rechten Dritter belastet ist, wird sich der Grundstückseigentümer darum bemühen, die zur erstrangigen Eintragung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen (insbesondere Rangrücktritts- und/oder Pfandhaft- bzw. Löschungsbewilligungen) der in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs eingetragenen Berechtigten zu beschaffen. Soweit die Berechtigten die Abgabe solcher Erklärungen davon abhängig machen, dass ihnen inhalts- und ranggleiche

Rechte am Erbbaurecht in dem neu anzulegenden Erbbaugrundbuch eingeräumt werden, hat der Erbbauberechtigte den dinglich Berechtigten die Einräumung solcher Rechte verbindlich anzutragen. Für den Fall, dass die für die Bestellung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen dennoch nicht beschafft werden können, gilt das nachstehend in § 17.1 vereinbarte vertragliche Rücktrittsrecht.

- 10.5 Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Erbbaugrundstücks Objekte aus der Denkmalschutzliste befinden. Somit greift der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG, wonach die Genehmigungsbedürftigkeit bei Bauvorhaben sowie Veränderungen des Äußeren der Altbaulichkeiten und/oder der Bauwerke der Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bedürfen.
- 10.6 Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass sich im Erdreich auf dem Erbbaugrundstück noch drei Kraftstoffbehälter tanks befinden (vgl. **Anlage 10.6**), die nicht mehr genutzt werden. Der Grundstückseigentümer wird dafür sorgen, dass diese Kraftstoffbehälter tanks entfernt werden. Die dafür erforderlichen Arbeiten werden noch nach Besitzübergang durch den ursprünglichen Berechtigten der Dienstbarkeit über die Nutzung der Kraftstoffbehälter tanks, der Deutschen Telekom AG als Rechtsnachfolger der Deutschen Bundespost [REDACTED], vorgenommen. Für die Entfernung der Kraftstoffbehälter tanks ist es erforderlich, dass der bestehende Zaun versetzt wird. Für die damit einhergehende Zaunversetzung muss die bestehende Kameraüberwachung der Polizei angepasst werden. Nach Entfernung der Tanks wird der Zaun an den Verlauf der südlichen Grenze des Erbbaugrundstücks angepasst. Die Umzäunung und Videoüberwachung muss auch an der nördlichen Grenze des Erbbaugrundstücks angepasst und ergänzt werden. Des Weiteren ist ein starker Rückschnitt der Bäume auf einer Teilfläche am nördlichen Rand des Erbbaugrundstücks, wie auch auf dem benachbarten Flurstück 589, notwendig, um die Funktionsfähigkeit der Videoanlage zu gewährleisten. Des Weiteren wird im nördlichen Bereich des Erbbaurechtsgrundstücks die Entfernung einer Mauer und eine Niveauanpassung des Erdreichs vorgenommen. Das Erbbaugrundstück wird aktuell noch mit Medien über das Versorgungssystem der Universität Hamburg versorgt. Zukünftig soll das Erbbaugrundstück autark versorgt werden können. Dazu sind entsprechende Arbeiten notwendig. Die Arbeiten am Zaun, an der Videoanlage, der Baumschnitt und die Anpassung der Versorgungsleitungen werden durch die Sprinkenhof GmbH koordiniert und beauftragt. Der Erbbauberechtigte wird die für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen Arbeiten durch den Grundstückseigentümer und den vom Grundstückseigentümer, von der Deutschen Telekom AG [REDACTED] und von der Sprinkenhof GmbH beauftragten Dritten dulden.

Es wird klargestellt, dass dem Erbbauberechtigten durch die in § 10.6 genannten Maßnahmen keine Kosten entstehen.

## **§ 11 Dingliche Sicherung von Anlagen und Einrichtungen Dritter**

- 11.1 Soweit sich auf bzw. in dem Erbbaugrundstück Einrichtungen Dritter (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsanlagen usw., insbesondere von Versorgungsunternehmen) befinden, hat der Erbbauberechtigte auf seine Kosten auf entsprechendes Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Fortbestandes und des Betriebes der jeweiligen Einrichtungen zu Lasten des Erbbaurechts einzuräumen und im Erbbaugrundbuch einzutragen. Diese Verpflichtung verjährt nach Ablauf von dreißig Jahren ab dem heutigen Tage.
- 11.2 Die vorstehende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt entsprechend für die sich auf bzw. in dem Erbbaugrundstück befindliche Einrichtungen des Grundstückseigentümers selbst.
- 11.3 Sofern auf bzw. in dem Erbbaugrundstück Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen vorhanden sind, ist der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet, diese Anlagen oder Einrichtungen zu beseitigen. Eine eventuell erforderliche Verlegung, Änderung, Überbauung oder Entfernung solcher Anlagen oder Einrichtungen obliegt dem Erbbauberechtigten auf eigene Kosten; sie bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Der Erbbauberechtigte ist zudem verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung von Anlagen oder Einrichtungen das Einvernehmen mit deren jeweiligen Betreibern herbeizuführen.

## **§ 12 Versicherungen**

- 12.1 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke und Altbaulichkeiten sowie eine etwaige Weiterbebauung, jeweils nebst Zubehör und Nebenanlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zum vollen Wert in Form einer gleitenden Neuwertversicherung (Gebäudeversicherung) gegen Brand-, Sturm-, Hagel-, Wasser- und sonstige Schäden, soweit sie durch eine Elementarversicherung abgedeckt werden können, zu versichern und diese Versicherung während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu halten.
- 12.2 Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, bis zum Besitzübergang eine Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht bezüglich des Erbbaugrundstücks, insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht, zu erstrecken hat und diese während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten.
- 12.3 Unbeschadet der vorstehenden §§ 12.1 und 12.2 ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die üblichen Versicherungen für den Betrieb seines Gewerbes, insbesondere Sach-

und Haftpflichtversicherungen, auf eigene Rechnung mit jeweils ausreichenden Deckungssummen abzuschließen und während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus hat der Erbbauberechtigte eine Betriebsunterbrechungsversicherung in Höhe der zur Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlichen Mittel auf eigene Kosten abzuschließen und während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Überlässt der Erbbauberechtigte die Bauwerke, die Altbaulichkeiten und/oder eine etwaige Weiterbebauung Dritten zur Nutzung, hat er die in diesem Absatz genannten Verpflichtungen an die jeweiligen Nutzer im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB) zugunsten des Grundstückseigentümers weiterzugeben.

- 12.4 Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme der nach diesem § 12 abzuschließenden Versicherungen gemäß § 317 BGB von dem jeweiligen Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen.
- 12.5 Soweit der Erbbauberechtigte nach diesem Vertrag Versicherungen abzuschließen hat, ist er verpflichtet, die sich aus den Versicherungsverträgen für den Versicherungsnehmer jeweils ergebenden Pflichten und Obliegenheiten vertragsgemäß zu erfüllen.
- 12.6 Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer unaufgefordert einen Nachweis über den Abschluss und – auf Verlangen des Grundstückseigentümers – über die Aufrechterhaltung der von dem Erbbauberechtigten abzuschließenden Versicherungen vorzulegen.
- 12.7 Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherungen selbst zu sorgen.

### **§ 13 Besichtigungsrecht**

- 13.1 Der Grundstückseigentümer ist jederzeit berechtigt, das Erbbaugrundstück (einschließlich der Bauwerke, Altbaulichkeiten und einer etwaigen Weiterbebauung) zu betreten sowie zu besichtigen oder durch Beauftragte betreten und besichtigen zu lassen. Er ist weiterhin berechtigt, den baulichen Zustand der Bauwerke, Altbaulichkeiten und einer etwaigen Weiterbebauung und deren jeweilige vertragsgemäße Verwendung sowie die Erfüllung der sonstigen Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zu prüfen bzw. prüfen zu lassen.
- 13.2 Der Grundstückseigentümer wird dem Erbbauberechtigten Besichtigungen rechtzeitig vorher ankündigen.



## § 14 Haftung

- 14.1 Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung für die Bebaubarkeit des Erbbaugrundstücks, und zwar weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass die Bebaubarkeit des Erbbaugrundstücks in rechtlicher Hinsicht insbesondere von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen abhängt. Die Einholung und Aufrechterhaltung aller für die Bebauung des Erbbaugrundstücks erforderlichen Genehmigungen (insbesondere von Baugenehmigungen) ist alleinige Verpflichtung des Erbbauberechtigten; auf § 30.5 wird verwiesen.
- 14.2 Der Erbbauberechtigte hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen oder wegen eingetragener Baulasten. Darüber hinaus wird vom Grundstückseigentümer für die Freiheit des Erbbaugrundstücks von öffentlich-rechtlichen Baulasten keine Haftung übernommen. Der Erbbauberechtigte bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat. § 10 bleibt unberührt.
- 14.3 Der Erbbauberechtigte hatte vor Abschluss dieses Vertrages ausreichend Gelegenheit, das Erbbaugrundstück und die Altbaulichkeiten zu besichtigen, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Untergrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere das Erbbaugrundstück auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie auf etwaige sonstige Grundstücksverunreinigungen zu untersuchen. Nach Auskunft der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) liegen im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor (s. **Anlage 14.3**: Mail der BUE vom 02.07.2020).
- 14.4 Der Erbbauberechtigte hat keine Rechte wegen Verunreinigungen des Erbbaugrundstücks, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Verunreinigungen des Erbbaugrundstücks im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe in und an sich auf dem Erbbaugrundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere der Altbaulichkeiten) wie z.B. Asbest, insbesondere
- a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
  - b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
  - c) im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen; und
  - d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG),
- (insgesamt „Grundstücksverunreinigungen“).
- 14.5 Das Erbbaugrundstück nebst Altbaulichkeiten wird übergeben wie es steht und liegt und wird vom Erbbauberechtigten in dem bei Besitzübergang vorhandenen Zustand

übernommen. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte, Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der Nutzung sowie – in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht – Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Erbbaugrundstücks und/oder des Erbbaurechts. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Garantien, solche sind auch nicht außerhalb dieses Vertrages vereinbart oder abgegeben worden. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm wesentliche Mängel des Erbbaugrundstücks, insbesondere solche des Untergrundes nicht bekannt sind.

- 14.6 Soweit der Grundstückseigentümer aufgrund von Grundstücksverunreinigungen des Erbbaugrundstücks öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Nachteilen, insbesondere von sämtlichen Kosten, Verpflichtungen zur Durchführung von Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen i.S.d. BBodSchG oder Schäden, ohne Einschränkung freizustellen.
- 14.7 Etwaige Ausgleichsansprüche des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- und/oder Rückgriffsansprüche wegen Grundstücksverunreinigungen sind ausgeschlossen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Grundstückseigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten und/oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Im Falle der Rechtsnachfolge gelten §§ 16.5, 16.6 dieses Vertrages.
- 14.8 Dem Erbbauberechtigten ist weiterhin bekannt, dass Teile des Erbbaugrundstücks im Verdachtsflächenkataster als Kampfmittelverdachtsfläche registriert sind. Die Auskunft über Kampfmittelverdacht vom 30.10.2020 ist diesem Vertrag als **Anlage 14.8** beigelegt.
- 14.9 Ab Besitzübergang ist der Erbbauberechtigte allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des KrWG und für die Einhaltung der Pflichten aus der NachwV.
- 14.10 Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Schäden durch auf dem Erbbaugrundstück vorhandene Kampfmittel im Sinne des § 1 Abs. 2 der Hamburgischen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO).
- 14.11 Soweit ab Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 und/oder § 6 KampfmittelVO erfolgen müssen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen im Sinne von § 10 Abs. 2 KampfmittelVO im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit den

nach der KampfmittelVO erforderlichen Maßnahmen (insbesondere mit der fachgerechten Durchführung der Sondierung auf den betroffenen Teilen des Erbbaugrundstücks und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO) zu beauftragen. Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer die Beauftragung unverzüglich nachzuweisen und den Grundstückseigentümer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger Sondierungspflichten in vollem Umfang freizustellen.

- 14.12 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 KampfmittelVO zu tragen und den Grundstückseigentümer entsprechend freizustellen sowie dem Grundstückseigentümer alle von ihm insoweit verauslagten Kosten unverzüglich zu erstatten.
- 14.13 Etwaige Ansprüche des Grundstückseigentümers aus § 11 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Erbbauberechtigten aufschiebend bedingt auf die vollständige Freistellung des Grundstückseigentümers durch den Erbbauberechtigten im Sinne der vorstehenden §§ 14.11, 14.12 abgetreten.
- 14.14 Unberührt bleiben in jedem Fall Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers und/oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Grundstückseigentümers beruhen, und wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers und/oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Grundstückseigentümers beruhen.
- 14.15 Für eine etwa erforderliche Errichtung und Unterhaltung von Einfriedungen des Erbbaugrundstücks hat der Erbbauberechtigte auf eigene Kosten zu sorgen. Der Erbbauberechtigte sichert zu, dass er im Zusammenhang mit vorhandenen oder künftigen Einfriedungen keine Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer geltend machen wird (z.B. auf Versetzung der Einfriedungen o.ä.).

## **§ 15 Verwendungszweck, Nutzungsbindung**

- 15.1 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaugrundstück sowie die Bauwerke, die Altbaulichkeiten und eine etwaige Weiterbebauung ab dem Besitzübergang für die gesamte Dauer des Erbbaurechts für gemeindliche, pädagogische, kulturelle oder religiöse Zwecke der Jüdischen Gemeinde in Hamburg KdöR („**Verwendungszweck**“) zu nutzen („**Nutzungsbindung**“).
- 15.2 Der Erbbauberechtigte bedarf für jede von dem Verwendungszweck abweichende Verwendung des Erbbaugrundstücks, der Bauwerke, Altbaulichkeiten und/oder einer etwaigen Weiterbebauung (jeweils „**Verwendungszweckänderung**“) der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers auf Basis einer diesem vom

Erbbauberechtigten vorzulegenden detaillierten Beschreibung der angestrebten Verwendungszweckänderung.

- 15.3 Der Grundstückseigentümer darf die Erteilung seiner Zustimmung zu einer Verwendungszweckänderung davon abhängig machen, dass sich die Parteien auf eine Erhebung eines Erbbauzinses an den durch die Verwendungszweckänderung modifizierten Verwendungszweck verständigen und einen entsprechenden formgerechten Nachtrag zu diesem Erbbaurechtsvertrag geschlossen haben. Für die durch diesen Nachtrag entstehenden Kosten und Steuern findet § 31 dieses Vertrages entsprechende Anwendung.
- 15.4 Der Abschluss von (entgeltlichen oder unentgeltlichen) Nutzungsverträgen mit Dritten, deren Vertragszweck außerhalb der Nutzungsbindung in § 15.1 steht (insbesondere Miet- und Pachtverträgen), in Bezug auf das Erbbaugrundstück bzw. die Bauwerke, Altbaulichkeiten und/oder eine etwaige Weiterbebauung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Dritten, mit denen er (entgeltliche oder unentgeltliche) Nutzungsverträge geschlossen hat, entsprechend zu verpflichten und diese Verpflichtung als echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB) zugunsten des Grundstückseigentümers auszugestalten.
- 15.5 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, während der gesamten Dauer des Erbbaurechts auf dem Erbbaugrundstück weder Spielhallen noch ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) und/oder des § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, noch Verkaufsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, noch Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb durch Dritte zu dulden.

## **§ 16 Zustimmung zur Veräußerung und Belastung, Verfügungsbeschränkungen, Rechtsnachfolge**

- 16.1 Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG); oder
  - b) zum Abschluss eines der Veräußerung des Erbbaurechts wirtschaftlich entsprechenden Geschäfts (z.B. die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, die Begründung von (atypischen oder typischen) stillen Gesellschaften oder Treuhandverhältnissen, die Einbringung des Erbbaurechts in eine Gesellschaft oder jede sonstige mittelbare oder unmittelbare Veräußerung des Erbbaurechts); oder
  - c) zur Belastung des Erbbaurechts (§ 5 Abs. 2 ErbbauRG) mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, und/oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines

dieser Rechte, wenn die Änderung zu einer weiteren Belastung des Erbbaurechts führt; oder

- d) zur Belastung des Erbbaurechts mit Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten und/oder (Unter-)Erbbaurechten; oder
- e) zur Aufteilung des Erbbaurechts; oder
- f) zur Übertragung von Rechten und/oder Pflichten aus diesem Vertrag.

16.2 Der Grundstückseigentümer wird – unbeschadet des unberührt bleibenden § 7 Abs. 1 ErbbauRG – einer Veräußerung des Erbbaurechts (vgl. § 16.1 lit. a)) – sofern rechtlich zulässig – zustimmen, wenn

- a) auch nach Durchführung des zustimmungsbedürftigen Rechtsvorgangs sichergestellt ist, dass die Pflichten des Erbbauberechtigten aus diesem Erbbaurechtsvertrag vollständig und fristgerecht erfüllt werden, und
- b) der Erwerber des Erbbaurechts alle Pflichten des Erbbauberechtigten aus diesem Vertrag als eigene Schuld übernommen hat, und
- c) – soweit der Erbbauberechtigte nach diesem Vertrag zur Sicherheitsleistung verpflichtet ist – der Erwerber des Erbbaurechts in gleicher Weise wie der Erbbauberechtigte Sicherheit geleistet hat, und
- d) sichergestellt ist, dass der Erwerber des Erbbaurechts sich in der gleichen Weise wie der Erbbauberechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft, und
- e) die künftige Nutzung des Erbbaurechts dem Verwendungszweck entspricht.

16.3 Der Grundstückseigentümer wird einer Belastung des Erbbaurechts (vgl. § 16.1 lit. c) zustimmen, wenn die Voraussetzungen von § 7 Abs. 2 ErbbauRG vorliegen.

16.4 Der Grundstückseigentümer wird – unbeschadet des unberührt bleibenden § 7 Abs. 2 ErbbauRG – einer späteren Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von insgesamt (d.h. unter Berücksichtigung auch der bereits eingetragenen Grundpfandrechte) höchstens siebenzig Prozent des im Zeitpunkt der Bestellung des jeweiligen Grundpfandrechts bestehenden Verkehrswerts des Erbbaurechts zuzüglich Zinsen in Höhe von bis zu fünfzehn Prozent jährlich zustimmen, wenn

- a) die Grundpfandrechte im Rang nach dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers und gegebenenfalls noch eingetragenen oder einzutragenden Dienstbarkeiten gemäß § 11 im Grundbuch eingetragen werden,
- b) die Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherern bestellt werden, die der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen,

- c) der jeweils zugrunde liegende Darlehensvertrag und/oder die Vereinbarung mit dem Grundpfandrechtsgläubiger über die Bereitstellung der für die Errichtung der Bauwerke benötigten Mittel die Auszahlung des Darlehens bzw. der Finanzierungsmittel entsprechend dem Baufortschritt sowie eine regelmäßige, tilgende Rückführung des Darlehens bzw. der gewährten Mittel vorsieht und der Grundpfandrechtsgläubiger sich zur Vorrangeinräumung etwaiger Dienstbarkeiten nach § 11 verpflichtet hat,
- d) der Erbbauberechtigte eine Vereinbarung gemäß dem dieser Urkunde als verlesene **Anlage 16.4** – Gläubigervereinbarung beigefügten Muster mit dem Grundstückseigentümer und dem zukünftigen Grundpfandrechtsgläubiger abgeschlossen hat,
- e) sichergestellt ist, dass eine Neuvalutierung der Grundpfandrechte nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich ist,
- f) zusammen mit den Grundpfandrechten eine Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB sowie eine gleichrangige weitere Vormerkung, jeweils zugunsten des Grundstückseigentümers, eingetragen wird, wobei letztere den vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer abzutretenden Anspruch auf Rückgewähr der Grundpfandrechte durch Abtretung oder Löschung der Grundpfandrechte sichert, die Grundpfandrechte zum Zweck der Finanzierung der für die Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen an den Bauwerken (insbesondere für die Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung und/oder Instandsetzung der Bauwerke) benötigten Mittel bewilligt werden, und
- g) der jeweils zugrunde liegende Darlehensvertrag und/oder die Vereinbarung mit dem Grundpfandrechtsgläubiger über die Bereitstellung der benötigten Mittel die Auszahlung des Darlehens bzw. der Finanzierungsmittel entsprechend dem Fortschritt der jeweiligen wertsteigernden Maßnahmen sowie eine regelmäßige, tilgende Rückführung des Darlehens bzw. der gewährten Mittel vorsieht.

Für Nachweiszwecke gegenüber dem Grundbuchamt wird der Grundstückseigentümer bei Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen seine Zustimmung in grundbuchtauglicher Form auch in gesonderter Urkunde und ohne Wiedergabe der vorstehenden Einschränkungen wiederholen.

- 16.5 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jeden Wechsel seiner Rechtsform und/oder seines Gesellschafterbestandes innerhalb von einem Monat seit dessen Wirksamwerden dem Grundstückseigentümer schriftlich anzuzeigen.
- 16.6 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, (i) seinen Rechtsnachfolgern seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen, (ii) dafür Sorge zu tragen, dass die Rechtsnachfolger sich in der gleichen Weise gegenüber dem Grundstückseigentümer der Zwangsvollstreckung unterwerfen, wie dies der Erbbauberechtigte in dieser Urkunde getan hat, und (iii) die Rechtsnachfolger jeweils in gleicher Weise zu verpflichten, wobei diese

Verpflichtungen der Rechtsnachfolger jeweils als echter Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB) zugunsten des Grundstückseigentümers auszugestalten sind. Die in vorstehendem Satz enthaltene Weitergabeverpflichtung gilt auch und insbesondere für solche Regelungen dieses Vertrags, die nicht verdinglicht werden können, sondern schuldrechtlich vereinbart sind.

- 16.7 Wenn der Erbbauberechtigte gegen die Verpflichtungen aus vorstehendem § 16.6 verstößt, wird er von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit.

### **§ 17 Rücktritt**

- 17.1 Unbeschadet des in § 29.2 lit. c) enthaltenen Rücktrittsrechts ist der Grundstückseigentümer bis zum Erbbaurechtsbeginn (d.h. bis zur Eintragung des Erbbaurechts in das Stammgrundbuch, vgl. § 3) zum Rücktritt von diesem Erbbaurechtsvertrag berechtigt, wenn gemäß § 10 ErbbauRG für die Eintragung des Erbbaurechts die Erklärung (insbesondere Rangrücktritts- oder Löschungsbewilligung) eines in Abteilung II und/oder III des Stammgrundbuchs etwa eingetragenen Berechtigten erforderlich ist und diese dem Notar nicht spätestens 24 Monate nach dem Tag der heutigen Beurkundung in grundbuchtauglicher Form vorliegt.
- 17.2 Der Rücktritt hat schriftlich gegenüber dem Erbbauberechtigten zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit zur Entgegennahme ermächtigt wird.
- 17.3 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts hat der Erbbauberechtigte keine Rechte und/oder Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer, insbesondere keinen Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des Erbbaugrundstücks mit den Bauwerken erbrachten Aufwendungen.

### **§ 18 Heimfall**

- 18.1 Nach Erbbaurechtsbeginn ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten auf den Grundstückseigentümer oder auf einen oder mehrere von diesem zu benennende Dritte zu übertragen (Heimfallanspruch), wenn
- a) der Erbbauberechtigte einer der in §§ 5 (Unterhaltung und Wiederaufbau), 15 (Nutzungsbindung), 12 (Versicherungen), 16 (Zustimmung zur Veräußerung und Belastung) dieses Vertrags aufgeführten Verpflichtungen, soweit sie das Erbbaurecht betreffen, zuwiderhandelt und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist, oder
  - b) die Zwangsversteigerung und/oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet wird, oder

- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
  - d) die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird, oder
  - e) das Erbbaugrundstück oder ein Teil des Erbbaugrundstücks für Zwecke benötigt wird, für die eine Enteignung zulässig wäre; wird nur ein Teil des Erbbaugrundstücks für diese Zwecke benötigt, so kann der Erbbauberechtigte den Heimfallanspruch dadurch abwenden, dass er sich mit einer Herausnahme dieses Grundstücksteiles aus dem Erbbaurecht einverstanden erklärt, oder
  - f) ein Erwerber des Erbbaurechts nicht gemäß §§ 16.6, 16.7 dieses Vertrages in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag (einschließlich der Weiterübertragungsverpflichtung) eingetreten ist und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist, oder
  - g) das Erbbaugrundstück nicht mehr von der Jüdischen Gemeinde in Hamburg KdöR oder für Zwecke der Jüdischen Gemeinde in Hamburg KdöR genutzt wird.
- 18.2 Andere und weitergehende Rechte und Ansprüche des Grundstückseigentümers aus oder im Zusammenhang mit den in § 18.1 genannten Sachverhalten bleiben unberührt. Es wird ferner klargestellt, dass bei wiederholtem Eintritt einer der vorstehend in § 18.1 näher bezeichneten Fälle der Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers jeweils neu entsteht, auch wenn er in einem vorher eingetretenen Fall vom Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht wurde.
- 18.3 Abweichend von § 4 ErbbauRG wird vereinbart, dass ein Heimfallanspruch in drei Jahren von dem Zeitpunkt an verjährt, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen des jeweiligen Heimfallanspruchs Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in fünf Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an.
- 18.4 Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zu Gunsten des Grundstückseigentümers die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des konkreten, durch den Eintritt eines Heimfallgrundes und die Ausübung des Heimfallrechts aufschiebend bedingten, schuldrechtlichen Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts gemäß § 18.1 im Erbbaugrundbuch zu bewilligen.

## **§ 19 Entschädigung bei Heimfall**

- 19.1 Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so gilt hinsichtlich der Entschädigung des Erbbauberechtigten für das Erbbaurecht und die zu diesem Zeitpunkt auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen Folgendes:



a) Heimfall gemäß § 18.1 lit. a), b), d), f) oder g):

Bei einem Heimfall auf Grundlage von § 18.1 lit. a), b), d), f) oder g) schuldet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung für das Erbbaurecht und/oder auf dem Erbbaugrundstück vorhandene bauliche Anlagen. Der Grundstückseigentümer ist jedoch bereit, mit dem Erbbauberechtigten über die Zahlung einer Entschädigung für die Bauwerke zu verhandeln, sofern der Grundstückseigentümer die Bauwerke wirtschaftlich verwerten kann (wozu er jedoch nicht verpflichtet ist). Eine Möglichkeit zur wirtschaftlichen Verwertung im Sinne des vorstehenden Satzes besteht für den Grundstückseigentümer dann, wenn ein Dritter innerhalb von zwölf Monaten nach Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer gegenüber dem Grundstückseigentümer ein wirtschaftlich angemessenes und verbindliches Angebot zum Erwerb des bebauten Grundstücks abgibt, das der Grundstückseigentümer anzunehmen beabsichtigt. Die Parteien sind sich bereits jetzt darüber einig, dass eine etwaige Entschädigung jedoch in keinem Fall fünfzig Prozent des Verkehrswertes der Bauwerke im Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallanspruchs überschreiten wird.

b) Heimfall gemäß § 18.1 lit. c) oder e):

Bei einem Heimfall auf Grundlage von § 18.1 lit. c) schuldet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des maßgeblichen Wertes des Erbbaurechts zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallanspruchs. Bei einem Heimfall auf Grundlage von § 18.1 lit. e) beschränkt sich die Entschädigung auf den Verkehrswert der Bauwerke (und nicht der Altbaulichkeiten) zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallanspruchs, wenn der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten die Bestellung eines dem Erbbauberechtigten zumutbaren Erbbaurechts an einem anderen Grundstück im Wesentlichen zu den Bedingungen dieses Erbbaurechtsvertrages angeboten hat. Von der Entschädigung abzuziehen ist außerdem die gestundete Entschädigung für die Altbaulichkeiten in Höhe von EUR 799.113 zzgl. Zinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ohne Zinseszins seit der Beurkundung.

- 19.2 Eine vom Grundstückseigentümer gemäß § 19.1 etwa zu leistende Zahlung mindert sich (i) um die von ihm gemäß § 33 ErbbauRG etwa zu übernehmenden Belastungen, (ii) um die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Vollzug des Heimfalls, (iii) um bereits verwirkte, vom Erbbauberechtigten jedoch noch nicht geleistete Zahlungen (z.B. Vertragsstrafen gemäß § 20 und etwa daneben bestehende Schadensersatzansprüche oder sonstige Gegenrechte, die unberührt bleiben), (iv) um einen pauschalen Betrag in Höhe von EUR 30.000,00 (in Worten: dreißigtausend Euro) zur Abgeltung der dem Grundstückseigentümer im Fall der Ausübung des Heimfallanspruchs entstehenden Aufwendungen und (v) um die gestundete Entschädigung für die Altbaulichkeiten in Höhe von EUR 799.113 zzgl. Zinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ohne

Zinseszins seit der Beurkundung. Im Falle der Ausübung eines Heimfallanspruchs gemäß § 18.1 lit. e) findet abweichend vom vorstehenden Satz eine Minderung der gemäß § 19.1 vom Grundstückseigentümer etwa zu leistenden Zahlung um die im vorstehenden Satz unter lit. (ii) und (iv) genannten Positionen nicht statt.

- 19.3 Im Hinblick auf vom Grundstückseigentümer zu übernehmende Belastungen wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen vom Grundstückseigentümer zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Der nach Abzug dem Grundstückseigentümer gegen den Erbbauberechtigten zustehender Ansprüche noch verbleibende Restbetrag der Entschädigung ist an den Erbbauberechtigten Zug-um-Zug mit Erklärung der dinglichen Einigung zu zahlen. Soweit die in § 19.2 genannten Positionen die Entschädigung übersteigen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, dem Grundstückseigentümer den übersteigenden Betrag unverzüglich zu erstatten.
- 19.4 Bei der Bewertung des Erbbaurechts und der Bauwerke sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit zu berücksichtigen.
- 19.5 Für bauliche Anlagen, die ohne die nach Gesetz oder diesem Vertrag erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet worden sind, hat der Grundstückseigentümer in keinem Fall eine Entschädigung an den Erbbauberechtigten zu leisten.
- 19.6 Soweit der Grundstückseigentümer nach diesem § 19 eine Entschädigung an den Erbbauberechtigten zu leisten hat und zwischen den Parteien keine Einigkeit über den Wert des Erbbaurechts und/oder den Verkehrswert der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen erzielt werden kann, wird der Verkehrswert von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 91 ZPO.

## **§ 20 Vertragsstrafe**

- 20.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet der übrigen Rechte und Ansprüche des Grundstückseigentümers nach diesem Vertrag kann der Grundstückseigentümer bei einem Verstoß des Erbbauberechtigten gegen eine der nachfolgenden Bestimmungen für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe für jeden Verstoß jeweils bis zu EUR 2.000.000 verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen:
- a) § 4 (Bebauung, bauliche Veränderungen)
  - b) § 15.5 (Spielhallenverbot)
  - c) § 5 (Erhaltung usw.)
  - d) § 16 (Zustimmungslose Übertragung, Belastung oder Veräußerung des Erbbaurechts, Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger etc.)
  - e) § 22 (Räumung bei Ablauf des Erbbaurechts/Heimfall)

- 20.2 Sollte der Erbbauberechtigte, ein Erbbaurechtsnutzer oder ein Drittnutzer das Erbbaugrundstück, die Bauwerke, Altbaulichkeiten und/oder eine etwaige Weiterbebauung entgegen der Nutzungsbindung (insbesondere entgegen des Verwendungszwecks) nutzen, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, vom Erbbauberechtigten eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu EUR 100.000 für jeden angefangenen Monat der vertragswidrigen Nutzung, insgesamt jedoch höchstens EUR 1.200.000 (in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro) zu verlangen.
- 20.3 Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Erbbauberechtigte den der Vertragsstrafe zugrunde liegenden Vertragsverstoß nicht zu vertreten hat. Die Beweislast hierfür trägt der Erbbauberechtigte.
- 20.4 Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz schriftlicher Abmahnung – fortgesetzt, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Vertragsstrafe erneut zu verlangen.
- 20.5 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Erbbaurechtsbestellung verfolgten Zwecks sowie nach dem Maß des Verschuldens des Erbbauberechtigten nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt. Soweit vom Erbbauberechtigten mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen des Grundstückseigentümers reduziert.
- 20.6 Andere und weitergehende Rechte und/oder Ansprüche des Grundstückseigentümers aus und im Zusammenhang mit den in diesem § 20 genannten Sachverhalten – insbesondere solche auf Erfüllung und auf Schadensersatz sowie die in diesem Vertrag eingeräumten Rücktrittsrechte und Heimfallrechte – bleiben unberührt. Eine Vertragsstrafe wird auf eventuell weitergehende Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers angerechnet.
- 20.7 Jede Vertragsstrafe nach diesem § 20 ist vier Wochen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung des Grundstückseigentümers beim Erbbaurechtsberechtigten fällig. Die Zahlungsaufforderung soll den Betrag und Grund der jeweiligen Vertragsstrafe bezeichnen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die unwiderrufliche Gutschrift auf dem vom Grundstückseigentümer mitzuteilenden Konto des Grundstückseigentümers maßgeblich.
- 20.8 Es wird klargestellt, dass bei wiederholtem Eintritt einer der in diesem § 20 genannten Fälle der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Vertragsstrafe jeweils neu entsteht, auch wenn er in einem vorher eingetretenen Fall vom Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht wurde.
- 20.9 Abweichend von § 4 ErbbauRG wird vereinbart, dass der Anspruch auf Vertragsstrafe in drei Jahren von dem Zeitpunkt an verjährt, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen des jeweiligen Anspruchs auf Vertragsstrafe

Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in fünf Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an.

## **§ 21 Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers**

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks hiermit ein dingliches Vorkaufsrecht am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle ein. Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 22 Beendigung des Erbbaurechts**

- 22.1 Bei Beendigung des Erbbaurechts sowie bei Heimfall hat der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück und die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen ordnungsgemäß geräumt, d.h. frei von eigenen Nutzungen und beweglichen Sachen, an den Grundstückseigentümer herauszugeben. Bei Beendigung des Erbbaurechts gilt für Miet- und Pachtverhältnisse die Vorschrift des § 30 ErbbauRG.
- 22.2 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, anstatt der Belassung der baulichen Anlagen deren Abbruch und Beseitigung auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen. In diesem Fall ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, das Erbbaugrundstück vollständig geräumt an den Grundstückseigentümer herauszugeben.
- 22.3 Unverzüglich nach Heimfall oder Beendigung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer sämtliche vom Erbbauberechtigten oder von Dritten in Zusammenhang mit der Planung und/oder Errichtung der Bauwerke erstellten Unterlagen (z.B. Pläne, Berechnungen, Bauantragsunterlagen etc.) sowie sämtliche vom Grundstückseigentümer etwa ausgestellten Vollmachtsurkunden herauszugeben. Des Weiteren ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, dem Grundstückseigentümer sämtliche Unterlagen und Vertragsurkunden auszuhändigen, die für die Bewirtschaftung des Erbbaugrundstücks notwendig sind (z.B. Miet- und Pachtvertragsurkunden, auch im Original).
- 22.4 Mit Beendigung des Erbbaurechts gehen sämtliche sich auf dem Erbbaugrundstück befindlichen baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so schuldet der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das Erbbaurecht und die sich auf dem Erbbaugrundstück befindlichen baulichen Anlagen in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Beendigung. Bei Heimfall gilt § 19 dieses Vertrages. Es wird klargestellt, dass der Grundstückseigentümer diese Entschädigung auch zahlen wird, wenn er gemäß § 22.2 den Abbruch und Beseitigung der baulichen Anlagen vom Erbbauberechtigten verlangt. Von der an den Erbbauberechtigten zu zahlenden Entschädigung abzuziehen ist die gemäß § 4.1 gestundete Entschädigung für die Altbaulichkeiten in Höhe von EUR 799.113 zzgl. Zinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ohne Zinseszins seit der Beurkundung.

## § 23 Dingliche Einigung, Grundbuchanträge

- 23.1 Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich darüber einig, dass (i) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vorstehend in §§ 2, 3, 4, 5, 6.3 Satz 3, 9, 12.1, 12.4 bis 12.7, 13, 15.1 bis 15.3, 15.5, 16.1 lit. a) und lit. c), 18, 19, 20, 22.1 und 22.4 vereinbarten vertraglichen Inhalt und (ii) die nachfolgenden Rechte bestellt werden (unbedingte Einigung).

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt**, das Erbbaugrundstück vom Bestand abzuschreiben und in ein neu anzulegendes Grundbuch zu übertragen.

- 23.2 Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und die Parteien **beantragen**, für das Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen**, in das Stammgrundbuch und das noch anzulegende Erbbaugrundbuch einzutragen:

- a) das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vorstehend in §§ 2, 3, 4, 5, 6.3 Satz 3, 9, 12.1, 12.4 bis 12.7, 13, 15.1 bis 15.3, 15.5, 16.1 lit. a) und lit. c), 18, 19, 20, 22.1 und 22.4 vereinbarten vertraglichen Inhalt an dem in § 1 bezeichneten Erbbaugrundstück im ersten Rang im Stammgrundbuch,
- b) eine Vormerkung zur Sicherung des konkreten, aufschiebend bedingten, schuldrechtlichen Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts gemäß § 18.1 dieses Erbbaurechtsvertrages, der im Fall der Verwirklichung einer der in §§ 18.1 a) - g) genannten Heimfallgründe und Ausübung des Heimfallrechts durch den Grundstückseigentümer entsteht, im Rang nach dem Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im noch anzulegenden Erbbaugrundbuch,
- c) das Vorkaufsrecht mit dem gemäß § 21 vereinbarten Inhalt am Erbbaurecht im Rang vor der vorstehend bewilligten Vormerkung im noch anzulegenden Erbbaugrundbuch.

- 23.3 Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte **bewilligen** und **beantragen** hiermit jeweils den Rangrücktritt der in Abteilung II lfd. Nrn. 15 und 16 des Stammgrundbuchs eingetragenen Rechte hinter das Erbbaurecht bzw. die Löschung oder die Pfandfreigabe vorgenannter Rechte nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit seine Zustimmung zur Löschung, Teillöschung und Rangänderung aller auf dem Erbbaugrundstück in Abteilung II und III des Stammgrundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, und zwar nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten. Dies gilt auch im Hinblick auf die Beschaffung der ersten Rangstelle für das Erbbaurecht.

## § 24 Vormerkung zugunsten des Erbbauberechtigten

Der Erbbauberechtigte verzichtet nach Belehrung des Notars über die damit verbundenen Risiken auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Eintragung des Erbbaurechts.

## § 25 Ermächtigung des Notars

- 25.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom Notar durchgeführt werden soll und beantragen diesen mit der Durchführung dieses Vertrages.
- 25.2 Die Parteien beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.
- 25.3 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Notar – unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO –
  - a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken,
  - b) im Namen der Parteien sämtliche Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde auch in Form der Eigenurkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen,
  - c) alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen – auch rechtsgeschäftlicher Natur – Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden,
  - d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 25.4 Die Parteien verzichten hiermit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.
- 25.5 Der Grunderwerbsteuerbescheid und ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 25.6 Die Parteien bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

seitens der FHH:

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

seitens des Erbbauberechtigten:

[REDACTED]

[REDACTED]

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■,  
sämtlich geschäftsansässig: ■■■■■■■■■■ Hamburg,

unter verantwortlicher Überwachung des Notars

- a) im Namen der Parteien alle zur Eintragung des Erbbaurechts und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entsprechende Anträge zu stellen, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insoweit insbesondere auf die Erklärung und Wiederholung der dinglichen Einigung, die Abgabe von Identitätserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs, Rangänderungs- und Rangrücktrittserklärungen, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Umschreibung und Buchung des Erbbaugrundstücks sowie sonstige Eintrags- oder Löschungsbewilligungen.
- b) Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden.
- c) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmacht Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.
- d) Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Partei, genügt deren Zustimmung. Die vorstehenden Anweisungen zur Ausübung der Vollmachten sind Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen, dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit.

- 25.7 Die Parteien weisen den Notar übereinstimmend unwiderruflich an, grundbuchtaugliche Abschriften dieser Urkunde mit der dinglichen Einigung und den Grundbucherklärungen gemäß § 23 beim Grundbuchamt erst dann einzureichen, sobald alle für den grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen vorliegen und ihm zudem eine schriftliche Bestätigung des Grundstückseigentümers über das Erlöschen des Rücktrittsrechts gemäß § 29.2 lit. c) vorliegt. Zuvor sind grundbuchtaugliche Abschriften nur ohne die dingliche Einigung und ohne die Grundbucherklärungen gemäß § 23 zu erteilen.

Die Parteien stellen ausdrücklich klar, dass die Zahlung der gemäß § 4.1 gestundeten Entschädigung für die Altbaulichkeiten keine Voraussetzung für die Einreichung des Erbbaurechtsvertrages beim Grundbuchamt zur Eintragung des Erbbaurechts im Stammgrundbuch ist.

## **§ 26 Gesamtschuldnerische Haftung**

- 26.1 Mehrere Erbbauberechtigte übernehmen die Verpflichtungen des Erbbauberechtigten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
- 26.2 Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen jeden von ihnen.
- 26.3 Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag mit Wirkung auch für den jeweils anderen abzugeben und zu empfangen.

## **§ 27 Kooperation**

- 27.1 Für den Fall der Errichtung eines Neubaus stellt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer unaufgefordert eine Visualisierung sowie – nach dessen Fertigstellung – Fotos von dem Bauvorhaben näher bezeichneten Vorhabens als Pixel- oder Vektordateien auf einem physischen Datenträger (z.B. USB-Stick, CD/DVD) zur Verfügung.
- 27.2 Die zu übermittelnden Bilddaten haben dabei über folgende Formate zu verfügen:
  - a) Bilddaten (Pixel): Auflösung: 350dpi, Format: ca. 20cm x 30cm, Dateiformate: JPG (maximale Qualität) oder TIFF,
  - b) Bilddaten (Vektorformat): Dateiformat: Illustrator oder Freehand EPS.
- 27.3 Der Erbbauberechtigte gestattet dem Grundstückseigentümer die uneingeschränkte kostenfreie Nutzung dieser Dateien für Zwecke des Standortmarketings, für Präsentationen und zur Veröffentlichung in Druckwerken im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 des Hamburgischen Pressegesetzes und im Internet. Der Erbbauberechtigte steht dafür ein, dass dieser Nutzung keine Urheberrechte Dritter entgegenstehen.

## **§ 28 Erweiterung des Erbbaurechts (Erstreckung auf die Gartenfläche)**

- 28.1 Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass das vorstehende bestellte Erbbaurecht unabhängig vom und unbeschadet des Vollzug/s des vorstehenden Erbbaurechtsvertrags künftig auch auf der in der **Anlage 1.1** mit 2174-1 bezeichneten und grün gestreift markierten Teilfläche zur Größe von ca. 438 m<sup>2</sup> („**Gartenfläche**“) lasten soll. Derzeit wird die entsprechende Umsetzung allein durch den Umstand behindert, dass die FHH



die Gartenfläche nicht zu den im vorstehenden Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Bedingungen, d.h. zeitlich und frei von Miet- und Pachtverträgen, an den Erbbauberechtigten liefern könnte.

28.2 Vor diesem Hintergrund wird Folgendes bereits jetzt zwischen den Vertragsparteien vereinbart:

- a) Das vorstehend bestellte Erbbaurecht wird hiermit auf die Gartenfläche erstreckt. Das mit dem Erbbaurecht belastete bzw. zu belastende Grundstück setzt sich im Ergebnis aus dem Erbbaugrundstück und der Gartenfläche zusammen. Die Gartenfläche ist dem künftig im Stammgrundbuch verzeichneten Erbbaugrundstück (als Hauptgrundstück) als Bestandteil zuzuschreiben. Vorstehende Inhaltsänderung wird mit ihrer Eintragung im Grundbuch rechtswirksam.
- b) Eine Entschädigung oder sonstige Gegenleistung für die Erstreckung des Erbbaurechts auf die Gartenfläche wird nicht geschuldet.
- c) Die Änderung des Erbbaurechtsvertrages entfaltet zwischen den beiden Vertragsparteien schuldrechtliche Wirkung zum Beginn des auf den Zugang der Mitteilung der FHH beim Erbbauberechtigten, dass die Gartenfläche geräumt wurde, folgenden Monatsersten. Der Besitzübergang der Gartenfläche an den Erbbauberechtigten gilt zu diesem Zeitpunkt als erfolgt.
- d) Im Übrigen gilt der Erbbaurechtsvertrag entsprechend.

28.3 Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sind sich über die Änderung des Erbbaurechts nach Maßgabe dieses § 28 einig. Diese Einigung ist unbeding.

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt**, die Gartenfläche vom Bestand des bisherigen Grundbuches abzuschreiben, in das Erbbaugrundbuch zu übertragen und dem Erbbaugrundstück unter rechtsgeschäftlicher Erstreckung des in Abteilung II des Stammgrundstückes noch einzutragenden Erbbaurechts auf die Gartenfläche als Bestandteil zuzuschreiben.

28.4 Die Parteien weisen den Notar übereinstimmend unwiderruflich an, grundbuchtaugliche Abschriften dieser Urkunde mit der dinglichen Einigung und den Grundbucherklärungen betreffend die Gartenfläche beim Grundbuchamt erst dann einzureichen, sobald (i) alle für den grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen, (ii) eine schriftliche Bestätigung des Grundstückseigentümers über das Erlöschen des Rücktrittsrechts gemäß § 29.2 lit. c) sowie (iii) eine schriftliche Weisung des Grundstückseigentümers zur Einreichung vorliegen. Zuvor sind grundbuchtaugliche Abschriften nur ohne die dingliche Einigung und ohne die entsprechenden Grundbucherklärungen dieses § 28 zu erteilen.

## **§ 29 Hinweise zum Datenschutzgesetz und zum Hamburgischen Transparenzgesetz, Wirksamkeit des Vertrages, Rücktrittsrecht**

- 29.1 Die zur Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Daten werden sowohl bei dem Grundstückseigentümer als auch beim Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertrags gespeichert und verarbeitet; die Parteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden.
- 29.2 Dieser Vertrag - ausgenommen die unbedingt erklärte Einigung - unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG durch den Grundstückseigentümer im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien Folgendes:

- a) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB). Der Grundstückseigentümer wird dem Erbbauberechtigten und dem Notar den Zeitpunkt der Veröffentlichung schriftlich mitteilen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Fristablauf durch Eigenurkunde festzustellen; die Frist gilt zu dem in der Eigenurkunde festgestellten Zeitpunkt als abgelaufen. Die Parteien bestätigen, dass dieser Vertrag einschließlich seiner Anlagen keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung dieses Vertrages samt seiner Anlagen entgegenstehen würde.
- b) Die Wirksamkeit der bzw. die Vereinbarungen und Erklärungen der §§ 6, 7, 23 bis 34 dieses Vertrags und die in diesem Vertrag dem Notar und seinen Notariatsangestellten erteilten Aufträge und Vollmachten unterliegt/unterliegen ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin.
- c) Der Grundstückseigentümer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Erbbauberechtigten zurücktreten, wenn ihm nach der Veröffentlichung von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die er, wären sie ihm schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Vertrag für den Grundstückseigentümer unzumutbar ist. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Rücktrittsrecht. Der Grundstückseigentümer wird dem Notar das Erlöschen des Rücktrittsrechts zu gegebener Zeit schriftlich bestätigen, wenn dem Notar nicht die Ausübung des Rücktrittsrechts bekanntgegeben wird.
- d) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehender lit. c) trägt der Grundstückseigentümer die Notar- und etwaige Gerichtskosten des Abschlusses, der Durchführung und der Rückabwicklung dieses Vertrages; weitergehende Rechte und Ansprüche der Parteien sind im Übrigen ausgeschlossen.

### **§ 30 Schlussbestimmungen**

- 30.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss dieses Vertrages eine Regelungslücke in diesem Vertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien geregelt werden sollte. Es ist der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese salvatorische Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.
- 30.2 Soweit Regelungen dieses Vertrags entgegen der Annahme der Parteien nicht als Inhalt des Erbbaurechts mit dinglicher Wirkung vereinbart werden können, gelten diese Regelungen als schuldrechtlich zwischen den Parteien vereinbart. Unabhängig davon sind bis zur jeweiligen Grundbucheintragung alle in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten jeweils schuldrechtlich vereinbart.
- 30.3 Sollten einzelne dingliche Rechte, die in diesem Vertrag begründet werden, nicht oder nicht so wie bewilligt eintragungsfähig sein, ist – unbeschadet des unberührt bleibenden § 30.2 – der Grundstückseigentümer berechtigt, deren Inhalt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) soweit abzuändern, wie dies zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich und dem Erbbauberechtigten zumutbar ist.
- 30.4 Anstelle unwirksamer oder nicht durchsetzbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchsetzbare Bestimmung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertrags gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.
- 30.5 Der Grundstückseigentümer handelt in diesem Vertrag lediglich fiskalisch (privatrechtlich), nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen Vertrag werden durch den Grundstückseigentümer keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben, dieser Vertrag entfaltet lediglich privatrechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Erbbauberechtigten auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen Vertrag nicht begründet.
- 30.6 Rein vorsorglich wird klargestellt, dass sich alle vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Beträge als Nettobeträge (also ohne gesetzliche Umsatzsteuer) verstehen und der Grundstückseigentümer bei einer Festsetzung von Umsatzsteuer durch die Finanzverwaltung (z.B. auch aufgrund von Gesetzesänderungen) etwaig entstandene Umsatzsteuer zusätzlich vom Erbbauberechtigten verlangen kann. Es wird ferner klargestellt, dass ein Verzicht auf Umsatzsteuerbefreiungen mit diesem Vertrag nicht erklärt wird.

- 30.7 Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht gesetzlich ein strengeres Formerfordernis (insbesondere Beurkundung) vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 30.8 Alle vorbereitenden Absprachen werden durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt. Der zwischen den Parteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig erfasst.
- 30.9 Gegen Ansprüche des Grundstückseigentümers sind die Aufrechnung und die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig, es sei denn, in diesem Vertrag ist eine Aufrechnung oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten ausdrücklich vorgesehen.
- 30.10 „**Notar**“ im Sinne dieses Vertrages sind der Notar Dr. Robert Diekgräf, jeder seiner Soziern und seine bzw. deren amtlich bestellter Vertreter.
- 30.11 Soweit es in diesem Vertrag auf die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen des Grundstückseigentümers ankommt, sind allein die Kenntnis, Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen der folgenden, mit der Vorbereitung dieses Vertrags befassten Mitarbeiter des Grundstückseigentümers maßgeblich:
- [REDACTED]
  - [REDACTED]
- 30.12 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg. Gerichtsstand ist Hamburg.
- 30.13 Ist eine Frist, die eine Partei der anderen gesetzt hat, unangemessen, so setzt dies den Lauf einer angemessenen Frist in Gang.

### **§ 31 Kosten und Steuern**

- 31.1 Alle mit dem Abschluss und dem Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten des Notars und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten der amtlichen Vermessung, der Erstellung der Abschreibungsunterlagen, der örtlichen Anweisung der Grundstücksgrenzen, der Abschreibung des Erbbaugrundstücks im Grundbuch, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen, die Kosten eines Rücktritts oder Heimfalls (jeweils einschließlich etwa anfallender Grunderwerbsteuer), die Kosten der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, der Grundstückseigentümer. Insoweit weist der Grundstückseigentümer auf § 91 GNotKG hin und erklärt der Erbbauberechtigte, dass eine Weiterveräußerung des Erbbaurechts im Sinne des § 91 Absatz 1 Satz 3 GNotKG nicht beabsichtigt ist.

Alle Rechnungen gem. dieses § 31.1 sind an die

Freie und Hansestadt Hamburg

██████████

████████████████████

██████████

██████ Hamburg

zu adressieren.

- 31.2 Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater und Makler selbst. Entsprechendes gilt für die Kosten, die im Fall einer vollmachtlosen Stellvertretung einer Partei entstehen.
- 31.3 Der Erbbauberechtigte trägt alle mit der Planung, Durchführung, Nutzung und Bewirtschaftung der Bauwerke zusammenhängenden Kosten.

### **§ 32 Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde erhalten

- a) jede Partei sofort eine beglaubigte Abschrift und nach Vollzug eine Ausfertigung, der Grundstückseigentümer auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung,
- b) das zuständige Grundbuchamt grundbuchtaugliche Abschriften in erforderlicher Anzahl,
- c) das zuständige Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg – Grunderwerbsteuerstelle – eine einfache Abschrift,
- d) der Gutachterausschuss eine einfache Abschrift.

Darüber hinaus erhält der Grundstückseigentümer ein ungeheftetes Loseblattexemplar der Urkunde mit Einigung nebst einer entsprechenden PDF-Datei, welche per E-Mail an die Adressen ██████████ und ██████████ zu übersenden ist. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Einigung vom Notar per E-Mail an die Adresse ██████████ zu übersenden.

### **§ 33 Hinweise und Belehrungen des Notars**

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt am 7. Januar 2021 unterrichtet. Da sich der Notar bei der Durchführung erneut über den Grundbuchinhalt unterrichten wird, wird auf eine Unterrichtung unmittelbar vor der Beurkundung nach Belehrung über die damit verbundenen Gefahren verzichtet.

Die Parteien wurden von dem Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass

- das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann,
- das Erbbaurecht erst mit seiner erstrangigen Eintragung im Stammgrundbuch entsteht und die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die amtliche Vermessung erfolgt ist und die

Pfandfreigaben oder Rangrücktrittserklärungen der Berechtigten der in Abteilung II lfd. Nrn. 15 und 16 eingetragenen Belastungen, die amtlichen Abschreibungsunterlagen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen und die Gerichtskosten gezahlt worden sind,

- das Erbbaugrundstück ein sog. "gefangenes Grundstück" ist, d.h. keine öffentliche Belegenheit hat, so dass eine Erschließung des Erbbaugrundstückes und ein Zugang zum Erbbaugrundstück über (ein) Nachbargrundstück(e) erforderlich ist, zu deren Sicherung regelmäßig zumindest Wege- und Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes und zugunsten des jeweiligen Berechtigten des Erbbaurechts im Grundbuch des betreffenden Nachbargrundstückes einzutragen und ggf. auch entsprechende begünstigende Baulasten zu bestellen wären. Die Parteien erklärten hierzu, dass keine Erschließungsdienstbarkeiten bzw. Baulasten erforderlich sind, da die Erschließung des Erbbaugrundstückes über das benachbarte, westlich an das Erbbaugrundstück angrenzende, öffentlich belegene Grundstück Grindelhof 30 (Flurstück 1564) erfolgen wird, [REDACTED]  
[REDACTED] Beide Grundstücke werden zukünftig auch gemeinsam umzäunt,
- das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs- und Anliegerbeiträge unter Umständen noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können,
- Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter – unabhängig von der Kostenregelung in diesem Vertrag – gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten haften,
- der Anspruch auf Eintragung und auf Änderung (Erstreckung) des Erbbaurechts jeweils durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert werden kann, worauf trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren ausdrücklich verzichtet wurde,
- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet, und dass er den Parteien in steuerlichen Fragen keine Auskunft erteilt hat und folglich diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt,
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können und alle Abreden, mit deren Wirksamkeit dieser Vertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen,
- der Erbbauberechtigte die Existenz von Baulasten überprüfen kann und dass der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat,
- zur Bebauung behördliche Genehmigungen erforderlich sind.

### § 34 Anlagen

Die **Anlage 1.1** wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Die **Anlagen 9.2, 10.1, 10.6, 14.3 und 14.8** sind dieser Urkunde nur zu Beweis- und Informationszwecken beigelegt, ohne dass auf sie gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG verwiesen wird. Sie wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt.

### Schlussvermerk

Im Übrigen wurde diese Niederschrift mitsamt **Anlage 16.4** vom Notar vorgelesen und den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, von diesen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

	gez.	
	gez.	
	gez.	
L.S. not.	gez.	 , Notar

## Anlage R 1





# Freie und Hansestadt Hamburg

## Finanzbehörde

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

### Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg bevollmächtigt hiermit

Herrn [REDACTED], geboren am [REDACTED]  
Dienstanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

an dem nachstehend näher bezeichneten Grundstück oder Teilflächen davon ein unentgeltliches Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren, gerechnet vom Monatsersten, der auf die Eintragung des Erbbaurechts im Stammgrundbuch folgt, zu Gunsten der Jüdischen Gemeinde in Hamburg Körperschaft des öffentlichen Rechts zu bestellen:

Gemarkung Rotherbaum  
Flurstück 2174  
Belegenheit: Binderstraße 34, Joseph-Carlebach-Platz  
Grundbuch von Rotherbaum  
Blatt 2542  
Größe: 3.660 m<sup>2</sup>

Herr [REDACTED] ist berechtigt, den Erbbaurechtsvertrag namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, und auch ggf. zu ändern, die Einigung zu erklären und alle zur Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen sowie die Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten gemäß § 5 Abs. 2 ErbbauRG rechtsverbindlich abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Untervollmachten zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu erteilen.

Dabei ist beabsichtigt, das Erbbaurecht zunächst an einer Teilfläche des o.g. (neu zu vermessenden) Grundstücks zu bestellen und später auf sämtliche durch die Neuvermessung und Zerlegung entstehenden Flurstücke zu erstrecken, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung oder eine Einschränkung dieser Vollmacht darstellt.

Hamburg, den 25.01.2021

[REDACTED]



[REDACTED]

Geschäftsführung: Thomas Schuster  
Millerntorplatz 1, ÖPNV: U3 sowie Busse 6, 112, 36, 37 bis „St. Pauli“

  
**immobilienmanagement**  
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

Der LIG Hamburg handelt als Organisationseinheit der Freien und Hansestadt Hamburg – Finanzbehörde

## Anlage R 2

## URKUNDE

Der am 23.06.2019 gewählte Beirat der Jüdischen Gemeinde in Hamburg hat am 26. Juli 2019

Herrn [REDACTED]

zum Mitglied des Vorstandes der Jüdischen Gemeinde in Hamburg für die Amtszeit vom 2 [REDACTED] gewählt.

Nach § 4 Verfassung der Jüdischen Gemeinde in Hamburg i.d.F.v. 1998 ist die/der Gewählte berechtigt, zusammen mit einem weiteren Mitglied des Vorstandes der Jüdischen Gemeinde in Hamburg diese zu vertreten.

Hamburg, den 26.07.2019

Der Beirat



Der Vorstand



## Anlage R 3

## URKUNDE

Der am 23.06.2019 gewählte Beirat der Jüdischen Gemeinde in Hamburg hat am 26. Juli 2019

Frau [REDACTED]

zum Mitglied des Vorstandes der Jüdischen Gemeinde in Hamburg für die Amtszeit vom [REDACTED] gewählt.

Nach § 4 Verfassung der Jüdischen Gemeinde in Hamburg i.d.F.v. 1998 ist die/der Gewählte berechtigt, zusammen mit einem weiteren Mitglied des Vorstandes der Jüdischen Gemeinde in Hamburg diese zu vertreten.

Hamburg, den 26.07.2019

Der Beirat



Der Vorstand



.....  
.....

## Anlage 1.1

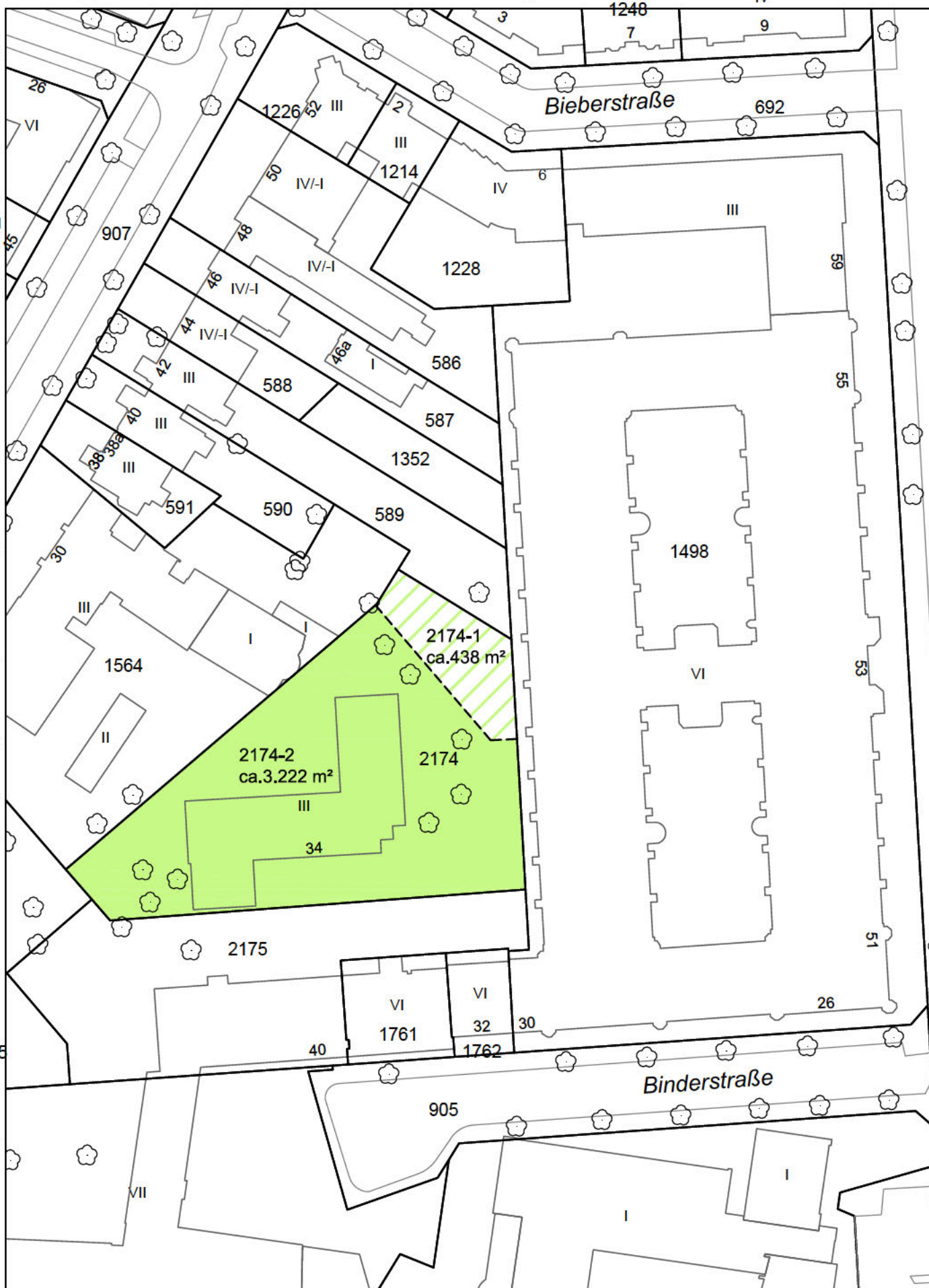
Auszug vom 22. Januar 2021  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Rotherbaum  
Flurstück(e): 2174



**Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen**

Karte ist nach Norden ausgerichtet

Bearbeiterin: [REDACTED]



## Anlage 9.2





# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

LIG  
- 51/14 -  
Millerntorplatz 1  
20359 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - [REDACTED] Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartner: Herr [REDACTED]  
Zimmer: 16  
**Az.:** [REDACTED]  
Hamburg, 08.07.2020

### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

Az.: LIG51/14

für das Grundstück

Straße: Binderstraße 34, Joseph-Carlebach-Platz  
Grundbuch: Rotherbaum  
Blatt: 2542  
Flurstück: 2174

#### Erschließungsbeiträge

Die Straße Binderstraße ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Straße Joseph-Carlebach-Platz ist zurzeit keine Erschließungsanlage im Sinne des Baugesetzbuches. Es werden daher zurzeit keine Erschließungsbeiträge erhoben.

#### Sielbaubeiträge

Vor den Fronten Binderstraße und Joseph-Carlebach-Platz liegen Mischwassersiele.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

#### Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 64,60 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen



## Anlage 10.1



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: [REDACTED]  
17. November 2020

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Schreiben vom 11.11.2020; Ihr Zeichen: Binderstraße 34, Joseph-Carlebach-Platz

Für das Flurstück 2174 ---

der Gemarkung Rotherbaum ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)  
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

---

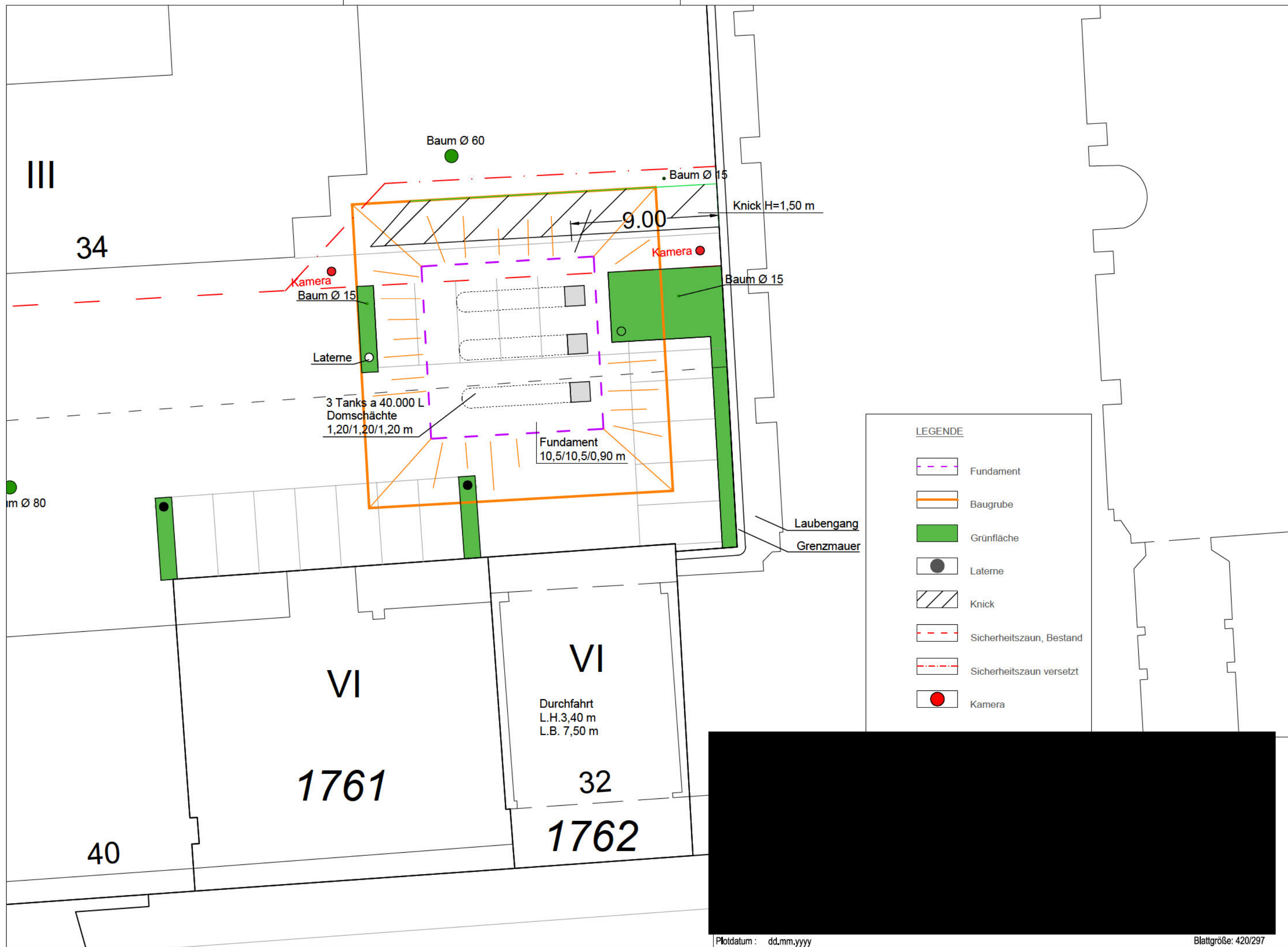
Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,  
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

## Anlage 10.6



### Anlage 14.3

[REDACTED]

---

**Von:** Altlasthinweiskataster <altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. Juli 2020 12:12  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Anlage 14.3 - Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Sehr geehrter Herr [REDACTED]  
für das Flurstück 2174, Binderstraße 34 liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder  
altlastverdächtige Flächen vor.  
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Behörde für Umwelt und Energie  
Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz  
Bodenschutz und Altlasten  
Referat Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informationssysteme  
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg  
Tel.: 040/428 40 [REDACTED]  
Fax: 040/427 3 [REDACTED]  
[www.hamburg.de/altlasten](http://www.hamburg.de/altlasten)



## Anlage 14.8



Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Inneres und Sport

Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

Eing.: 03. Nov. 2020

LIG51

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, Billstr. 87  
D - 20539 Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und  
Grundvermögen (LIG)

Frau [REDACTED]  
Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

Feuerwehr

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)  
Billstr. 87  
D - 20539 Hamburg

Telefon 040 - 428 51 - 5479  
E-Fax 040 - 4279 - 51029

Ansprechpartner / In: [REDACTED]  
Zimmer: B 306  
E-Mail: [REDACTED]@Feuerwehr.Hamburg.de  
Leitzichen: F046

Hamburg, den 30.10.2020

Ihr Zeichen: LIG51/14

Ihr Antrag vom 29.06.2020, Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung, Binderstraße 34

Unser Geschäftszeichen: BIS/F046-20/05227\_1

Bei Antwort bitte angeben

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

hiermit erhalten Sie, zusammen mit dem beiliegenden Lageplan, das Ergebnis der Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung gemäß der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 in der geltenden Fassung. Grundlagen dieser Auswertung sind ausschließlich Luftbildaufnahmen aus dem II. Weltkrieg und Kriegsfolgedokumentationen.

**Flächen ohne Kampfmittelverdacht** innerhalb der von Ihnen abgefragten Fläche sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen nach § 6 Abs. 2 KampfmittelVO notwendig.

**Flächen mit Kampfmittelverdacht** innerhalb der von Ihnen abgefragten Fläche sind im beiliegenden Lageplan dargestellt und gemäß § 1 Abs. 4 KampfmittelVO als Verdachtsflächen eingestuft. Laut § 12 Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen (Hamburgisches Vermessungsgesetz – HmbVermG) vom 20. April 2005 in der geltenden Fassung ist die Belastung „Bombenblindgängerverdacht“ im ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) eingetragen.

Innerhalb Ihrer abgefragten Fläche stellen folgende Sachverhalte Verdachtsflächen dar:

- allgemeiner Bombenblindgängerverdacht

Einzelheiten zu den aufgeführten Sachverhalten entnehmen Sie bitte der Legende des Lageplans.

Nach § 6 Abs. 2 KampfmittelVO ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

Zur dauerhaften Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind

Verdachtsflächen nach Maßgabe der TA- KRD Hamburg 2017 durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen. Bei Auftragserteilung ist dem Unternehmen eine Kopie dieser Stellungnahme inklusive des Lageplans auszuhändigen.

Das aktuelle Register geeigneter Unternehmen nach § 10 Abs. 2 KampfmittelVO finden Sie unter [www.hamburg.de/innenbehoerde/kampfmittelraeumdienst/download](http://www.hamburg.de/innenbehoerde/kampfmittelraeumdienst/download).

Weiterführende Informationen zu grundsätzlichen Belangen, Herstellung der Kampfmittelfreiheit, geeigneten Maßnahmen, Pflichten und Normen sowie der KampfmittelVO können Sie dem beiliegenden Merkblatt entnehmen.

Diese Stellungnahme gilt nur für die auf dem anliegenden Plan farblich dargestellten Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Einstufungen hinsichtlich des Kampfmittelverdachts auf das Datum dieser Stellungnahme beziehen.

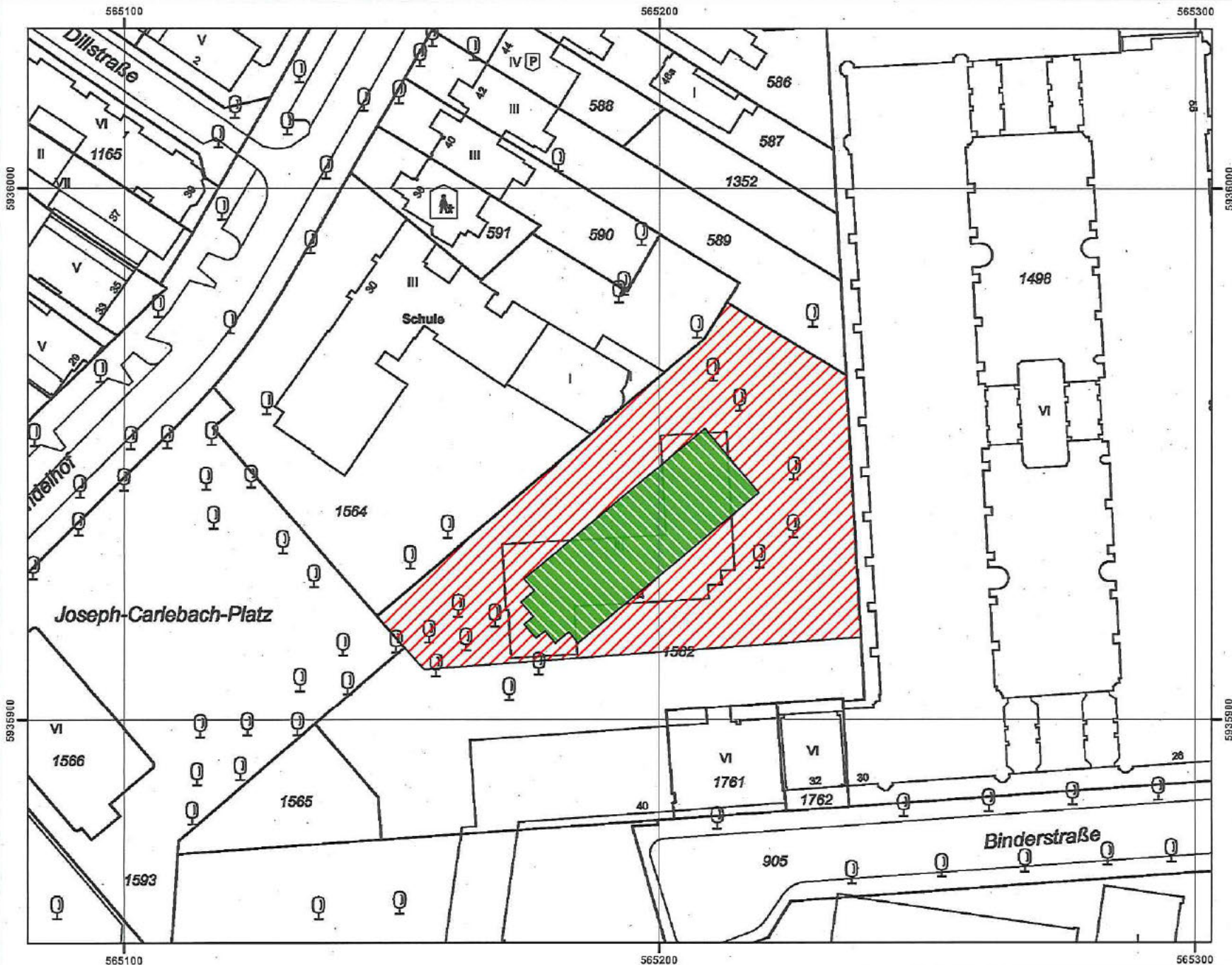
Ein Gebührenbescheid für die Antragsbearbeitung geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.





Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Inneres und Sport  
Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)

## Lageplan zur Stellungnahme BIS/F046 - 20/05227\_1

Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung

### Flächen ohne Kampfmittelverdacht

Kampfmittelfreie Fläche gemäß §8 (1)  
KampfmittelVO.

Es besteht nach Luftbildauswertung/Fern-  
erkundung kein Hinweis auf Bombenblindgänger  
oder vergrabene Kampfmittel aus dem  
II. Weltkrieg. Nach heutigem Kenntnisstand  
sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### Flächen ohne abschließende Klärung

Es haben Arbeiten nach §8 (1) KampfmittelVO  
stattgefunden, die nicht zu einer abschließenden  
Kampfmittelfreiheit geführt haben. Beachten Sie  
die Erläuterungen im Kartenblatt.

### Flächen mit Kampfmittelverdacht

Es besteht der Verdacht auf vergrabene  
Kampfmittel. Die Luftbildauswertung/  
Fernerkundung ergab jedoch keine  
Hinweise auf Bombenblindgänger.

Es besteht der Verdacht auf vergrabene  
Kampfmittel. Des Weiteren besteht der  
allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger.

Verdachtspunkt eines Bombenblindgängers.

Es besteht Bombenblindgängerverdacht  
aufgrund eines registrierten Verdachtspunktes.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-  
verdacht.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-  
verdacht aufgrund einer Trümmerfläche.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-  
verdacht aufgrund einer ehemaligen  
Wasserfläche.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-  
verdacht aufgrund eines Bombenrichters.

Es besteht Kampfmittelverdacht aufgrund  
einer angemessenen Anomalie.

Es besteht Kampfmittelverdacht aufgrund  
von Sondierungsergebnissen.

Lageplan nur in Verbindung mit der Stellungnahme gültig.

Kartenblatt  
1 von 1



Koordinatensystem:  
ETRS 1989 UTM Zone 32N  
Projektions-Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989  
Einheit: Meter

Maßstab: 1:1.000

Kartensteller: Hamburg, den 30.10.2020



Feuerwehr Hamburg  
Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)  
Billsstraße 87 - 20038 Hamburg  
Tel: +49 40 428 51 - 4621  
E-Mail: +49 40 42 79 - 51 029

## Anlage 16.4

Az.:

## Vereinbarung

In das Erbbaugrundbuch von            Blatt  
soll zur Sicherung der Ansprüche der

- nachstehend Gläubiger genannt -

gegen

- nachstehend Erbbauberechtigter genannt -

aus dem Baudarlehen / und dem Leistungshilfedarlehen / gemäß Darlehensvertrag vom

**/Urk.—Nr. der Grundschuldbestellungsurkunde:**        /        eine Grundschuld in Höhe von  
EUR nebst    % p.a. Zinsen / unter Briefausschluss / in Abteilung III eingetragen werden.

*(wenn zur Darlehenstilgung eine Lebensversicherung oder ein Bausparvertrag abgeschlossen wird:)*

Zur Tilgung des Darlehens hat der Erbbauberechtigte einen Bausparvertrag/-verträge / eine Lebensversicherung / mit        abgeschlossen.

Im Hinblick darauf, dass die Eintragung dieser Grundschuld der Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg - nachstehend "Stadt" genannt - als Grundeigentümerin bedarf, treffen die Parteien die folgenden Vereinbarungen:

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das Darlehen vertragsgemäß zu tilgen und unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der gesicherten Ansprüche die Grundschuld - und auf Verlangen der Stadt nach teilweiser Erfüllung der gesicherten Ansprüche auch von dem Gläubiger nicht mehr benötigte Teilbeträge der Grundschuld - im Grundbuch löschen zu lassen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung tritt der Erbbauberechtigte hiermit an die Stadt sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche ab, die ihm gegen den Gläubiger dieser Grundschuld aus deren Bestellung und / oder aus dem der Bestellung zugrunde liegenden Sicherungsverhältnis zustehen (Rückgewähransprüche). Diese Abtretung umfasst insbesondere den Anspruch

- auf Rückübertragung, Aufhebung oder Löschung der Grundschuld nebst Zinsen im Ganzen oder in Teilbeträgen sowie
- auf Auskehrung eines etwaigen Überschusses bei der Verwertung der Grundschuld.

Der Erbbauberechtigte versichert, dass er über die abgetretenen Ansprüche unbeschränkt Verfügungsberechtigt ist, insbesondere, dass sie nicht anderweitig abgetreten, verpfändet oder gepfändet sind.

Der Erbbauberechtigte ermächtigt die Stadt, von dem Gläubiger alle Auskünfte einzuholen, welche die Grundschuld, die durch sie gesicherten Ansprüche und den Rückgewähranspruch betreffen.

2. Der Gläubiger nimmt von der vorstehenden Abtretung des Rückgewähranspruches Kenntnis und erklärt hierzu seine Zustimmung. Er erklärt, dass ihm Rechte Dritter an der Grundschuld oder an dem Rückgewähranspruch, insbesondere Abtretungen, Verpfändungen oder Pfändungen, nicht bekannt sind.

Der Gläubiger verpflichtet sich gegenüber der Stadt,

- ohne Zustimmung der Stadt die Grundschild weder ganz noch teilweise zur Sicherung oder Befriedigung anderer als seiner oben bezeichneten Ansprüche heranzuziehen,
- ohne Zustimmung der Stadt die Grundschild weder ganz noch teilweise zu übertragen;

*(bei Darlehen im Zusammenhang mit Lebensversicherungen und Bausparverträgen; sonst streichen!)*

- bei Ausübung des Heimfallrechts durch die Stadt die Grundschild nur mit dem Betrag geltend zu machen, der sich nach Abzug

*(bei Lebensversicherungen:)*

des jeweils zur Verfügung stehenden Rückkaufswertes der zum Zweck der Darlehenstilgung abgeschlossenen Lebensversicherung ergibt,

*(bei Bausparverträgen:)*

der Zahlungen (Rückvergütung) aus dem/den zum Zweck der Darlehenstilgung abgeschlossenen Bausparvertrag/-verträgen ergibt,

- unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der gesicherten Ansprüche für die Grundschild eine Löschungsbewilligung zu erteilen, auf Verlangen der Stadt nach teilweiser Erfüllung der gesicherten Ansprüche auch für von dem Gläubiger nicht mehr benötigte Teilbeträge der Grundschild,
- die Stadt unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen, wenn er dem Erbbauberechtigten für die Grundschild ganz oder teilweise eine Löschungsbewilligung ausgehändigt hat.

### *3. (Sofern Zwischen- / Vorfinanzierung vorgesehen ist, sonst streichen)*

*(wenn die Vereinbarung vom endfinanzierenden Institut unterzeichnet wird:)*

Soweit die Grundschild im Falle der Zwischenfinanzierung des Darlehensvertrages durch ein anderes Institut zur Sicherung des Zwischenkredites herangezogen wird, hat der Gläubiger sicherzustellen, dass der Zwischenkreditgeber die Grundschild nicht für andere als die aus dem Zwischenkredit resultierenden Ansprüche heranziehen kann.

*(wenn die Vereinbarung vom zwischen-/vorfinanzierenden Institut unterzeichnet wird:)*

Die Stadt wird der Übertragung der Grundschild auf das endgültig finanzierende Institut zustimmen, wenn dieses die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen übernimmt.

### *4. (Nur bei Gläubigern, die keine Kreditinstitute sind; sonst streichen)*

Die Stadt ist berechtigt, die Übertragung der Grundschild auf sich und die Aushändigung des Grundschildbriefes zu verlangen, sobald der Gläubiger gegen eine der in Nr. 2 übernommenen Verpflichtungen verstößt. Zur Sicherung dieses Anspruchs soll in das Erbbaugrundbuch eine Vormerkung gemäß § 883 BGB eingetragen werden. Der Erbbauberechtigte und der Gläubiger bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt hiermit die Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch.

Erbbauberechtigte(r):

Gläubiger:

Stadt:

.....

.....

.....