

Nr. 4276/1977 KN der Urkundenrolle

T E I L U N G S E R K L Ä R U N G
für das Erbbaurecht "FÜRSTENHOF"

Mit Erbbaurechtsvertrag vom 26. Januar 1976 sind der LORENZEN SEEBÄDER 11. Kommanditgesellschaft und LORENZEN SEEBÄDER 12. Kommanditgesellschaft ein Erbbaurecht in Gesellschaft bürgerlichen Rechts an den im Grundbuch von Grömitz Blatt 1849 eingetragenen Flurstücken 58/11, 49/2 und 302/49 der Flur 4, gelegen Wicheldorfstraße, mit einer Gesamtgröße von 4.147 qm bestellt worden.

Die Bestimmungen des Erbbaurechts ergeben sich aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 26.1.1976

- Anlage 1 -

Die Erbbauberechtigten beabsichtigen, das oben genannte Erbbaurecht nach Maßgabe der nachstehenden Teilungserklärung in Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte aufzuteilen:

§ 1

Teilung

- (1) Das Erbbaurecht wird hiermit gemäß §§ 8 und 30, Abs. 2, WEG in Anteile derart aufgeteilt, daß mit jedem Erbbaurechtsanteil Sondereigentum nach Maßgabe des vom Kreisbauamt Eutin in Holstein genehmigten Aufteilungsplanes verbunden ist.
- (2) Die näheren Bezeichnungen der Erbbaurechtsanteile und des mit diesen verbundenen Sondereigentums ergeben sich aus der dieser Urkunde beigefügten

- Anlage 2/Wohnungsliste -

§ 2

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind
 - a) die zu dem jeweiligen Sondereigentum gehörenden Räume und deren Fenster,
 - b) die sich innerhalb und außerhalb dieser Räume befindenden Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind

- a) die in (1) b) vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen, Anlagen und Räumlichkeiten, wie zum Beispiel Treppenhaus, gemeinsame Kellerräume, Waschküche usw.
- b) nichttragende Zwischenwände, soweit sie ein Sondereigentum von einem anderen oder von gemeinschaftlichem Eigentum trennen.

§ 3

Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten

Für das Verhältnis der Erbbauberechtigten untereinander sowie für die Verwaltung der Erbbaurechte gelten die Vorschriften der §§ 1 - 29 WEG, soweit diese Erklärung nicht abweichende Bestimmungen enthält.

§ 4

Art und Umfang des Gebrauchs

1. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dem Bebauungsplan 32.2 oder dieser Erklärung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maße hinaus ein Nachteil erwächst.
2. Der Gebrauch des Sondereigentums und Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen wird durch eine Hausordnung näher geregelt, die von der Wohnungseigentümergeinschaft aufzustellen ist.
3. Die gesamte Wohnanlage wird durch ein Heizwerk beheizt. Der Wohnungserbbauberechtigte verpflichtet sich, keine eigene Heizung in seiner Wohnung zu installieren bzw. installieren zu lassen und die Heizungswärme vom Heizwerk abzunehmen; die Teilnahme an der zentralen Heizungsversorgung darf nicht verweigert werden. Das gleiche gilt für sonstige gemeinschaftliche Versorgungseinrichtungen.

§ 5

Übertragung des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts

Bei einer Übertragung des Wohnungserbbaurechts ist die Auseinandersetzung des Verwaltervermögens ebenso ausgeschlossen wie die entsprechende Auszahlung eines evtl. Anteils am Verwaltervermögen.

Eine gesonderte Abrechnung durch den Verwalter bei einem eventuellen Wohnungswechsel findet nicht statt.

Die Jahresabrechnung zum 31.12. eines jeden Jahres wird zugunsten bzw. zulasten desjenigen Wohnungseigentümers ausgestellt, der am 1.1. eines jeden Jahres Wohnungseigentümer ist.

§ 6

Versicherung

Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht der Erbbauberechtigten sowie zum gleitenden Neuwert mit Zusatzversicherung in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen; etwaige Zusatzversicherung für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Erbbauberechtigten bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

§ 7

Versammlung der Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten

und Stimmrecht

- (1) Die Versammlung der Erbbauberechtigten ist mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einzuberufen.
- (2) Jedes Erbbaurecht gewährt dem oder den jeweiligen Berechtigten ein Stimmrecht in Höhe einer Stimme.

§ 8

Lasten- und Kostenregelung

- (1) Die auf die Erbbauberechtigten entfallenden Lasten und Kosten werden auf die einzelnen Erbbauberechtigten nach dem Verhältnis der Erbbaurechtsanteile entsprechend Anlage 2 umgelegt.

Die Erbbauberechtigten übernehmen die Erbbauzinsen entsprechend der Aufteilung Anlage 2.

- (2) Mehrere Inhaber eines einzelnen Erbbaurechts haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.
- (3) Ein Teil der erforderlichen Abstellplätze sind auf dem Nachbargrundstück vorgesehen. Die dafür erforderlichen Bewirtschaftungskosten und Erbbauzinsen tragen die Gemeinschaft.

§ 9

Bestellung des Verwalters

- (1) Zum ersten Verwalter wird die Neue Gesellschaft zur Verwaltung von Wohnungseigentum mbH & Co. KG bis zum 31.12.1983 bestellt.
- (2) Zwischen der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten und dem Verwalter wird ein Verwaltervertrag in gesonderter Urkunde abgeschlossen.

- (3) Der Verwalter ist bevollmächtigt und beauftragt, die Gemeinschaft der Erbbauberechtigten gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Erbbauberechtigten zu vertreten. Eine entsprechende Vollmacht enthält der abzuschließende Verwaltervertrag.

§ 10

Wirtschaftsplan, Zahlung des Wohngeldes, Aufrechnung

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Wirtschaftsjahr beginnt mit dem Datum der Bezugsfertigkeit und endet mit dem folgenden 31. Dezember.
- (2) Jeder Erbbauberechtigte hat monatlich im voraus am 1. eines jeden Monats ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen. Er verpflichtet sich, dem Verwalter eine Einzugsvollmacht zur Abbuchung des Wohngeldes unwiderruflich zu erteilen.

§ 11

Verwaltungsbeirat

- (1) Die Gemeinschaft hat einen Verwaltungsbeirat, der von den Erbbauberechtigten bestellt wird. Der Verwaltungsbeirat wird jeweils auf die Dauer von 2 Jahren bestellt. Eine Wiederwahl des Verwaltungsbeirates bzw. einzelner Mitglieder ist unbeschränkt zulässig.
- (2) Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Erbbauberechtigten als Vorsitzender und zwei weiteren Erbbauberechtigten als Beisitzern. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- (3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Erbbauberechtigtenversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (4) Erklärungen des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates gegenüber dem Verwalter gelten als Erklärungen des gesamten Verwaltungsbeirates.

§ 12

Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich und unter der letztbekanntesten Anschrift zur Post aufgegeben sind.

§ 13

Teilnichtigkeit

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Erklärung aus irgendeinem Grunde rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen im Zweifel nicht berührt.

Der Vertrag ist dann möglichst so auszulegen, daß der mit der
nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

§ 14

Grundbuchanträge

- (1) Die Erbbauberechtigten bewilligen und beantragen, die Teilung
gemäß § 1 u. die Vorschriften der §§ 2 - 13
dieser Teilungs-
erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sonder- bzw. Teileigen-
tums einzutragen. Für jedes Erbbaurecht soll ein besonderes
Grundbuchblatt für die jeweiligen Gesellschaften angelegt werden.
- (2) Der eingetragene Erbbauzins soll entsprechend der beigefügten
Liste

- Anlage 2 -

auf die anzulegenden Erbbaugrundbuchblätter verteilt werden.

- (3) Die entsprechenden Eintragungen werden hiermit bewilligt und
beantragt.
- (4) Es wird Gebührenfreiheit beantragt.

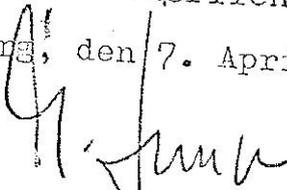
§ ~~14~~ 15

Die Erbbauberechtigten erteilen hiermit dem Bürovorsteher des
amtierenden Notars, Herrn Klaus B r u h n,

V o l l m a c h t,

etwaige zu dieser Teilungserklärung erforderliche Abänderungen und
Berichtigungen vorzunehmen. Der Bevollmächtigte soll berechtigt sein,
alles das zu unternehmen, was zur Anlegung der einzelnen Erbbaugrund-
bücher erforderlich ist.

Hamburg, den 7. April 1977.



Michael Lorenzen als Komplementär
der Lorenzen-Seebäder 11. + 12. Kommanditgesellschaft)

Vorstehende, vor mir anerkannte Namensunterschrift von

Herrn Michael Lorenzen, Kaufmann in der
Wohnungswirtschaft,
Geschäftsanschrift: 2100 Hamburg 90, Sand 9,
- von Person bekannt -

beglaubige ich hiermit amtlich.

Hamburg-Harburg, den 12. Dezember 1977

Kostenberechnung:

Wert: über 650.000,-- DM

Gebühr § 45 KostO.

5,5 % Umsatzsteuer

DM 250,--

DM 13,75

DM 263,75

=====

L.S. gez. Dr. Klaus Neemann

N o t a r

OLF HARM
HARD BAUM
IN TIEDAU
ER SIEVEKING
OLD SIEVEKING
NOTARE

Burg 1 · Bergstraße 11
Samml-Nr. 32 22 31

Bedingungen des Erbbaurechts

- Anlage 1 - der Teilungserklärung

Nr. 501 der Urkundenrolle von 1976

Anlage 1) zum Protokoll Nr. 1142/77
der Urkundenrolle.

Hbg.-Harburg, d. 7.4.77

gez. Neseemann
Notar



Verhandelt in der ~~Kanzlei~~ ~~und~~ Hansestadt H a m b u r g
am 26. (sechszwanzigsten) Januar 1976 (neunzehn-
hundertsechundsiebzig).

Vor mir, dem hamburgischen Notar

Dr. juris Erwin T i e d a u,

erschieden heute in meiner Amtsstube, Hamburg 1,
Bergstraße 11:

1. Herr Werner S p i t z e,
2000 Hamburg 70, Rauchstr. 50,
2. Herr Michael L o r e n z e n, Kaufmann,
2100 Hamburg 90, Sand 9,
beide von Person bekannt,
zu 2) handelnd
 - a) als alleiniger persönlich haftender Gesell-
schafter der Kommanditgesellschaften in Firma
Lorenzen-Seebäder 11. Kommanditgesellschaft,
Großenbrode/Holst., und Lorenzen-Seebäder 12.
Kommanditgesellschaft, Großenbrode/Holst.; wa-
sich gemäß § 21 der Bundesnotarordnung aufgrun-
der mir heute vorgelegten beglaubigten Handel-
registerauszüge des Amtsgerichts in Heiligen-
hafen vom 23. Januar 1976 - HR A 156 - u. - H
157 - bescheinige,
 - b) als alleiniger persönlich haftender Gesell-
schafter der Kommanditgesellschaft in Firma

Lorenzen & Sohn KG, Hamburg, was ich gemäß § 21 der Bundesnotarordnung aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg -HR A 66 336 - bescheinige, -----

c) für sich persönlich, -----

und erklärten zu meinen Protokoll, und zwar zunächst der Erschienenen zu 1.) und der Erschienenen zu 2.) für die Kommanditgesellschaften in Firma Lorenzen-Seebäder 11. Kommanditgesellschaft, Großenbrode/Holst., und die Lorenzen-Seebäder 12. Kommanditgesellschaft, Großenbrode/Holst.: -----

Wir schließen folgenden -----

Erbbaurechtsvertrag, -----

in dem der Erschienenen zu 1.) auch als "der Grundeigentümer" und die durch den Erschienenen zu 2.) vertretenen Kommanditgesellschaften (zu a) auch als der "Erbbauberechtigte" bezeichnet werden. -----

I.

Herr Werner Spitze ist Eigentümer des Grundstücks, ausgewiesen im Grundbuch des Amtsgerichts Neustadt/Holstein von G r ö m i t z Blatt 1849, bezeichnet mit Flurstücke 58/11, 49/2 und 302/49 der Flur 4, belegen Wicheldorfstraße, zur Gesamtgröße von 4147 qm. -----

Das Grundstück war bebaut mit einem ehemaligen Schullandheim, das der Erschienenen zu 1.) im Frühjahr vorigen Jahres hat abbrechen lassen, so daß das Grundstück zur Zeit unbebaut ist.

§ 1

Der Erschienenen zu 1) bestellt hiermit den durch den Erschienenen zu 2.) vertretenen Kommanditgesellschaften in Firma Lorenzen-Seebäder 11. Kommanditgesellschaft und Lorenzen-Seebäder 12. Kommanditgesellschaft, Großenbrode/Holst., ein Erbbaurecht auf

die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch, an dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Grömitz Blatt 1849, Flurstücke 58/11, 49/2 und 302/49 der Flur 4, in einer Gesamtgröße von 4147 qm. Die Bestellung des Erbbaurechts zugunsten der beiden vorgenannten Kommanditgesellschaften erfolgt in Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Urkunde haften die Kommanditgesellschaften gesamtschuldnerisch.

Für dieses Erbbaurecht gelten neben der Erbbaurechtsverordnung die folgenden Bestimmungen, welche als Inhalt des Erbbaurechtes auch für die Rechtsnachfolger der Parteien gültig sein sollen. Soweit solche Bestimmungen als Inhalt des Erbbaurechts nach Gesetz nicht vereinbart werden können, gelten sie schuldrechtlich zwischen den Vertragsschließenden mit der Maßgabe, daß diese verpflichtet sind, sie ihren Rechtsnachfolgern ebenfalls mit der Verpflichtung zur entsprechenden Weitergabe aufzuerlegen.

§ 2

Der Erbbauberechtigte hat das Recht und ist verpflichtet, das Erbbaugelände nach baupolizeilich genehmigten Plänen unverzüglich nach Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch mit gemäß der im Bebauungsplan 32.2 der Gemeinde Grömitz vorgesehenen Ausnutzungsziffer von 1,0 mit einem mehrgeschossigen Bauwerk mit ca. 90 Eigentumswohnungen, einem Restaurant und Garagen zu bebauen und zu benutzen.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Erbbaugeländes. Diese Teile kann der Erbbauberechtigte als Hof- und Gartenfläche sowie als Kraftfahrzeugabstellplatz benutzen.

Der Erbbauberechtigte wird später das Erbbaurecht in Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte aufteilen.

§ 3

1.) Der neben dem Erbbauzins zu zahlende Kaufpreis beträgt

DM 1.552.000,--

(in Worten: Deutsche Mark eine Million fünfhundertzweiund-
fünfzigtausend)

und ist wie folgt zu begleichen:

- a) DM 100.000,-- zahlt der Erbbauberechtigte unmittelbar an den Grundeigentümer, sobald der amtierende Notar den Vertragschließenden schriftlich mitgeteilt hat, daß die gemäß im Ausgang dieser Vereinbarung beantragte Vormerkung zur Eintragung in das Grundbuch verfügt ist, und zwar in Abteilung II an rangerster Stelle und in Abteilung III im Range nach den nachfolgend genannten Grundschulden Nr. 2 und 3, nicht jedoch vor dem 31.1.1976.
- b) DM 50.000,-- zahlt der Erbbauberechtigte unmittelbar an den Grundeigentümer bis zum 31. Mai 1977 nicht jedoch vor der Zahlung zu a).
- c) DM 1.402.000,-- zahlt der Erbbauberechtigte unmittelbar an den Grundeigentümer spätestens bis zum 30. Juni 1977. Der jeweils ausstehende Betrag ist in Höhe von DM 642.000,-- ab Beurkundung bis zu dem Tage, an dem der Betrag auf dem Konto des Grundeigentümers gutgeschrieben wird, mit jährlich 8 1/2% zu verzinsen, der Restbetrag von DM 760.000,-- jeweils zu dem Zinssatz, den der Grundeigentümer an die

Hamburgische Landesbank für das in diesem Grundbuch gesicherte Darlehen jeweils zu zahlen hat. Die Zinsen sind jeweils am Ende eines Kalendervierteljahres nachträglich zu zahlen. -----

In Höhe von DM 760.000,-- übernimmt der Erbbauberechtigte als Gesamtschuldner vom Verrechnungstage an die Mithaftung gegenüber der Hamburgischen Landesbank - Girozentrale - für das Darlehen der Bank, das in diesem Grundstück gesichert ist, unter der Voraussetzung, daß die Bank dieses Darlehen bis zum 30. Juni 1977 verlängert. - Im Innenverhältnis schuldet der Grundeigentümer allein. -----

Die vorbezeichnete Zahlung von DM 1.402.000,-- soll jedoch nur erfolgen, wenn die für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Unterlagen mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und Zug um Zug hiergegen die lastenfreie Lieferung des Erbbaurechtes gewährleistet ist. -----

Der Notar wird angewiesen, die vorgenannten Umschreibungsunterlagen einzureichen, sobald ihm die Zahlung des gesamten Kaufpreises nachgewiesen ist und ihm die Löschungsunterlagen für die Löschung der Rechte Abteilung III Nr. 2 und 3 vorliegen. -----

DM 1.552.000,--
=====

Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, mit Forderungen irgendwelcher Art gegenüber dem Grundeigentümer aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen. -----

Der Erbbauzins beträgt -----

DM 56.000,-- v.a. -----

(in Worten: Deutsche Mark sechshundfünfzigtausend)

und ist vom Erbbauberechtigten an den Grundeigentümer zu zahlen, und zwar jeweils im voraus in Teilbeträgen von jeweils DM 14.000,-- bis zum 1. Oktober, 1. Januar, 1. April und 1. Juni eines jeden Jahres. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, den Erbbauzins für jeweils zwei Jahre im voraus in voller Höhe zu entrichten. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Erbbauzinses in das neu zu bildende Erbbaugrundbuch. -----

Sollte sich der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes (Bezugsvergleichszahl 1970) laut Bundesanzeiger um 10 Punkte oder mehr als 10 Punkte verändern, erstmals gegenüber dem Stande vom 1. Januar 1976, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, einen zusätzlichen Erbbauzins im gleichen Verhältnis der Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex zu zahlen und entsprechend ein weiteres dingliches Erbbauzinsrecht zu bestellen. Diese Veränderung des Erbbauzinses kann auch wiederholt eintreten. Eine Änderung tritt jeweils jedoch frühestens nach Ablauf von 3 Jahren ein. -----

Für den Fall, daß eine derartige Veröffentlichung nicht statt findet oder eine amtliche Verrechnungsbasis auf einen anderen Index nicht veröffentlicht wird, so soll auf Antrag einer der Parteien ein von diesen zu benennender Schiedsgutachter darüber entscheiden, ob und in welcher Höhe eine Veränderung der Lebenshaltungskosten im vorstehenden Sinne stattgefunden hat. Entsprechend der Entscheidung dieses Schiedsgutachters verändert sich die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, einen

zusätzlichen Erbbauzins zu zahlen und entsprechend ein weiteres dingliches Erbbauzinsrecht zu bestellen. Einigen sich die Parteien nicht auf einen Gutachter, so soll der Präses der Handelskammer Hamburg auf Antrag einer der Beteiligten gebeten werden, einen sachverständigen Schiedsgutachter zu bestellen.

Eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, einen zusätzlichen Erbbauzins zu zahlen und entsprechend ein weiteres dingliches Erbbauzinsrecht zu bestellen, soll wiederholt in Betracht kommen, wenn die Voraussetzungen der Veränderung des Erbbauzinses wiederholt eintreten sollten.

Unter den gleichen Voraussetzungen und in gleicher Art und Weise, in der nach Vorstehendem eine Verpflichtung zur Zahlung zusätzlichen Erbbauzinses in Betracht kommt, soll der Grundeigentümer umgekehrt auch verpflichtet sein, in entsprechender Weise in die Löschung des entsprechenden Erbbauzinses zu willigen. Diese Vereinbarung gilt schuldrechtlich und ist von der Eintragung in das Grundbuch ausgenommen.

Wir gehen diese Vereinbarungen gegenseitig und gegenüber dem jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten ein und verpflichten uns, diese Vereinbarungen auch unseren etwaigen Sonderrechtsnachfolgern ebenfalls aufzuerlegen sowie diese zu verpflichten, das gleiche bezüglich ihrer etwaigen Sonderrechtsnachfolger zu tun.

Grundeigentümer und Erbbauberechtigter bewilligen und beantragen, eine Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruches auf Bestellung weiterer Erbbauzinsrechte gemäß § 883 Abs. 2 BGB in Abteilung II des neu zu bildenden Erbbaugrundbuchblattes im gleichen Rang mit dem zur Eintragung beantragten Erbbauzins einzutragen.

Schuldrechtlich verpflichten sich die Parteien weiter, jederzeit die für eine dingliche Sicherung etwa noch erforderlich

Erklärungen abzugeben, falls der Grundeigentümer dies wünschen sollte.

Dieser Vertrag soll jedoch unabhängig von der Eintragung der Vormerkung wirksam sein.

Der Erbbauzins beginnt mit der Eintragung des Erbbaurechtes in das Erbbaugrundbuch. Für den Zeitraum, beginnend mit dem 1. Januar 1976 bis zum Tage der Eintragung, wird hiermit schuldrechtlich vereinbart, daß der Erbbauberechtigte einen Betrag in gleicher Höhe und Art und Weise wie den Erbbauzins an den Grundeigentümer zu zahlen hat.

§ 4

Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in dem bei Beginn des Vertragsverhältnisses vorhandenen Zustand. Der Grundeigentümer haftet insbesondere nicht für Größe, Beschaffenheit und Tragfähigkeit und die Art und Weise der Bebauung des Grundstücks und der Zuwegungen.

Übergabetag ist der 1. Februar 1976, Verrechnungstag ist der 1. Januar 1976.

§ 5

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Baulichkeiten nach den baupolizeilichen und sonstigen behördlichen Vorschriften und Auflagen unter Verwendung guter Baustoffe sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Er darf mit der Errichtung der Baulichkeiten erst beginnen, nachdem die Baubehörde die Pläne genehmigt hat. Die Gebühren hierfür trägt der Erbbauberechtigte.

§ 6

Werden die Baulichkeiten durch Feuer oder andere Einwirkungen - auch höhere Gewalt - ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie im bisherigen Umfang nach Plänen, denen der Grundeigentümer vorher zuzustimmen hat,

innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen. In vorstehenden Fällen soll der Erbbauberechtigte jedoch nur verpflichtet sein, wenn und soweit er eine Versicherungssumme oder einen sonstigen Ersatz erlangt.

§ 7

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Baulichkeiten zum vollen Wert gegen Feuergefahr zu versichern und versichert zu halten. Auf Verlangen des Grundeigentümers hat er ihm den Versicherungsschein vorzulegen.

§ 8

Der Erbbauberechtigte trägt vom Verrechnungstage ab alle mit dem Erbbaurecht, insbesondere mit den Bauwerken, verbundenen wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten. Er trägt jedoch nicht die Lasten, die mit dem Erbbaurechtsgelände, d.h. dem Grundeigentum, jetzt oder in Zukunft verbunden sind.

Der Erbbauberechtigte hat den Grundeigentümer von allen etwaige mit dem Grundstück etwa zusammenhängenden Haftpflichtansprüche freizuhalten. Er verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung auf seine Kosten abzuschließen. Falls dies nicht der Fall sein sollte, ist der Grundeigentümer berechtigt auf Kosten des Erbbauberechtigten eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Fußwege von Schnee und Eis auf eigene Kosten reinigen zu lassen und bei Eintreten der Glätte ausreichend mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen. Er übernimmt - soweit möglich - diese Verpflichtung auch der Polizei gegenüber und ermächtigt den Grundeigentümer, dies der Polizei mitzuteilen.

Weiter trägt der Erbbauberechtigte vom vorgenannten Zeitraum ab sämtliche erhobenen Anliegerbeiträge, insbesondere Straßen- und Sielbaukosten, sowie Kosten für Strandaufspülung und Wasserwirtschaft, unabhängig davon, in welchem Zeitpunkt sie entstanden

sind oder entstehen werden: Er hat den Grundeigentümer von allen Ansprüchen dieser Art, einschließlich etwaiger Erhöhungen der Forderung, nach Abschluß dieses Vertrages freizuhalten. Bei den Angaben ist für die Höhe der Forderung der rechtskräftige Veranlagungsbescheid maßgebend.

Grundeigentümer erklärt, daß ihm derartige erhobene und nicht bezahlte Ansprüche nicht bekannt sind, mit Ausnahme der nachgenannten Beträge zu II.

Falls durch die Neuanlage oder den Ausbau von Straßen Anliegerkosten, Sielbaukosten, Straßenreinigungskosten und dergleichen, insbesondere auch Unterhaltungskosten für den Grundeigentümer entstehen sollten, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, den Grundeigentümer ebenfalls stets sofort von derartigen Ansprüchen freizuhalten.

§ 9

- 1.) Der Grundeigentümer erteilt schon heute seine Zustimmung, das Erbbaurecht in einzelne Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte aufzuteilen.
- 2.) Zu einer Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundeigentümers; sie darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung oder für den Fall, daß ein Beleihungsgläubiger zu dessen Beleihung der Grundeigentümer seine Zustimmung erteilt hat, das Erbbaurecht im Wege der Zwangsversteigerung wirbt, auch zu einer nachfolgenden freihändigen Veräußerung zu erteilen.

Der Grundeigentümer erteilt schon heute seine Zustimmung zur Erstveräußerung der späteren Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte. Dies gilt insbesondere für eine Veräußerung im Wege der Auseinandersetzung auf einzelne oder alle Gesellschafter der Kommanditgesellschaften.

3.) Der Erbbauberechtigte bedarf zur Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten, die DM 9.000.000,-- (in Worten: Deutsche Mark neun Millionen) zuzüglich 18 % p.a. Zinsen, nebst bis zu 3 % p.a. Nebenleistungen sowie nebst bis zu 5 % Nebenleistungen übersteigen, der Zustimmung des Grundeigentümers.

Demgemäß ist dem Erbbauberechtigten auch das Recht vorbehalten, im Range vor den hier bestellten Rechten am Erbbaurecht, nämlich dem Erbbauzins und der Vormerkung, Hypotheken und/oder Grundschulden bis zur Höhe von DM 9.000.000,-- (in Worten: Deutsche Mark neun Millionen) nebst bis zu 18 % p.a. Zinsen, nebst bis zu 3 % p.a. Nebenleistungen sowie nebst bis zu 5 % Nebenleistungen einzutragen.

Die Ausnutzung des vorbezeichneten Rangvorbehaltes ist davon abhängig, daß bei den neu einzutragenden Grundpfandrechten gleichzeitig Löschungsvormerkungen gemäß §§ 1163, 1179 BGB für den Erbbauzinsberechtigten im Grundbuche eingetragen werden.

Die Ausnutzung ist ferner davon abhängig, daß an den Erbbauzinsberechtigten bei Eintragung von Grundschulden die Ansprüche auf Löschung, Abtretung oder Verzicht abgetreten werden, die der Erbbauberechtigte gegenüber den eingetragenen Grundschuldgläubigern dadurch und in der Höhe hat und haben wird, als Verbindlichkeiten nicht bestehen, die diesen Rechten zugrunde liegen.

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung des Rangvorbehaltes bei den vorbezeichneten zwei Rechten.

Mit Rücksicht darauf, daß der Erbbauberechtigte beabsichtigt möglicherweise Wohnungs- oder Teileigentumsrechte zu bilden, verpflichtet sich der Grundeigentümer, hinsichtlich der einzutragenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte

entsprechende Rangvorbehalte in jeweils entsprechend verminderte Höhe hinsichtlich des für ihn in diese Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragenden Teilerbbauzinses zu bewilligen in gleicher Weise, wie dies hier für das gesamte Erbbau-recht geschehen ist. Mit Rücksicht auf die Vereinbarung, daß der Rangvorbehalt nur einmal ausgenutzt werden kann, wird hiermit schuldrechtlich vereinbart, daß der Grundeigentümer verpflichtet sein soll, nach Aufteilung nach dem Wohnungseigen-tumsgesetz dann den Vorrang vor dem Erbbauzins und der Vormer-kung zu bewilligen, wenn es sich um eine Umschuldung eines im Rangvorbehalt eingetragenen Rechtes handelt, jedoch nur in Höhe des noch nicht getilgten Teilbetrages.

Der Zustimmung des Grundeigentümers bedarf nicht die Belastung der einzelnen Wohnungs- und Teilerbbaurechte im Range nach den in Abteilung II zugunsten des Eigentümers einzutragenden Rechten. Schuldrechtlich verpflichtet sich der Erbbauberechtig-te, die in dem Rangvorbehalt eingetragenen Rechte nur für die Bezahlung der Gesamthestellungskosten des in § 2 genannten Bau-vorhabens zu verwenden.

§ 10

Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht auf Verlangen des Grundeigentümers auf diesen oder einen von diesem zu benennenden Dritten zu übertragen, wenn

- a) einer Bestimmung dieses Vertrages gröblich schuldhaft zuwidergehandelt und trotz schriftlicher Aufforderung des Grundeigentümers der vertragsgemäße Zustand nicht innerhalb angemessener Frist hergestellt wird,
- b) er mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbe-träge im Rückstand bleibt,
- c) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbau-rechtes angeordnet wird,

- d) er seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet wird,
e) das Erbbaurecht enteignet wird. -----

Für den Fall des Eintritts des Heimfallrechtes hat der Grundeigentümer dem Erbbauberechtigten eine Vergütung zu zahlen in Höhe von $\frac{2}{3}$ des dann gegebenen Wertes des Bauwerkes nebst sonstigen Anlagen. -----

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe der Vergütung so soll ein Schiedsgutachter der Handelskammer Hamburg auf Antrag einer der Beteiligten die Höhe der Vergütung mit verbindlicher Wirkung für beide Parteien festsetzen. -----

In gleicher Weise ist für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechtes eine Entschädigung in Höhe von $\frac{2}{3}$ des dann gegebenen Wertes des Bauwerkes zu zahlen. § 10 Absatz 3 gilt entsprechend. -----

§ 11

Nach Ablauf des Erbbaurechtes steht dem Erbbauberechtigten ein Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechtes gemäß § 31 der ErbbauVO zu. -----

§ 12

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das vorbezeichnete Erbbaurecht an rangerster Stelle einschließlich Hypotheken gewinnabgabe und Abgeltungsdarlehen zu bestellen. -----

So dann erklärten die Erschienenen zu 1.) und 2.) : -----
Zur Sicherung des Anspruches der durch den Erschienenen zu 2.) vertretenen Kommanditgesellschaften in Firma Lorenzen-Seebäder 11. Kommanditgesellschaft und Lorenzen-Seebäder 12. Kommanditgesellschaft auf Eintragung des Erbbaurechtes

bewilligen und beantragen wir die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch von G r ö m i t z Blatt 1849.

Die Vertragsschließenden erteilen hiermit den Bürovorsteher Frau Renate K r o n b e r g und Herrn Rolf R a u h, beide Hamburg 1, Bergstraße 11, und zwar jedem für sich allein, V o l l m a c h t, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und Rechtshandlungen, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, vorzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind befugt, Untervollmacht zu erteilen

II.

Weiter erklärten die Erschienenen: Der Grundeigentümer ist vom Zweckverband Karkbrook zu einer Vorauszahlung auf einen Anschlußbeitrag für die öffentliche Entwässerungsanlage für die Flurstücke 58/11, 49/2 und 302/49 in Höhe von DM 54.339,50 aufgefordert worden. Bis zur Zahlung dieses Betrages werden noch weitere Stundungszinsen in Höhe von 6 % p.a. und Säumniszuschläge anfallen

Der Veranlagungsbescheid ist rechtskräftig. -----
Der Erbbauberechtigte übernimmt anstelle des Grundeigentümers die Verpflichtung zur Zahlung dieses Anschlußbeitrages einschließlich sämtlicher bisher aufgelaufener und sämtlicher zukünftig entstehender Zinsen und Säumniszuschläge. Die Vertragschließenden werden die Haftungsentlassung des Grundeigentümers beim Gläubiger unmittelbar beantragen unverzüglich nach Abschluß des Vertrages. Sollte diese nicht erteilt werden, verpflichtet sich der Grundeigentümer, den Erbbauberechtigten stets von allen Ansprüchen insoweit freizuhalten. -----

Der Grundeigentümer tritt dem Erbbauberechtigten sämtliche ihm aufgrund dieses Bescheides etwa zustehenden Rechte ab. Der Erbbauberechtigte nimmt diese Abtretung an. -----

Sodann erklärten die Erschienenen zu 1.) und 2.), dieser für die zu 2.a) und b) vertretenen Kommanditgesellschaften. -----

III.

Besondere Vereinbarungen

§ 1

Die Kommanditgesellschaft in Firma Lorenzen & Sohn KG, Hamburg hat für den Fall des Abschlusses des hier geschlossenen Vertrages heute zu Protokoll des beurkundenden Notars eine Vereinbarung getroffen, auf die sich die Erschienenen hiermit beziehen. Sie erklärt sich bereit, im Falle der ganzen oder teilweisen Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechten die im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehene Verwaltungstätigkeit und in dieser Eigenschaft für den Grundeigentümer kostenfrei das Inkasso des Erbbauzinses zu übernehmen. -----

Die Kommanditgesellschaft ist verpflichtet, ohne Rücksicht den vollständigen und rechtzeitigen Eingang der Erbbauzinse seitens der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Beträge in deren Höhe als Begleichung des Erbbauzinses an den jeweiligen

Fälligkeitsterminen in voller Höhe an den Grundeigentümer zu zahlen. Der Erbbauzins ist in voller Höhe an den Grundeigentümer zu zahlen, auch dann, wenn er von den Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten nicht zu erlangen ist. Diese Verpflichtung bleibt auch dann bestehen, wenn die Kommanditgesellschaft in Firma Lorenzen & Sohn KG nicht oder nicht mehr Verwalter sein sollte. Der Grundeigentümer bevollmächtigt die Kommanditgesellschaft in Firma Lorenzen & Sohn KG zur gerichtlichen Geltendmachung ausstehender Erbbauzinse und zur Ausübung eines etwaigen Heimfallrechtes gemäß § 10 des Erbbaurechtsvertrages. Sollte das Heimfallrecht ausgeübt werden und das Erbbaurecht an den Grundeigentümer zurückfallen, so wird der Grundeigentümer der Kommanditgesellschaft in Firma Lorenzen & Sohn KG die von dem Erbbauberechtigten nicht gezahlten, aber von der Kommanditgesellschaft ab Eintritt des Heimfallrechtes verauslagten Beträge dieser zurückerstatten. -----

Die Geltendmachung des Heimfallrechtes aufgrund dieser Vollmacht soll jedoch nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers vorgenommen werden, es sei denn, daß die Lorenzen & Sohn KG die in Betracht kommende Wohnung selbst ohne Belastungen jeder Art für den Eigentümer übernimmt. Vorstehende Vereinbarungen erlöschen am 31. Dezember 1937. -----

§ 2

Sämtliche Parteien verpflichten sich gegenseitig, alles zur Förderung der geschlossenen Vereinbarungen zu tun und sich dabei in jeder Hinsicht, insbesondere bei Verhandlungen mit der Behörde und Dritten, zu unterstützen: -----

§ 3

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle aufgrund dieser Urkunde obliegenden Verpflichtungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Weitergabe. -----

IV.

§ 1

Sämtliche Kosten dieses Vertrages, seiner Vorbereitung und seiner Durchführung (Notar-, Anwalts- und Gerichtskosten für den Grundeigentümer betrifft dies hinsichtlich des Anwaltes die Kosten des Rechtsanwaltes Herrn Kurt Ahlers trägt der Erbbauberechtigte. Er trägt ebenfalls eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer.

§ 2

Für den Fall, daß eine der getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden sollte, so soll die Gültigkeit des übrigen Vertrages hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die ungültige Bestimmung soll durch eine Bestimmung ersetzt werden, die ihr wirtschaftlich in zulässiger Weise am nächsten kommt.

§ 3

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg, soweit gesetzlich zulässig.

V.

Sodann erklärte der Erschienene zu 2) für sich persönlich Ich übernehme für die Zahlungsverpflichtungen (Kaufpreis gemäß Ziffer I. § 3 in Höhe von DM 1.552.000,-- die persönliche Haftung.

VI.

Der Erbbauberechtigte beantragt Befreiung von der Grunderwerbsteuer und den Gerichtskosten, da er beabsichtigt, frist- und planungsgemäß das Erbbaurecht mit ausschließlich

grundsteuerbegünstigtem Wohnraum zu bebauen.

Das Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben.

gez. Werner Spitze

" Michael Lorenzen

(LS.not.)

" Dr. Tiedau

Notar

Vorstehende Verhandlung wird hiermit auszugsweise zum
- d r i t t e n - Male ausgefertigt. Diese mit der Urschrift
übereinstimmende Ausfertigung wird den Kommanditgesellschaften
in Firma

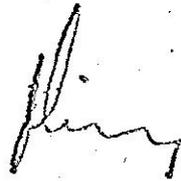
Lorenzen - Seebäder 11. Kommanditgesellschaft
und

Lorenzen - Seebäder 12. Kommanditgesellschaft
in Großenbrode/Holst.

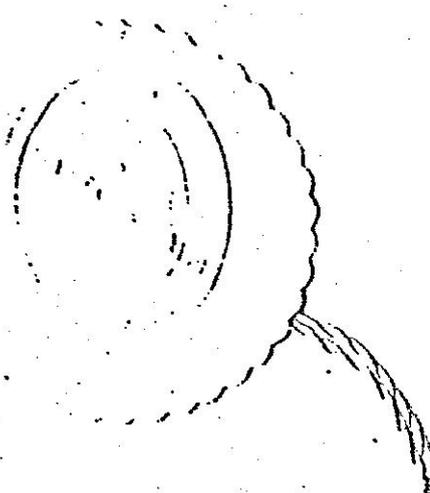
erteilt.

Diese Ausfertigung betrifft den zwischen den Parteien ge-
schlossenen Erbbaurechtsvertrag. Die in dem Vertrage enthaltene
Einigungserklärung ist nicht mit abgeschrieben worden.

H a m b u r g, den 30. Januar 1976



A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Herrn'.



WOHNUNGSLISTE

Anteilungsplan für das Objekt "FÜRSTENHOF" I. und II. BA in Grömitz



Nr. gem.
Aufteilungs-
plan

Typ

Geschoß

Anteile

Erbbauzinsen
DM

Wohn-Nr.

Wohn-Nr.	Typ	Geschoß	Anteile	Erbbauzinsen DM	
I/1	10A	F	I.	159/10.000	890.--
I/2	102	G	I.	135/10.000	756.--
I/3	103	H	I.	100/10.000	560.--
I/4	104	i	I.	126/10.000	706.--
I/5	105	J	I.	150/10.000	840.--
I/6	106	K	I.	144/10.000	806.--
I/7	107	B	I.	133/10.000	745.--
I/8	108	B	I.	133/10.000	745.--
I/9	109	B	I.	133/10.000	745.--
I/10	110	B	I.	133/10.000	745.--
I/11	111	F	II.	159/10.000	890.--
I/12	112	G	II.	135/10.000	756.--
I/13	113	H	II.	100/10.000	560.--
I/14	114	i	II.	126/10.000	706.--
I/15	115	J	II.	150/10.000	840.--
I/16	116	K	II.	144/10.000	806.--
I/17	117	B	II.	133/10.000	745.--
I/18	118	B	II.	133/10.000	745.--
I/19	119	B	II.	133/10.000	745.--
I/20	120	B	II.	133/10.000	745.--
I/21	121	B	II.	133/10.000	745.--
I/22	122	F	III.	159/10.000	890.--
I/23	123	G	III.	135/10.000	756.--
I/24	124	H	III.	100/10.000	560.--
I/25	125	i	III.	126/10.000	706.--
I/26	126	J	III.	150/10.000	840.--
I/27	127	K	III.	144/10.000	806.--
I/28	128	F	IV.	159/10.000	890.--
I/29	129	G	IV.	135/10.000	756.--
I/30	130	H	IV.	100/10.000	560.--
I/31	131	i	IV.	126/10.000	706.--
I/32	132	J	IV.	150/10.000	840.--
II/1	133	K	IV.	144/10.000	806.--
II/2	134	A	I.	164/10.000	918.--
II/3	135	C	I.	130/10.000	728.--
II/4	136	D	I.	135/10.000	756.--
II/5	137	B	I.	133/10.000	745.--
II/6	138	B	I.	133/10.000	745.--
II/7	139	B	I.	133/10.000	745.--
II/8	140	E	I.	133/10.000	745.--
II/9	141	A	I.	135/10.000	756.--
II/10	142	C	II.	164/10.000	918.--
II/11	143	D	II.	130/10.000	728.--
II/12	144	D	II.	135/10.000	756.--
II/13	145	B	II.	133/10.000	745.--
II/14	146	B	II.	133/10.000	745.--
II/15	147	B	II.	133/10.000	745.--

4320

Nr. gem. Aufteilungsplan	Typ	Geschoß	Anteile	Erbbauszinsen DM
--------------------------	-----	---------	---------	------------------

II/16	E	II.	135/10.000	756.-- ✓
II/17	D	III.	135/10.000	756.-- ✓
II/18	B	III.	133/10.000	745.-- ✓
II/19	B	III.	133/10.000	745.-- ✓
II/20	B	III.	133/10.000	745.-- ✓
II/21	B	III.	133/10.000	745.-- ✓
II/22	E	III.	135/10.000	756.-- ✓
II/23	D	IV.	135/10.000	756.-- ✓
II/24	B	IV.	133/10.000	745.-- ✓
II/25	B	IV.	133/10.000	745.-- ✓
II/26	B	IV.	133/10.000	745.-- ✓
II/27	B	IV.	133/10.000	745.-- ✓
II/28	E	IV.	135/10.000	756.-- ✓
II/29	D	V.	135/10.000	756.-- ✓
II/30	E	V.	133/10.000	745.-- ✓
I 31	B	V.	133/10.000	745.-- ✓
II/32	B	V.	133/10.000	745.-- ✓
II/33	B	V.	133/10.000	745.-- ✓
II/34	E	V.	135/10.000	756.-- ✓
II/35	D	VI.	135/10.000	756.-- ✓
II/36	B	VI.	133/10.000	745.-- ✓
II/37	B	VI.	133/10.000	745.-- ✓
II/38	B	VI.	133/10.000	745.-- ✓
II/39	B	VI.	133/10.000	745.-- ✓
II/40	E	VI.	133/10.000	745.-- ✓
		VI. <i>II/1-40 = 5400</i>	135/10.000	756.-- ✓

Teileigentum

I/41			10/10.000	56.--			
I/42	dto.		10/10.000	56.--			
I/43	dto.		10/10.000	56.--			
I/44	dto.		10/10.000	56.--			
I/45	dto.		10/10.000	56.--			
II/46	dto.		10/10.000	56.--			
I/47	dto.	<i>Welleborn II. BA</i>	10/10.000	56.--			
I 48	dto.		10/10.000	56.--			
I/49	dto.		10/10.000	56.--			
			10/10.000	56.--			
I/50	dto.)	190				
I/51	dto.)	200/10.000	1060.--
I/52	dto.						

Garage

10.000/10.000

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der mir
vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit amtlich.

Hamburg-Harburg, den

12 DEZ 1977



Notar