

# Vereinbarung

zur Vorbereitung einer Regelung im Umlegungsverfahren U 353

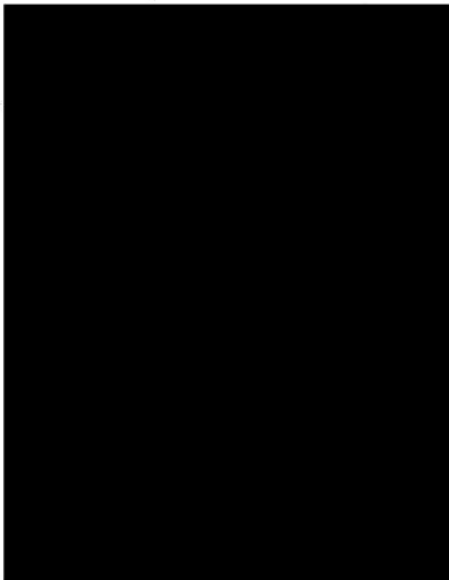
(Umlegungsregelung)

zwischen

(1)



als Miteigentümerin und Bevollmächtigte für

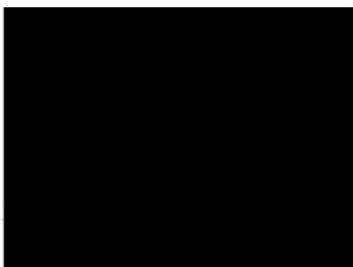


und

(2)



als Miteigentümer und Bevollmächtigter für



und

(3)



und

(4)

als Vertreter von Amts wegen für

(nachstehend Eigentümer genannt)

und der

Freien und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
- Amt für Wohnen, Stadterneuerung  
und Bodenordnung - WSB 3 -

(nachstehend Hamburg genannt).

1. Den im Grundbuch von Wilhelmsburg eingetragenen Eigentümern

a) I.

II.

III.

IV.

V.

VI.

VII.

VIII.

b)

gehört das unter laufender Nr. 2 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Buschweide 6; Flurstück 1276 der Gemarkung Wilhelmsburg mit einer Größe von 1.131 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen.

Im Grundbuch ist in Abteilung II unter laufender Nr. 2 der Umlegungsvermerk eingetragen:

2. Die Eigentümer und Hamburg sind sich darüber einig, dass den Eigentümern im Rahmen der Umlegungsregelung ein gegenüber dem Einwurfsgrundstück um einen etwa 319 m<sup>2</sup> großen und im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksteil verkleinertes Grundstück mit einem Einzelhausbauplatz zugeteilt werden soll (siehe Anlage 1 zur Vereinbarung).

Einwurfgrundstück:	1.131 m <sup>2</sup>
	- ca. 319 m <sup>2</sup>
Zuteilungsgrundstück:	= ca. 812 m <sup>2</sup>

3. Das Grundstück erhält erstmals eine ordnungsgemäße Erschließung über die Straße Niedergeorgswerder Deich:
  - 3.1. Dazu wird das neue Zuteilungsgrundstück zukünftig über eine neue Zuwegung nach Osten zum Niedergeorgswerder Deich erschlossen. Die Zuwegung wird auch notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen.

Die befestigte Zuwegung und die erforderlichen Leitungen werden erstmalig durch oder im Auftrag Hamburgs und - mit nachfolgenden Einschränkungen - für die Eigentümer kostenfrei hergestellt. Hamburg kann diese Verpflichtung vertraglich übertragen, zum Beispiel auf einen Bauträger oder die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücksteilflächen (bisherige Flurstücke 1275 und 9065).



Die Zuwegung und die Leitungen werden bis zum westlichen Reihenendhaus der auf dem bisherigen Flurstück 1275 geplanten Reihenhäuser hergestellt. Hamburg oder die durch Hamburg zur Herstellung Verpflichteten haben dabei das freie Wahlrecht, ob das neue Zuteilungsgrundstück über eigene oder in Hinblick auf die Bebauung des dienenden Grundstücks gemeinsame Leitungen angeschlossen wird. Wird ein eigener Sielanschluss für das Zuteilungsgrundstück hergestellt, tragen die jeweiligen Eigentümer des neuen Zuteilungsgrundstücks die entsprechenden Sielanschlussbeiträge.

Bis zur Fertigstellung der neuen Zuwegung können die Eigentümer den an die Buschweide angrenzenden Grundstücksteil auch nach Übergang des Eigentums auf Hamburg weiter nutzen.

- 3.2. Zur dinglichen Sicherung der Erschließung des neuen Zuteilungsgrundstücks wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) mit folgendem Inhalt an den zu belastenden Flächen begründet:

Die jeweiligen Eigentümer des neuen Zuteilungsgrundstücks (herrschendes Grundstück) sind berechtigt, auf den oder dem dienenden Grundstück(en) (bisherige Flurstücke 1275 und 9065), die in der Karte (hier Anlage 1) mit brauner Farbe dargestellte, 4 m breite Belastungsfläche zu begehen und zu überfahren sowie Ver- und Entsorgungsleitungen samt erforderlicher Nebenanlagen zu bauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu nutzen.

Die Ausübung dieses Rechts ist ausschließlich zum Zweck der nach dem Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 vom 21.09.2020 zulässigen Nutzung des herrschenden Grundstücks gestattet. Die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks können die Ausübung dieses Rechts auch Dritten überlassen.

Bei der Ausübung dieses Rechts haben die Berechtigten das Interesse der jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks tunlichst zu schonen, insbesondere ist bei der Ausübung des Geh- und Fahrrechts Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung zu nehmen. Die Ausübung dieses Rechts erfolgt auf eigene Gefahr. Die Belastungsfläche kann von den Berechtigten und den Verpflichteten sowie dem ihnen zuzurechnenden Personenkreis gemeinsam genutzt werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schließt andere Nutzungen bzw. Inanspruchnahmen (zum Beispiel Lagern, Abstellen, Parken etc.) aus.

Auf der Belastungsfläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Leitungsrechts von den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstücks keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Kosten der Unterhaltung (insbesondere des Betriebs, der Instandhaltung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung) der Zuwegung sind zu 20 % von den jeweiligen Eigentümern des herrschenden Grundstücks und mit Blick auf das Mitbenutzungsrecht zu 80 % von den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstücks zu tragen. Gleiches gilt für die Leitungen, wenn das herrschende Grundstück über gemeinsame Leitungen angeschlossen wird.

Zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird ein (Herrsch-)Vermerk nach § 9 Grundbuchordnung eingetragen.

- 3.3. Zur bauordnungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des neuen Zuteilungsgrundstücks wird nach Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde eine Baulast am belasteten Grundstück mit folgendem Inhalt begründet:

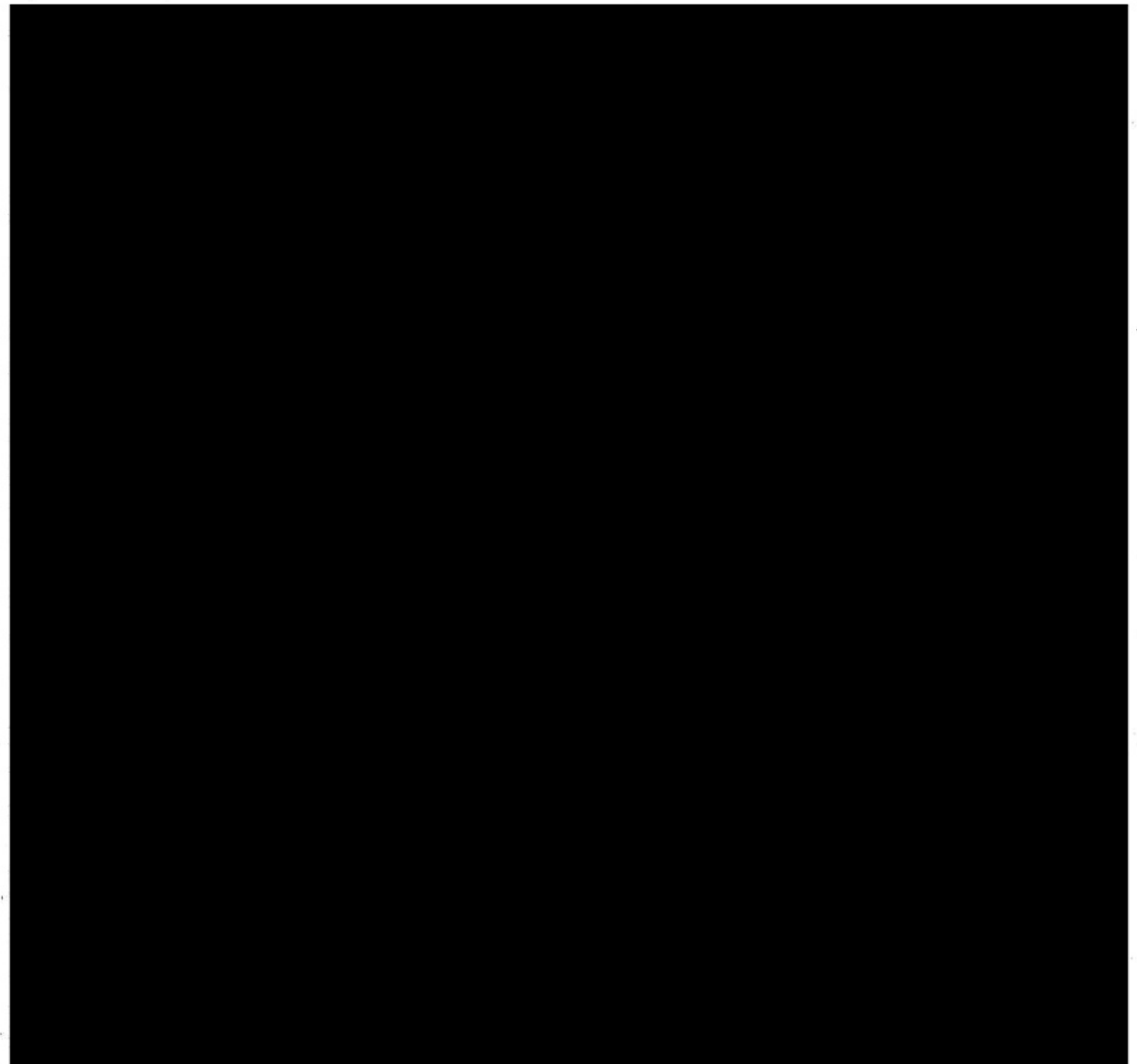
Die jeweiligen Eigentümer des dienenden bzw. belasteten Grundstücks sind durch Baulast verpflichtet, auf der in der Anlage mit brauner Farbe dargestellten, ca. 4,0 m breiten Fläche

- die Zuwegung zur Anbindung an den öffentlichen Weg (§ 4 Abs. 1 HBauO) zugunsten des begünstigten bzw. herrschenden Grundstücks als ständig freizuhaltenen Zugang bzw. Zufahrt in einer Breite von mindestens 1,25 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m zur Verfügung zu stellen sowie für den Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten offenzuhalten und
- die Verlegung, die Unterhaltung, den Betrieb und gegebenenfalls die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das begünstigte bzw. herrschende Grundstück über die Zuwegung zu dulden und diese nicht zu überbauen.

4.



5.



[REDACTED]

6.

[REDACTED]

7.

[REDACTED]

8.

[REDACTED]

9.

[REDACTED]

10.

[REDACTED]

11.

[REDACTED]

12.

[REDACTED]

13.

[REDACTED]

14.

[REDACTED]

Hamburg, den 19.7.2022

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Hamburg, den 21.09.2022

[REDACTED]

[REDACTED]



## Zuteilungsentwurf

Bezirk: Hamburg-Mitte

Gemarkung: Wilhelmsburg

Flurstück 1276

Bebauungsplan: Wilhelmsburg 97



Hamburg

Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Wohnen

Amt für Wohnen, Stadterneuerung  
und Bodenordnung

Diese Karte ist nach Norden orientiert.

1:1.000

Grundstücksgrenzen im Bestand — neue Grundstücksgrenzen — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

