

URKUNDENROLLEN-NR. [REDACTED]

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am 25. Januar 2018

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[REDACTED]

mit dem Amtssitz in Hamburg, [REDACTED]

erschieden heute:

1.

[REDACTED]

[REDACTED]

dienstansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,  
von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für die

**Freie und Hansestadt Hamburg**

aufgrund Vollmacht vom 18. Januar 2018

– die **Freie und Hansestadt Hamburg**  
in dieser Urkunde „**Verkäufer**“ oder „**FHH**“ genannt –,

2.

[REDACTED]

[REDACTED]

geschäftsansässig: Lämmersieth 49, 22305 Hamburg,  
von Person bekannt,

3.

[REDACTED]

[REDACTED]

geschäftsansässig: Lämmersieth 49, 22305 Hamburg,  
von Person bekannt,

zu 2. und zu 3. jeweils handelnd nicht für sich, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Vorstände für die

**HANSA Baugenossenschaft eG**

mit dem Sitz in Hamburg und der Anschrift Lämmersieth 49, 22305 Hamburg, verzeichnet im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter GnR 469, was ich, der

Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg – GnR 469 – gemäß § 21 der Bundesnotarordnung bescheinige,

– die HANSA Baugenossenschaft eG  
in dieser Urkunde „**Käufer**“ oder „**Investor**“ genannt –

– Verkäufer und Käufer gemeinsam auch die „**Parteien**“ genannt –.

Die Vollmacht der Erschienenen zu 1. lag dem amtierenden Notar bei Beurkundung im Original vor und wird in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem vorliegenden Original hiermit bezeugt wird, dieser Urkunde als **Anlage Vollmacht** beigefügt.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

### **Grundstückskaufvertrages mit Auflassung**

und erklärten daraufhin zu Protokoll:

Zur Vorbereitung dieser Urkunde sind in der Urkunde vom 24./25. Januar 2018 des amtierenden Notars (UR-Nr. [REDACTED]), nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt) Anlagen für die Parteien beurkundet worden. Auf diese Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung in Urschrift vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde in vollem Umfang bekannt ist und dass sie auf das Verlesen und die Beifügung zu dieser Niederschrift verzichten. Auf die rechtliche Bedeutung der Verweisung auf die Bezugsurkunde wurde vom amtierenden Notar hingewiesen.

Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde befinden, sind sich die Parteien darüber einig, dass diese Anlagen nicht Vertragsbestandteil sein sollen, es sei denn, es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften). Bei den in dieser Urkunde nachstehend erwähnten Anlagen handelt es sich, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, um **Anlagen der Bezugsurkunde**.

**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG  
MIT AUFLASSUNG**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> <i>(nicht Gegenstand der Beurkundung)</i>	<b>SEITE</b>
§ 1 Grundbuchstand .....	8
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand) .....	9
§ 3 Kaufpreis .....	10
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises .....	16
§ 5 Belastungen.....	17
§ 6 Besitzübergang.....	17
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln .....	19
§ 8 Erschließung.....	24
§ 9 Nutzungsbindung.....	26
§ 10 Übertragung und Weiterveräußerung .....	29
§ 11 Vertragsstrafe .....	29
§ 12 Wiederkaufsrecht, Dingliches Vorkaufsrecht.....	30
§ 13 Unterkunfts-Baugenehmigung; Rücktrittsrecht.....	33
§ 14 Wohn-Baugenehmigung 1, Rückkaufverlangen Wohnbaufläche.....	35
§ 15 Wohn-Baugenehmigung 2, Rückkaufverlangen Unterkunftsbaufäche.....	37
§ 16 Rechtsfolgen eines Rückkaufverlangens .....	38
§ 17 Weitere Bestimmungen für Rücktritt und Rückkauf .....	40
§ 18 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte.....	41
§ 19 Wirksamkeitszeitpunkt, Rücktritt .....	41
§ 20 Kosten, Grunderwerbsteuer .....	42
§ 21 Auflassung, Grundbucherklärungen.....	43
§ 22 Vorbelastung .....	44
§ 23 Ermächtigung des Notars, Vollmachten .....	48
§ 24 Rechtsnachfolge, Abtretung.....	49
§ 25 Kooperation .....	50
§ 26 Hinweise zum Datenschutz.....	50
§ 27 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen .....	50
§ 28 Erfüllungsort, Gerichtsstand.....	51
§ 29 Ausfertigungen .....	51

**ANLAGENVERZEICHNIS** (*nicht Gegenstand der Beurkundung*)

<b>Anlage Vollmacht</b>	Rubrum
<b>Anlage Gesamtbaufäche</b>	Präambel (C)
<b>Anlage Besitzeinräumung</b>	§ 6.1
<b>Anlage Kampfmittelauskunft</b>	§ 7.19
<b>Anlage Anliegerbeiträge</b>	§ 8.2 lit. (a)
<b>Anlage Hansa-Unterkunftsbauvorhaben</b>	§ 13.1
<b>Anlage Unterkunfts-Baugenehmigung</b>	§ 13.1
<b>Anlage Hansa-Wohnbauvorhaben</b>	§ 14.1

## PRÄAMBEL

- (A) Der Käufer ist mit mehr als 13.200 Mitgliedern und rund 9.700 Wohnungen eines der großen Hamburger Wohnungsunternehmen. Der genossenschaftlichen Idee verpflichtet, übernimmt der Käufer Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Hamburger Wohnquartiere.
- (B) Es ist vorgesehen, dass der Käufer den Kaufgegenstand (siehe dazu nachfolgend § 2.2) von der FHH erwirbt und (i) einen Teil des Kaufgegenstands („**Hansa-Unterkunftsbaufläche**“, siehe dazu auch nachfolgend § 2.1) mit 21 Reihenhäusern bebaut („**Hansa-Unterkunftsbauvorhaben**“) und (ii), nachdem eine allgemeine Wohnnutzung der nachfolgend bezeichneten HANSA-Wohnbaufläche öffentlich-rechtlich gemäß § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist, einen weiteren Teil des Kaufgegenstands („**Hansa-Wohnbaufläche**“, siehe dazu nachfolgend § 2.1) mit 43 weiteren Reihenhäusern bebaut („**Hansa-Wohnbauvorhaben**“).
- (C) Daneben ist vorgesehen, dass das städtische Wohnungsunternehmen SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg („**SAGA**“) die in der **Anlage Gesamtbaufläche** lila hinterlegte und schwarz schraffierte Fläche („**SAGA-Wohnbaufläche**“) auf Grundlage eines gesonderten Kaufvertrags vom Verkäufer erwirbt und mit 103 Reihenhäusern bebaut („**SAGA-Wohnbauvorhaben**“), nachdem eine allgemeine Wohnnutzung der SAGA-Wohnbaufläche öffentlich-rechtlich gemäß § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist. Der Käufer nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.
- (D) Es ist ferner vorgesehen, dass die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG („**GBBB**“) die in der **Anlage Gesamtbaufläche** orange hinterlegte und mit [REDACTED] bezeichnete, teilweise an den Kaufgegenstand angrenzende Fläche („**GBBB-Unterkunftsbaufläche**“), auf Grundlage eines gesonderten Kaufvertrags vom Verkäufer erwirbt und mit 22 Reihenhäusern bebaut („**GBBB-Unterkunftsbauvorhaben**“). Die auf der GBBB-Unterkunftsbaufläche zu errichtenden Wohneinheiten sollen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Rahmen einer nachfolgend beabsichtigten regulären Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Kaufvertrags belegt werden. Der Käufer nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.
- (E) Außerdem ist vorgesehen, dass die GBBB die in der **Anlage Gesamtbaufläche** orange hinterlegte und schwarz schraffierte Fläche („**GBBB-Wohnbaufläche**“) im Rahmen des Kaufvertrags gemäß vorstehender lit. (D) vom Verkäufer erwirbt und mit weiteren 36 Reihenhäusern bebaut („**GBBB-Wohnbauvorhaben**“), nachdem eine allgemeine Wohnnutzung der GBBB-Wohnbaufläche öffentlich-rechtlich gemäß § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist. Der Käufer nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.
- (F) Mit Kaufvertrag vom 6. Oktober 2017 (UR-Nr. [REDACTED] des Hamburgischen Notars [REDACTED]) hat die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH („**HIG**“), ein Tochterunternehmen der SAGA, die in der Anlage Gesamtbaufläche hellblau

- schraffierte und mit [REDACTED] und [REDACTED] bezeichnete Fläche („**HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1**“) vom Verkäufer erworben. Es ist vorgesehen, dass die HIG die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 bis zum [REDACTED] mit zwei Geschosswohnungsbauten bebaut („**HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1**“). Die auf der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 zu errichtenden Wohneinheiten (d.h. die Wohneinheiten, die sich in den zwei Geschosswohnungsbauten befinden) sollen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Rahmen einer nachfolgend beabsichtigten regulären Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben des in dieser Lit. (F) der Präambel genannten Kaufvertrags belegt werden. Der Käufer nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.
- (G) Es ist weiterhin vorgesehen, dass die HIG die in der **Anlage Gesamtbaufäche** blau hinterlegte und mit [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] bezeichnete Fläche („**HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 2**“), auf Grundlage eines gesonderten Kaufvertrags vom Verkäufer erwirbt und mit 69 Reihenhäusern und einer Kindertagesstätte bebaut („**HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 2**“). Die auf der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 2 zu errichtenden Wohneinheiten sollen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Rahmen einer nachfolgend beabsichtigten regulären Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben des vorgenannten Kaufvertrages belegt werden. Der Käufer nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.
- (H) Das Hansa-Wohnbauvorhaben, das GBBB-Wohnbauvorhaben und das SAGA-Wohnbauvorhaben werden in diesem Kaufvertrag zusammengefasst „**Wohnbauvorhaben**“ genannt. Das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben, das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1, das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 2 sowie das GBBB-Unterkunftsbauvorhaben werden in diesem Kaufvertrag zusammengefasst „**Unterkunftsbauvorhaben**“ und das Unterkunftsbauvorhaben zusammen mit dem Wohnbauvorhaben das „**Gesamtbauvorhaben**“ genannt.
- (I) Schließlich ist vorgesehen, dass die HIG die in der **Anlage Gesamtbaufäche** braun hinterlegte, teilweise an den Kaufgegenstand angrenzende Fläche im Rahmen des in vorstehender lit. (G) genannten Kaufvertrags erwirbt und nach Maßgabe dieses Kaufvertrags die Erschließungsanlagen für das Gesamtbauvorhaben herstellt.
- (J) Das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben soll zunächst mit einer Festlaufzeit von bis zu [REDACTED] Jahren ab Bezugsfertigkeit („**Nutzungsphase f&w**“) an die f&w fördern und wohnen AöR („**f&w**“) vermietet werden („**Mietvertrag f&w**“). Während der Nutzungsphase f&w wird f&w das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben selbst und auf eigene Rechnung bewirtschaften und Flüchtlingen und Asylbegehrenden eigenverantwortlich zur Wohnnutzung überlassen („**Flüchtlingsunterbringung**“). Spätestens nach Ablauf der Nutzungsphase f&w soll das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben nach näherer Maßgabe des Mietvertrags f&w zurück in den unmittelbaren Besitz des Vermieters/Käufers gelangen und von diesem fortan selbst und auf eigene Rechnung im Rahmen einer weiten Bevölkerungskreisen offenstehenden, allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Nutzung („**Allgemeine Wohnnutzung**“) weiter bewirtschaftet werden. Das Hansa-Wohnbauvorhaben soll dagegen von vornherein durch den Käufer zur Allgemeinen Wohnnutzung genutzt werden.

- (K) Die Bebauung der Hansa-Unterkunftsbaufäche durch den Käufer und die Flüchtlingsunterbringung in dem Hansa-Unterkunftsbauprojekt während der Nutzungsphase f&w sollen unter den erleichterten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB erfolgen. Hierzu gehören auch etwa darüber hinaus erforderliche und zulässige Abweichungen von sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen sowie eine Belastung des Kaufgegenstands mit einer Baulast nach Maßgabe des § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB.
- (L) Für die Bebauung der Hansa-Wohnbaufäche und für die sich an die Nutzung durch f&w anschließende Allgemeine Wohnnutzung der Hansa-Unterkunftsbaufäche sollen möglichst frühzeitig nach den allgemeinen Regeln die erforderlichen öffentlich-rechtlichen (insbesondere bauplanungsrechtlichen) Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu ist die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet.
- (M) Die Errichtung des Hansa-Unterkunftsbauprojekts auf der Hansa-Unterkunftsbaufäche wird weit überwiegend von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank („IFB“) öffentlich gefördert (2. Förderweg). Soweit Teile des Hansa-Unterkunftsbauprojekts nicht gefördert werden (etwa die Endreihenhäuser), unterwirft sich der Käufer in diesem Kaufvertrag derselben Bindung wie für den durch die IFB geförderten Teil des Hansa-Unterkunftsbauprojekts (vgl. dazu §§ 9.2, 9.3). Die Errichtung des Hansa-Wohnbauprojekts auf der Hansa-Wohnbaufäche wird frei finanziert; insoweit ist der Käufer mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg („BSW“) übereingekommen, ein sogenanntes „9,50-Euro-Haus“ zu realisieren (vgl. auch § 9.4).
- (N) Die Parteien gehen davon aus, dass die Veräußerung des Kaufgegenstands keine vergaberechtliche Relevanz hat. Dies ist nach Auffassung der Parteien bereits deshalb der Fall, weil dem Käufer keine direkte Bauverpflichtung auferlegt wird und keine Detailvorgaben an den Bau gestellt werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

I. TEIL

§ 1 GRUNDBUCHSTAND

1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer folgender Grundstücke:

- (a) Grundstück, eingetragen im Grundbuch von [REDACTED] des Amtsgerichts Hamburg – [REDACTED], Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], lfd. Nr. [REDACTED] des Bestandsverzeichnisses, belegen [REDACTED], Wirtschaftsort: [REDACTED], bestehend aus den Flurstücken [REDACTED] der Gemarkung [REDACTED] mit einer Größe von insgesamt [REDACTED] Quadratmetern (qm).
- (b) Grundstück, eingetragen im Grundbuch von [REDACTED] des Amtsgerichts Hamburg – [REDACTED], Band [REDACTED], Blatt [REDACTED], lfd. Nr. [REDACTED] des Bestandsverzeichnisses, belegen [REDACTED], Wirtschaftsort: [REDACTED], bestehend aus den Flurstücken 4 [REDACTED] der Gemarkung [REDACTED] mit einer Größe von insgesamt [REDACTED] qm.
- (c) Grundstück, eingetragen im Grundbuch von [REDACTED] des Amtsgerichts Hamburg – [REDACTED], Band [REDACTED], Blatt [REDACTED], lfd. Nr. [REDACTED] des Bestandsverzeichnisses, bestehend aus folgenden Flurstücken der Gemarkung [REDACTED]:
  - (i) Flurstück [REDACTED], [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (ii) Flurstück [REDACTED], [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (iii) Flurstück [REDACTED] mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (iv) Flurstück [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (v) Flurstück [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (vi) Flurstück [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (vii) Flurstück [REDACTED], [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,
  - (viii) Flurstück [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm,



- (ix) Flurstück [REDACTED] mit einer Größe von [REDACTED] qm,
- (x) Flurstück [REDACTED], mit einer Größe von [REDACTED] qm.

Die Grundbücher der in diesem § 1.1 genannten Grundstücke werden nachfolgend zusammengefasst auch das „Grundbuch“ genannt.

1.2

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

- 1.3 Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage elektronisch eingesehen. Der Notar wird sich erneut bei Durchführung dieses Vertrages über den Grundbuchinhalt unterrichten.
- 1.4 Die Belegenheiten ergeben sich aus dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan (**Anlage Gesamtbaufäche**).

## § 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer aus den in § 1.1 bezeichneten Flurstücken [REDACTED]
  - (a) die in der **Anlage Gesamtbaufäche** gelb hinterlegte und mit [REDACTED] sowie [REDACTED] bezeichnete, ca. [REDACTED] qm große, noch zu vermessende Teilfläche („Hansa-Unterkunftsbaufäche“), sowie
  - (b) die in der **Anlage Gesamtbaufäche** gelb hinterlegte und schwarz schraffierte sowie mit [REDACTED] und [REDACTED] bezeichnete, insgesamt ca. [REDACTED] qm große, noch zu vermessende Teilfläche („Hansa-Wohnbaufäche“).
- 2.2 Die farbige Markierung in der **Anlage Gesamtbaufäche** ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der Hansa-Unterkunftsbaufäche und der Hansa-Wohnbaufäche. Die Hansa-Unterkunftsbaufäche und die Hansa-Wohnbaufäche werden nachstehend einschließlich der jeweils nach § 2.6 mitverkauften Bestandteile zusammengefasst auch „Kaufgegenstand“ genannt.

- 2.3 Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen der Hansa-Unterkunftsbaufäche und der Hansa-Wohnbaufäche gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu. Dies gilt insbesondere zur Sicherung etwaig vorhandener baulicher Anlagen im Grenzbereich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer festgelegt.
- 2.4 Der Käufer ist verpflichtet, die Vermessung des Kaufgegenstands (u.U einschließlich Abmarkung) spätestens innerhalb von [REDACTED] ab dem Wirksamkeitszeitpunkt dieses Kaufvertrages gemäß § 19.2 bei einem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur oder dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung in Auftrag zu geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von [REDACTED] ab Beauftragung hierüber schriftlich zu informieren. Der Käufer hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Notar, auf Kosten des Käufers, folgende Vermessungsunterlagen zusendet:
- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
  - Fortführungsunterlagen.
- Wird die Vermessung vom Käufer nicht unter Beachtung der oben genannten Fristen in Auftrag gegeben, so bevollmächtigt der Käufer hiermit unwiderruflich den Verkäufer zur Erteilung des Vermessungsauftrages im Namen und auf Rechnung des Käufers.
- 2.5 Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, mindestens [REDACTED] vorab schriftlich mitzuteilen.
- 2.6 Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, soweit sie im Eigentum des Verkäufers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft. Zubehör wird nicht mitverkauft.
- 2.7 Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit dieser Urkunde ein einheitlicher Kaufvertrag über den aus der Hansa-Unterkunftsbaufäche und der Hansa-Wohnbaufäche bestehenden Kaufgegenstand abgeschlossen wird. Das bedeutet insbesondere, dass dieser Kaufvertrag nach dem Willen der Parteien nicht in der Weise teilbar ist, dass er nur hinsichtlich einzelner der verkauften Flächen durchgeführt werden kann. Die Parteien stellen ferner klar, dass ein Recht, sich von diesem Kaufvertrag z.B. durch Rücktritt zu lösen, den gesamten Kaufvertrag umfasst und damit den Kaufgegenstand insgesamt betrifft, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Ausdrücklich abweichende Bestimmungen bleiben unberührt (z.B. in § 7.18, § 14 oder § 15 dieses Kaufvertrages).

### § 3 KAUFPREIS

- 3.1 Der Kaufpreis besteht aus dem Verkehrswert des Kaufgegenstands abzüglich der Mehrkosten der Bebauung des Kaufgegenstands, die auf dessen Besonderheiten zurückzuführen sind („**Grundstücksbedingte Mehrkosten**“).

- 3.2 Die Parteien vereinbaren den „**Verkehrswert**“ des Kaufgegenstands auf Grundlage des Gutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg vom 10. Januar 2018
- (a) für die Hansa-Unterkunftsbaufäche mit EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) pro Quadratmeter (qm) Wohn- und Nutzfläche und
  - (b) für die Hansa-Wohnbaufäche mit EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) pro Quadratmeter (qm) Wohn- und Nutzfläche.
- 3.3 Wohn- und Nutzfläche im Sinne dieses Kaufvertrages ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit der Maßgabe, dass die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel anzurechnen ist (nachfolgend „**Wohnfläche**“).
- 3.4 Da zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages die Realisierte Wohnfläche bzw. die Genehmigte Wohnfläche i.S.d. § 3.7 lit. (a) noch nicht feststehen und auch die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten noch nicht endgültig bestimmbar ist, vereinbaren die Parteien zunächst einen vorläufigen Kaufpreis in Höhe von insgesamt

EUR [REDACTED]

(in Worten: [REDACTED] Euro, der „**Vorläufige Kaufpreis**“).

- 3.5 Zur Erläuterung:
- (a) Zur Berechnung des Vorläufigen Kaufpreises haben die Parteien
    - (i) für die Hansa-Unterkunftsbaufäche eine hypothetische Genehmigte Wohnfläche (§ 3.7 lit. (a)) von insgesamt [REDACTED] qm angenommen,
    - (ii) für die Hansa-Wohnbaufäche eine hypothetische Genehmigte Wohnfläche (§ 3.7 lit. (a)) von insgesamt [REDACTED] qm angenommen, und
    - (iii) hypothetische Grundstücksbedingte Mehrkosten (§ 3.7 lit. (b)) von EUR [REDACTED] pro qm Wohnfläche angesetzt.
  - (b) Damit ergibt sich
    - (i) für die Hansa-Unterkunftsbaufäche ein Anteil am Vorläufigen Kaufpreis in Höhe von EUR [REDACTED] (Rechenweg: [REDACTED], und [REDACTED]), und
    - (ii) für die Hansa-Wohnbaufäche ein Anteil am Vorläufigen Kaufpreis in Höhe von EUR [REDACTED] (Rechenweg: EUR [REDACTED], und [REDACTED]), und

- (iii) im Wege der Addition von § 3.5 lit. (b) (i) und (ii) der in § 3.4 bezeichnete Vorläufige Kaufpreis in Höhe von EUR [REDACTED].

3.6 Der endgültige Kaufpreis für den Kaufgegenstand (der „**Endgültige Kaufpreis**“ oder der „**Kaufpreis**“) ist der nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und des Hansa-Wohnbauvorhabens (zur Klarstellung: soweit die beiden Bauvorhaben nicht zeitgleich fertiggestellt werden sollten, ist die Fertigstellung des letzten Bauvorhabens maßgeblich) und Ermittlung der angefallenen endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten, der Genehmigten Wohnfläche bzw. der Realisierten Wohnfläche nach Maßgabe der §§ 3.7 bis 3.10 festzustellende Betrag, mindestens jedoch EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro, der „**Mindestkaufpreis**“). Die Parteien vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute.

3.7 Zur Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises (vgl. § 3.6) regeln die Parteien Folgendes:

(a) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer binnen [REDACTED] nach Fertigstellung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und des Hansa-Wohnbauvorhabens (zur Klarstellung: soweit die beiden Bauvorhaben nicht zeitgleich fertiggestellt werden sollten, ist die Fertigstellung des letzten Bauvorhabens maßgeblich) eine von den bauleitenden Architekten unterschriebene und nach den beiden Bauvorhaben differenzierende Aufstellung der auf dem Kaufgegenstand geschaffenen Wohnfläche („**Flächenaufstellung**“) vorzulegen. Die sich aus der Flächenaufstellung ergebende Wohnfläche ist die „**Realisierte Wohnfläche**“. Ist die Realisierte Wohnfläche größer als die auf Grundlage der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. § 13.1) bzw. der Wohn-Baugenehmigung 1 (vgl. § 14.1) jeweils höchstens zulässige Wohnfläche (die „**Genehmigte Wohnfläche**“), ist für den Endgültigen Kaufpreis insoweit die Realisierte Wohnfläche maßgeblich. Ist die Genehmigte Wohnfläche größer, ist diese für den Endgültigen Kaufpreis maßgeblich.

(b) Die Grundstücksbedingten Mehrkosten bestehen allein aus folgenden Positionen:

- (i) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, Ausgleichsflächen zu schaffen,
- (ii) Kosten, die dem Käufer infolge ungünstigen Baugrunds entstehen, soweit diese auf außergewöhnliche Bodenverhältnisse zurückzuführen und nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt sind,
- (iii) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, auf dem Kaufgegenstand anfallendes Regenwasser zu reinigen und zu drosseln und in größerem Umfang als üblich zurückzuhalten, bevor dieses in den Schleimer Bach eingeleitet wird, sowie Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass zur Regenwasserableitung keine Materialien aus Zink, sondern nur teurere Materialien verwendet werden dürfen,
- (iv) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass aufgrund starker Geländeabfälle im Osten des Kaufgegenstands (i) Schmutzwasser nicht unmit-

telbar in das öffentliche Abwassersiel geleitet werden kann, sondern zunächst zu einem teils mit Hebewerken versehenen Sammelpunkt und erst von dort aus in das öffentliche Abwassersiel geleitet werden kann und (ii) hierfür Leitungen mit einem größeren Durchmesser und mehr Leitungslängen als gewöhnlich verlegt werden müssen,

- (v) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, Lärmschutzmaßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz) auszuführen, soweit der Käufer zu deren Ausführung aus einer nach Abschluss dieses Kaufvertrages erlassenen Auflage zur Unterkunfts-Baugenehmigung, aus einem nach Abschluss dieses Kaufvertrages abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder aus sonstigen nach Abschluss dieses Kaufvertrages entstandenen öffentlich-rechtlichen Verfügungen verpflichtet wird,
- (vi) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, Beiträge für ein Quartiersmanagement zu leisten, maximal jedoch in Höhe von ■■■■■ des Verkehrswertes (vgl. § 3.2), wobei der Verkehrswert insoweit unter Zugrundelegung der für den Kaufpreis maßgeblichen Wohnfläche nach § 3.7 lit. (a) zu berechnen ist,
- (vii) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, die Dächer (i) des Hansa-Wohnbauvorhabens und (ii) von in Zusammenhang mit dem Hansa-Unterkunftsbauvorhaben auf der Hansa-Unterkunftsbaufäche und/oder dem Hansa-Wohnbauvorhaben auf der Hansa-Wohnbaufäche errichteten nachrangigen Baukörpern wie Carports und Schuppen als Gründächer auszubilden,
- (viii) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, eine für die Realisierung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und/oder des Hansa-Wohnbauvorhabens erforderliche Baustraße anzulegen, soweit diese Baustraße nicht der künftigen regulären Erschließung des Kaufgegenstands dienen kann und daher zurückgebaut werden muss,
- (ix) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Kaufgegenstands der Oberboden für die Realisierung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und/oder des Hansa-Wohnbauvorhabens in größerem Umfang beseitigt werden muss, als dies bei einem nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstück der Fall wäre,
- (x) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er aufgrund der Einordnung des Kaufgegenstands als gesetzlich geschütztes Biotop verpflichtet ist, Auflagen einzuhalten, soweit diese dazu führen, dass im Rahmen der Bauausführung teurere Materialien verwendet werden müssen (z.B. Dachrinnen aus Edelstahl) oder Regenwasser in anderer Form als üblich abgeleitet werden muss,

- (xi) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er private und zur Nutzung durch Kraftfahrzeuge vorgesehene Wege, die üblicherweise als öffentliche Wegeflächen herzurichten wären, aufgrund Forderungen des Bezirks Hamburg-Mitte aber im Eigentum des Käufers verbleiben müssen, herstellen oder – wenn dies zur Knickpflege notwendig ist – verstärken muss,
- (xii) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass Fernwärmeleitungen aufgrund einer Verfügung der Behörde für Umwelt und Energie der Freien und Hansestadt Hamburg („BUE“) nicht auf direktem Wege, sondern – um eine Knickquerung zu vermeiden – um den Knick herum zu verlegen sind und kostengünstigere Lösungen insoweit nicht zur Verfügung stehen.

Sollte die Durchführung des Hansa-Unterkunftsbauprojekts und/oder des Hansa-Wohnbauprojekts durch andauernde oder wiederkehrende erhebliche Behinderungen gleich welcher Art, die nicht aus der Risikosphäre des Käufers stammen (z.B. Sabotage), erheblich verzögert oder beeinträchtigt werden, werden die Parteien gemeinsam erörtern, ob die dem Käufer hierdurch entstehenden zusätzlichen Kosten als weitere Position der Grundstücksbedingten Mehrkosten aufgenommen werden können; eine Pflicht zur Übernahme dieser Kosten durch den Verkäufer ist hiermit jedoch nicht verbunden.

- (c) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von [REDACTED] nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Unterkunftsbauprojekts und des Hansa-Wohnbauprojekts (zur Klarstellung: soweit die beiden Bauprojekte nicht zeitgleich fertiggestellt werden sollten, ist die Fertigstellung des letzten Bauprojekts maßgeblich) eine nachvollziehbare, prüfbare und nach den beiden Bauprojekten differenzierende Aufstellung der tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten („**Mehrkostenaufstellung**“) vorzulegen. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass die Mehrkostenaufstellung nur die dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten in Höhe der angemessenen und marktüblichen Kosten enthalten darf.
- (d) Sollte die Mehrkostenaufstellung nicht spätestens [REDACTED] nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Unterkunftsbauprojekts und des Hansa-Wohnbauprojekts (zur Klarstellung: soweit die beiden Bauprojekte nicht zeitgleich fertiggestellt werden sollten, ist die Fertigstellung des letzten Bauprojekts maßgeblich) beim Verkäufer eingegangen sein, werden Grundstücksbedingte Mehrkosten bei der Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises nicht wertmindernd angesetzt.
- (e) Die vorstehende Frist ist eine Ausschlussfrist, maßgeblich ist der Zugang der Mehrkostenaufstellung beim Verkäufer. § 203 BGB findet insoweit keine Anwendung.

- (f) Sofern der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung nicht innerhalb von [REDACTED] nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Mehrkostenaufstellung als verbindlich.
- (g) Widerspricht der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung, gilt Folgendes:
- (i) Die Parteien werden sich bemühen, innerhalb [REDACTED] nach Zugang des Widerspruches die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten einvernehmlich verbindlich zu bestimmen.
  - (ii) Gelingt dies nicht, bestimmt ein durch den Präses der Handelskammer Hamburg zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten unter Berücksichtigung der Annahmen dieses § 3.7, im Übrigen nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.
  - (iii) Die Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Schiedsgutachtens als billiger Bestimmung der Grundstücksbedingten Mehrkosten gemäß § 317 BGB.
  - (iv) Die durch die Einschaltung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten trägt die Partei, deren Betragsvorschlag vom Schiedsergebnis weiter entfernt lag.
  - (v) Einwendungen gegen das Schiedsgutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in entsprechender Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung eines Schiedsspruches) vorbehalten.
- 3.8 Sollte die Summe der Grundstücksbedingten Mehrkosten eine solche Höhe erreichen, dass – rein rechnerisch – der Endgültige Kaufpreis den Mindestkaufpreis unterschreiten würde, beträgt der Endgültige Kaufpreis gleichwohl EUR [REDACTED]. Die Parteien werden jedoch auf Verlangen einer der Parteien gemeinsam mit der zuständigen Behörde der FHH Gespräche über den angemessenen Umgang mit diesem Sachverhalt (insbesondere über eine mögliche weitere Beteiligung der FHH an den Grundstücksbedingten Mehrkosten) führen.
- 3.9 Den Endgültigen Kaufpreis wird der Verkäufer dem Käufer innerhalb von [REDACTED] nach Verbindlichkeit der Mehrkostenaufstellung bzw. nach Ablauf der Ausschlussfrist gemäß § 3.7 lit. (d) schriftlich mitteilen.
- 3.10 Die Parteien sind verpflichtet, den Endgültigen Kaufpreis im Rahmen eines Nachtrags zu diesem Kaufvertrag jeweils deklaratorisch zu dokumentieren und dem Notar eine Abschrift dieses Nachtrags zukommen zu lassen.
- 3.11 Soweit der Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis unterschreitet, erstattet der Verkäufer an den Käufer den Differenzbetrag, maximal jedoch bis zu dem in § 3.6 bezeichneten Mindestkaufpreis („Erstattungsbetrag“). Soweit der Endgültige Kaufpreis

den Vorläufigen Kaufpreis überschreitet, zahlt der Käufer an den Verkäufer den Differenzbetrag („**Nachzahlungsbetrag**“, zusammen mit dem Erstattungsbetrag der „**Differenzbetrag**“).

- 3.12 Der Käufer ist mit der BSW übereingekommen, auf der Hansa-Wohnbaufläche ein sogenanntes „[REDACTED]-Haus“ zu realisieren (vgl. dazu § 9.4). Dies haben die Parteien bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt.
- 3.13 Neben dem Kaufpreis hat der Käufer als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Kaufvertrag erbracht wurden, einen Betrag von

EUR [REDACTED]

(in Worten: [REDACTED] Euro)

(„**Aufwandsbeteiligung**“) zu zahlen.

- 3.14 Für den Fall, dass der Käufer entgegen den Erwartungen der Parteien zur Tragung von Kosten für Wettbewerbe und Gutachten für die Herstellung von Planrecht im Rahmen der für die Durchführung des Gesamtbauvorhabens erforderlichen Bauleitplanverfahren verpflichtet sein sollte, stellen die Parteien klar, dass der Käufer gegenüber dem Verkäufer dazu nur im üblichen und angemessenen Rahmen zur Kostentragung verpflichtet ist, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- 3.15 Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Kaufvertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

#### § 4 FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

- 4.1 Der Vorläufige Kaufpreis und die Aufwandsbeteiligung sind nach Ablauf von [REDACTED] nach dem Wirksamkeitszeitpunkt gemäß § 19.2 auf das nachstehend in § 4.3 dieses Kaufvertrages genannte Konto fällig und zahlbar.
- 4.2 Ein etwaiger Differenzbetrag i.S.d. § 3.11 ist binnen [REDACTED] nach Zugang der jeweiligen schriftlichen Mitteilung gemäß § 3.9 beim Käufer auszugleichen.
- 4.3 Der Vorläufige Kaufpreis, die Aufwandsbeteiligung und ein etwaiger Nachzahlungsbetrag i.S.d. § 3.11 sind unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf folgendes Konto bei der Deutschen Bundesbank Hamburg so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt:

[REDACTED]








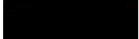
- [REDACTED]
- 4.4 Der Verkäufer hat die steuerliche Identifikationsnummer [REDACTED]
- 4.5 Zahlt der Käufer nicht oder nicht vollständig zum vereinbarten Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von jährlich neun Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorgenannte Konto fällig. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

## § 5 BELASTUNGEN

- 5.1 Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand [REDACTED] zu übereignen, soweit in diesem Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist. [REDACTED]
- 5.2 Der Käufer ist verpflichtet, die nachstehend in § 21.4 genannte Rückauffassungsvormerkung und das in § 21.5 genannte dingliche Vorkaufsrecht sowie die gemäß den Baugenehmigungsverfahren neu zu begründenden Belastungen des Kaufgegenstands ohne Anrechnung auf den Kaufpreis jeweils zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die nach Maßgabe des § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB zu bestellende Baulast, die der Sicherung eines etwaigen Rückbaus des auf dem Kaufgegenstand realisierten Hansa-Unterkunftsbauvorhabens nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung dient.

## § 6 BESITZÜBERGANG

- 6.1 Der Besitz an dem Kaufgegenstand ist gemäß einer zwischen dem Verkäufer sowie der SAGA und der HIG am [REDACTED] geschlossenen und in Kopie als **Anlage Besitzeinräumung** beigefügten Vereinbarung mit Wirkung zum [REDACTED] auf die SAGA und die HIG übergegangen. Der Besitz an dem Kaufgegenstand wird gemäß der zwischen der SAGA, der HIG und dem Käufer geschlossenen und ebenfalls in Kopie in der **Anlage Besitzeinräumung** enthaltenen Vereinbarung vom gestrigen Tag unmittelbar von der SAGA und der HIG mit Wirkung auf den auf die vertragsgemäße Zahlung des vorläufigen Kaufpreises folgenden Tag (24:00 Uhr) auf den Käufer übertragen werden (dieser Zeitpunkt nachfolgend „**Besitzübergang**“ genannt).
- 6.2 Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag. Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe.

- 6.3 Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit Besitzübergang auf den Käufer über.
- 6.4 Mit Besitzübergang gehen die Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes einschließlich aller Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben. Unbeschadet der Vorschriften in §§ 95, 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen eventuell für den Kaufgegenstand bestehende Versicherungen nicht auf den Käufer über. Erträge und Lasten werden auf den Besitzübergang zwischen Verkäufer, SAGA/HIG und Käufer abgerechnet.
- 6.5 Ab dem Besitzübergang hat der Käufer für die Erfüllung der den Eigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht (z.B. Winterdienst) zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.
- 6.6 
- 6.7 Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige vergleichbare Kosten bezüglich des Kaufgegenstandes, die für einen Erhebungs- oder Abrechnungszeitraum anfallen, der vor dem Besitzübergang begonnen hat und nach dem Besitzübergang endet, sind von dem Verkäufer, der SAGA/HIG und dem Käufer jeweils zeitan- teilig für die Zeit (i) vor dem  (Verkäufer), (ii) ab dem  bis zum Besitzübergang (SAGA/HIG) bzw. (iii) ab dem Besitzübergang (Käufer) zu tragen. Der Käufer wird diese Kosten innerhalb von , nachdem der Käufer bestands- kräftige Bescheide bzw. Rechnungen über diese Kosten erhalten hat, – ggf. in Abstim- mung mit der SAGA/HIG – entsprechend abgrenzen. Soweit der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang Vorauszahlungen auf die vorstehend genannten Kosten geleis- tet hat, hat der Käufer dem Verkäufer den entsprechenden Betrag innerhalb von   nach Aufforderung durch den Verkäufer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.5 dieses Kaufvertrages sinngemäß.
- 6.8 Der Verkäufer ermächtigt den Käufer – mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmach- ten – hinsichtlich des Kaufgegenstandes
- (a) bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzu- holen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen;
  - (b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
  - (c) Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
  - (d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und

- (e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.
- 6.9 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Kaufvertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt im Innenverhältnis unter Freistellung des Verkäufers ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann von dem Verkäufer jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- 6.10 Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer diesem die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen.

## **§ 7 RECHTE DES KÄUFERS WEGEN MÄNGELN**

- 7.1 Der Kaufgegenstand wird verkauft, wie er steht und liegt, und wird vom Käufer in dem bei Besitzübergang vorhandenen Zustand übernommen. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte, Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der möglichen Nutzung sowie – in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht – Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes. Der Verkäufer übernimmt keine Garantien; solche sind auch nicht außerhalb des Vertrages gegeben worden.
- 7.2 Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen, oder wegen eingetragener Baulasten. Ferner wird vom Verkäufer keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von sonstigen öffentlich-rechtlichen Belastungen übernommen. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige öffentlich-rechtliche Belastungen, insbesondere Baulasten, in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
- 7.3 Der Käufer ist vom Verkäufer vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- 7.4 Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde und verunreinigt sein kann, sich insbesondere auf dem Kaufgegenstand schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. BBodSchG befinden können; konkrete Hinweise auf Altlasten in Bezug auf den Kaufgegenstand bestanden bei elektronischer Einsichtnahme des Verkäufers in das Altlastenportal für den Grundstücksverkehr am 24. Februar 2017 indes nicht.
- 7.5 Die Parteien schließen nicht aus, dass wegen schädlicher Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Maßnahmen zur

Sanierung i.S.d. § 2 Abs. 7 BBodSchG oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen i.S.d. § 2 Abs. 8 BBodSchG erforderlich werden können. Die Parteien sind sich einig, dass dem Käufer insoweit keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.

- 7.6 Der Käufer hat keine Rechte und Ansprüche wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. „**Verunreinigungen des Kaufgegenstandes**“ im Sinne dieses Kaufvertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere
- (a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
  - (b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
  - (c) im Boden eingeschlossene und nicht zum Kaufgegenstand gehörende 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).
- 7.7 Soweit der Verkäufer bezüglich des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Käufer den Verkäufer von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden ohne Einschränkung freizustellen.
- 7.8 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- oder Rückgriffsansprüche wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind ausgeschlossen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Verkäufer als Alteigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Verkäufers gegenüber dem Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt § 24 dieses Kaufvertrages.
- 7.9 Ab dem Besitzübergang ist der Käufer allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des KrWG und für die Einhaltung der Pflichten aus der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV).
- 7.10 Soweit im Rahmen der Bebauung des Kaufgegenstandes verunreinigtes Bodenmaterial mit Verunreinigungen des Kaufgegenstands entfernt werden muss, wird sich der Verkäufer unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen an den Kosten für die erforderliche und verhältnismäßige Entsorgung dieses verunreinigten Bodenmaterials beteiligen, sofern dieses Bodenmaterial nicht auf dem Kaufgegenstand verbleiben kann. Hierzu vereinbaren die Parteien Folgendes:

- (a) Der Verkäufer übernimmt die für die Realisierung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens etwa anfallenden baubedingten Entsorgungskosten (einschließlich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten), soweit diese die Kosten für die Bebauung des Kaufgegenstands mit dem Hansa-Unterkunftsbauvorhaben kontaminationsbedingt erhöhen („**Mehrkosten Unterkunftsbauvorhaben**“), insgesamt bis zu einer Höhe von [REDACTED] des auf das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben entfallenden Teils des Endgültigen Kaufpreises.
  - (b) Der Verkäufer übernimmt die für die Realisierung des Hansa-Wohnbauvorhabens etwa anfallenden baubedingten Entsorgungskosten (einschließlich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten), soweit diese die Kosten für die Bebauung des Kaufgegenstands mit dem Hansa-Wohnbauvorhaben kontaminationsbedingt erhöhen („**Mehrkosten Wohnbauvorhaben**“), insgesamt bis zu einer Höhe von [REDACTED] des auf das Hansa-Wohnbauvorhaben entfallenden Teils des Endgültigen Kaufpreises.
  - (c) Der Käufer übernimmt die über den vom Verkäufer nach vorstehenden lit. (a) und lit. (b) zu tragenden Anteile liegenden Mehrkosten Unterkunftsbauvorhaben und Mehrkosten Wohnbauvorhaben; auf § 7.18 wird verwiesen.
- 7.11 Als Entsorgungskosten im vorstehenden Sinne werden vom Verkäufer ausschließlich Kosten für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der LAGA M 20 (in ihrer aktuell gültigen Fassung, Stand 1997, 2003 bzw. 2004) Belastungen größer oder gleich LAGA Z 2 aufweist, übernommen. Von diesen Entsorgungskosten sind diejenigen Kosten abzuziehen, die für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial mit Belastungen bis kleiner LAGA Z 2 entstanden wären. Diese werden vom Verkäufer nicht übernommen.
- 7.12 Eine Pflicht zur Beteiligung des Verkäufers an den vorgenannten Entsorgungskosten besteht weiterhin nur, wenn der Käufer die folgenden Bestimmungen eingehalten hat:
- (a) Die Entsorgung wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere entsprechend dem KrWG und der NachwV, ordnungsgemäß und schadlos durchgeführt.
  - (b) Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich zu informieren, wenn dem Käufer bekannt geworden ist, dass die in § 7.4 dieses Kaufvertrages genannten Bodenverunreinigungen stärker sind als bisher angenommen oder wenn darüber hinaus zusätzliche Verunreinigungen des Kaufgegenstands vorhanden sind.
  - (c) Erforderliche Erdarbeiten müssen vorher vom Käufer ausgeschrieben werden; Ausschreibung und Vergabe der Erdarbeiten bedürfen der (vorherigen) schriftlichen Einwilligung des Verkäufers.

- (d) Zwischen mehreren zur Beseitigung der Verunreinigungen des Kaufgegenstands geeigneten Maßnahmen hat der Verkäufer das Wahlrecht. Der Verkäufer hat ferner das Recht, die Durchführung der Maßnahmen zu überwachen oder überwachen zu lassen und Weisungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung zu erteilen oder durch ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro erteilen zu lassen. Kosten für Maßnahmen, denen der Verkäufer oder das von ihm beauftragte Ingenieurbüro im Vorwege nicht zugestimmt hat, übernimmt der Verkäufer nicht.
- (e) Umsatzsteuer (auf zu übernehmende Mehrkosten) übernimmt der Verkäufer nicht, sofern der Käufer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Käufer verpflichtet sich, von den Möglichkeiten oder Optionsmöglichkeiten des Vorsteuerabzuges (im Rahmen des Zumutbaren) Gebrauch zu machen.
- 7.13 Kosten, die auch ohne das Vorhandensein von Verunreinigungen des Kaufgegenstands entstanden wären (Sowieso-Kosten), trägt der Käufer.
- 7.14 Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers erfolgt ferner nur, wenn die Verunreinigungen des Kaufgegenstands nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.
- 7.15 Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen [REDACTED] nach Erstellung eines Abschlussberichtes des von dem Verkäufer beauftragten Ingenieurbüros und nach Zugang prüffähiger Rechnungen im Sinne von § 14 VOB/B (im Original) beim Verkäufer einschließlich Leistungs- und Entsorgungsnachweisen der Erdbau- und Entsorgungsunternehmen bzw. des Käufers. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
- 7.16 Die Verpflichtung des Verkäufers zur Beteiligung (i) an den Mehrkosten Unterkunftsbauprojekten endet [REDACTED] nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Unterkunftsbauprojektes und (ii) an den Mehrkosten Wohnbauprojekten [REDACTED] nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Wohnbauprojektes. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Maßgeblich ist das Datum des Zugangs der prüffähigen Rechnungen einschließlich der Leistungs- und Entsorgungsnachweise beim Verkäufer. § 203 BGB findet keine Anwendung.
- 7.17 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.
- 7.18 Ist abzusehen, dass (i) die Mehrkosten Unterkunftsbauprojekten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 lit. (e)) [REDACTED] des auf das Hansa-Unterkunftsbauprojekt entfallenden Teils des Vorläufigen Kaufpreises übersteigen und/oder (ii) die Mehrkosten Wohnbauprojekten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 lit. (e)) [REDACTED] des auf das Hansa-Wohnbauprojekt entfallenden Teils des Vorläufigen Kaufpreises übersteigen, vereinbaren die Parteien bereits jetzt, in Verhandlungen über die Kostenbeteiligung neu einzutreten. Darüber hinaus steht beiden Parteien in den vorstehend genannten Fällen ein Recht zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag nach folgender Maßgabe zu:

- (a) Das Rücktrittsrecht ist auf den jeweils betroffenen Teil des Kaufgegenstands (Hansa-Unterkunftsbaufäche bzw. Hansa-Wohnbaufäche) beschränkt.
  - (b) Im Falle des Rücktritts hat der Käufer Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des jeweils betroffenen Teils des Kaufgegenstands (Hansa-Unterkunftsbaufäche bzw. Hansa-Wohnbaufäche) mit dem jeweils betroffenen Bauvorhaben (Hansa-Unterkunftsbauvorhaben bzw. Hansa-Wohnbauvorhaben) erbrachten Aufwendungen gegen Nachweis, soweit diese für ihn infolge des Rücktritts wertlos geworden sind.
  - (c) Zu den Aufwendungen in diesem Sinne gehören ausschließlich die jeweils angemessenen und erforderlichen Kosten (i) der Untersuchung des Baugrundes (inklusive Kampfmittelprüfung), (ii) der erforderlichen Vermessungsarbeiten, (iii) des Lärmschutzgutachtens, (iv) der UVP-Prüfung und weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung, (v) von Gründungsarbeiten, (vi) der Errichtung von im Einklang mit diesem Kaufvertrag errichteter Gebäudeteile sowie (vii) deren Abbruchs, soweit der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des von dem Rücktritt betroffenen Teils des Kaufgegenstands verlangen sollte. § 13.2 lit. (c) dieses Kaufvertrages gilt entsprechend.
  - (d) Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.
- 7.19 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Eine Auskunft aus dem Kampfmittelbelastungskataster vom 23. März 2017 ist diesem Kaufvertrag als **Anlage Kampfmittelauskunft** beigelegt. Soweit ab dem Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 Abs. 1 der Hamburgischen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) aufgrund des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und/oder des Hansa-Wohnbauvorhabens erfolgen müssen, ist der Käufer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen (§ 10 Abs. 2 KampfmittelVO) im eigenen Namen und für eigene Rechnung in dem erforderlichen Umfang mit der fachgerechten Durchführung von Aufgaben der Sondierung auf den betroffenen Flächen des Kaufgegenstandes und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO zu beauftragen. Der Käufer hat die Beauftragung dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger Sondierungspflichten freizustellen.
- 7.20 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer in diesem Zusammenhang verauslagten Kosten diesem unverzüglich zu erstatten.
- 7.21 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 11 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die vollständige Freistellung des Verkäufers durch den Käufer im Sinne der vorstehenden §§ 7.19, 7.20 dieses Vertrages abgetreten.

- 7.22 Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers gleich.
- 7.23 Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung der vorstehenden Haftungsregelungen und die Bedeutung der Haftungsausschlüsse belehrt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

## § 8 ERSCHLIEßUNG

- 8.1 Es ist vorgesehen, dass die HIG die in der **Anlage Gesamtbaufläche** braun und grün hinterlegten Flächen (insgesamt „**Erschließungsfläche**“) im Rahmen eines gesonderten Kaufvertrags vom Verkäufer erwirbt und nach Maßgabe dieses gesonderten Kaufvertrags die Erschließungsanlagen für das Gesamtbauvorhaben herstellt (vgl. dazu auch lit. (G) und (I) der Präambel). Es wird klargestellt, dass der Verkäufer im Rahmen des vorliegenden Kaufvertrags keine Pflichten oder Obliegenheiten im Hinblick auf den beabsichtigten Erwerb der Erschließungsfläche durch die HIG und im Hinblick auf die von der HIG beabsichtigte Herstellung der Erschließungsanlagen für das Gesamtbauvorhaben übernimmt. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Kaufgegenstands ist – unbeschadet etwa hiervon ausdrücklich abweichender Bestimmungen des folgenden § 8.2 – allein Sache des Käufers.
- 8.2 Zur äußeren Erschließung des Kaufgegenstands – hierunter verstehen die Parteien die Erschließung des Kaufgegenstands von der öffentlichen Straße aus – regeln die Parteien darüber hinaus Folgendes:
- (a) Soweit der Kaufgegenstand an die Straße Haferblöcken angrenzt (dies betrifft die in der **Anlage Gesamtbaufläche** mit [REDACTED] bezeichneten Teile des Hansa-Wohnbauvorhabens), gilt Folgendes:
- (i) Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Sielbaubeiträge wird auf die in Kopie als **Anlage Anliegerbeiträge** beigefügte Bescheinigung der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 20. Oktober 2015 verwiesen, [REDACTED]
- (ii) Die Kosten der erstmaligen Herstellung der für die Erschließung des Kaufgegenstands zwingend erforderlichen Erschließungsanlagen [REDACTED] sowie etwaige vor dem heutigen Tage angefallene Ausbaubeiträge sind



vom Verkäufer zu übernehmen; soweit der Käufer solche Kosten in Abstimmung mit dem Verkäufer verauslagt, sind sie ihm durch den Verkäufer gegen Nachweis zu erstatten.

(iii)



(iv) Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der Straße Haferblöcken oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen, (d.h. jeweils über § 8.2 lit. (a) (ii) hinausgehende Maßnahmen) Beiträge festgesetzt, so hat diese der Käufer zu tragen.

(v) Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG) sind vom Käufer zu tragen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Entsprechendes gilt für Sielanschlussbeiträge sowie für einen ggf. an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlenden Rohrnetz- und/oder Baukostenzuschuss.

(vi) Andere als vorstehend erwähnte sowie zukünftig entstehende Abgaben wie Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB), Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem HWG, sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß §§ 135 a Absatz 1, 154 BauGB), sind vom Käufer zu tragen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Entsprechendes gilt für privat-rechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.

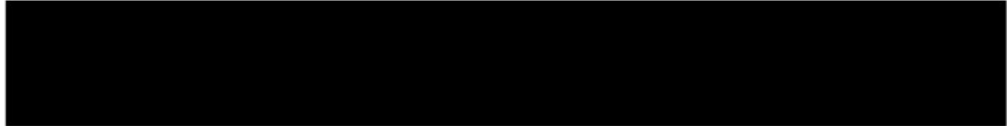
(vii) Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, deren Kosten nach diesem § 8.2 vom Käufer zu tragen sind, hat der Käufer den Verkäufer von in diesem Zusammenhang entstehenden Ansprüchen Dritter freizuhalten.

(b) Soweit der Kaufgegenstand (auch oder nur) an die von der HIG im Rahmen der Erschließung des Gesamtbauvorhabens (vgl. § 8.1) noch zu errichtende Erschließungsstraße angrenzt, gilt Folgendes:

(i) Die Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der für die Erschließung des Kaufgegenstands zwingend erforderlichen Erschließungsanlagen, einschließlich etwaiger Sielbaubeiträge für die Schmutz- und Regenwassersiele in den durch die HIG neu herzustellenden Straßen (nachfolgend insgesamt die „**Erschließungsstraße**“) werden vom Verkäufer auf Grundlage des mit der HIG über die Erschließungsfläche zu schließenden Kaufvertrags (vgl. Präambel Lit. (G) und (I)) übernommen. Soweit der Käufer solche Kosten in Abstimmung mit dem Verkäufer anstelle der HIG verauslagt, sind sie ihm durch den Verkäufer gegen Nachweis zu erstatten.

(ii) Sofern Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsstraße und/oder Siedelbeiträge für das Schmutz- und Regenwassersiedel in der Erschließungsstraße als Folge der Anliegenschaft des Kaufgegenstandes erhoben werden sollten, werden diese vom Verkäufer übernommen.

(iii)



8.3 Die innere Erschließung des Kaufgegenstands – hierunter verstehen die Parteien die Erschließung innerhalb des Bereichs des Kaufgegenstands, d.h. insbesondere der einzelnen Baukörper des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und des Hansa-Wohnbauvorhabens untereinander sowie die Anbindung des Kaufgegenstands an die Erschließungsstraße – ist Sache des Käufers, § 3.7 lit. (b) bleibt unberührt.

### § 9 NUTZUNGSBINDUNG

9.1 Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Kaufgegenstand weder Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, noch Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, noch Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb zu dulden.

9.2 Die auf der Hansa-Unterkunftsbaufäche zu errichtenden Wohneinheiten dürfen bis zum Ablauf von ■ Jahren ab Aufnahme der Nutzung des gesamten Hansa-Unterkunftsbauvorhabens durch f&w („**Bindungszeitraum 1**“) nur zur Vermietung an f&w gemäß des Mietvertrags f&w genutzt werden. Soweit Teile des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens während des Bindungszeitraums 1 von f&w vorzeitig an den Vermieter zurückgegeben und deshalb nicht mehr Gegenstand des Mietvertrags f&w sind, gilt Folgendes:

(a) Die von f&w an den Vermieter zurückgegebenen Teile des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens dürfen während des Bindungszeitraums 1 nur nach Maßgabe des zwischen der FHH und dem Käufer bestehenden Kooperationsvertrags in seiner jeweils aktuellen Fassung („**Kooperationsvertrag**“) belegt werden.

(b) Die Einhaltung der sich aus vorstehender lit. (a) ergebenden Einschränkungen ist dem Verkäufer, vertreten durch die BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) oder einem von ihr bestimmten Dritten, erstmalig im Jahr der auf f&w folgenden ersten Wohnvermietung und danach jeweils alle ■ Jahre durch Vorlage einer anonymisierten Aufstellung über (i) die Wohneinheiten und die jeweiligen Netto-Kaltmiete und (ii) die jeweils vereinbarten Mieterhöhungsmöglichkeiten nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten durch WSB oder einem von ihm

bestimmten Dritten, kann sich vom Käufer auch außerhalb dieses Turnus solche Aufstellungen vorlegen lassen, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass gegen die Vorgaben des Kooperationsvertrages verstoßen wird.

- 9.3 Es wird klargestellt, dass die in vorstehendem § 9.2 enthaltenen Verpflichtungen des Käufers unabhängig davon gelten, ob die einzelnen Teile des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens von der IFB gefördert werden oder nicht.
- 9.4 Im Hinblick darauf, dass der Käufer für die auf der Hansa-Wohnbaufläche zu errichtenden Wohneinheiten nach näherer Maßgabe von Abreden zwischen dem Käufer und der BSW ein sogenanntes „XXXXXXXXXX-Haus“ realisieren wird, mit welchem insbesondere die wohnungspolitische Zielsetzung einer maximalen Nettokaltmiete von EUR XXXX je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Erstbezug, die langfristige Einhaltung bestimmter Mietobergrenzen und ein Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen verfolgt wird, vereinbaren die Parteien für die Hansa-Wohnbaufläche Folgendes:
- (a) Der Käufer verpflichtet sich, für die Bebauung der Hansa-Wohnbaufläche nur mit Zustimmung der BSW Förderungen gleich welcher Art von der IFB und/oder von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch zu nehmen.
  - (b) Der Käufer verpflichtet sich, Mietverträge über auf der Hansa-Wohnbaufläche errichtete Wohnungen ausschließlich unter Beachtung der nachstehenden Vorgaben abzuschließen:
    - (i) Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
    - (ii) Innerhalb von XXXX Jahren nach Erstbezug der Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche („**Bindungszeitraum 2**“) darf die Miete für diese Wohnungen – auch bei einem Mieterwechsel – einen Betrag von EUR XXXX je qm Wohnfläche (ohne Heiz- und Betriebskosten) nicht übersteigen. Nach Ablauf des Bindungszeitraums 2 und bis zum Ablauf von XXXX Jahren (d.h. XXXXXX Jahr) nach Erstbezug der Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche („**Bindungszeitraum 3**“) ist der Käufer nur berechtigt, die Miete für die Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche alle XXXX Jahre um maximal EUR XXXX je qm Wohnfläche zu erhöhen.
    - (iii) Innerhalb des Bindungszeitraums 2 und des Bindungszeitraums 3 gilt ergänzend zu vorstehenden Absätzen (i) und (ii) Folgendes:
      - Der Käufer ist verpflichtet, für die Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche keine Staffel- und/oder Indexmietverträge gemäß § 557 a und b BGB abzuschließen; ausgenommen hiervon ist eine Regelung zur Mietanpassung, die einer solchen Mietanpassung entspricht, die zulässig wäre, wenn die Errichtung der jeweiligen Wohnung im ersten Förderweg gefördert worden wäre, wenn die Regelung frühestens nach Ablauf des Bindungszeitraums 2 (also ab dem 6. Jahr nach Erstbezug) wirksam wird

und eine Anpassung höchstens bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils geltenden Mietenspiegels ermöglicht; und

- der Käufer darf von Mietern der Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche einmalige oder sonstige Nebenleistungen nur insoweit fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, wie dies bei Geltung des § 10 des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (Hmb-WoBinG) zulässig wäre; danach darf der Käufer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche insbesondere nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Kfz- oder Fahrrad-Stellplätzen etc. abhängig machen; und
  - der Käufer darf von Wohnungssuchenden – mit Ausnahme dem von dem Käufer im Rahmen einer Vermietung üblicherweise geforderten Erwerb von Genossenschaftsanteilen – keine Finanzierungsbeiträge fordern und/oder entgegennehmen; das Gleiche gilt auch für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen, mit Ausnahme von Sicherheitsleistungen, soweit diese dazu bestimmt sind, Ansprüche des Käufers als Vermieter gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern und die jeweilige Sicherheitsleistung das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreitet, und
  - der Käufer ist verpflichtet, die Mieter im jeweiligen Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot (vgl. nachfolgenden Absatz (d)) sowie die Mietobergrenzen und die sonstigen Einschränkungen zu unterrichten.
- (c) Der Käufer verpflichtet sich, zu den Wirkungsweisen des "██████Euro-Hauses" während des Bindungszeitraums 2 und des Bindungszeitraums 3 in zu vereinbarenden regelmäßigen Abständen dem Verkäufer zu berichten. Hierzu zählen sowohl Erfahrungen des Käufers im Rahmen des Modellvorhabens als auch Daten zur Mieterstruktur (z.B. Haushaltsgößen, Fluktuation, Vermietungssituation, Miethöhe).
- (d) Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet der Vorgaben der vorstehenden Absätze (a) und (b), die Wohnungen auf der Hansa-Wohnbaufläche für einen Zeitraum von ██████Jahren nach Bezugsfertigkeit als Mietwohnungen vorzuhalten und nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln.
- (e) Die Einhaltung der sich aus diesem § 9.4 ergebenden Mietobergrenzen und sonstigen Einschränkungen ist dem Verkäufer, vertreten durch die BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) oder einem von ihr bestimmten Dritten, erstmalig ██████Jahre nach Einsetzen des jeweiligen Bindungszeitraums und danach jeweils alle ██████Jahre durch Vorlage einer anonymisierten Aufstellung über (i) die Wohneinheiten und die jeweiligen Netto-Kaltmiete und (ii) der jeweils vereinbarten Mieterhöhungsmöglichkeiten nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten

durch WSB oder einem von ihm bestimmten Dritten, kann sich vom Käufer auch außerhalb dieses Turnus solche Aufstellungen vorlegen lassen, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass gegen die Mietobergrenzen oder sonstigen Einschränkungen verstoßen wird.

## § 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG

- 10.1 Solange der Käufer das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben und das Hansa-Wohnbauvorhaben nicht im Sinne des § 10.2 fertig gestellt hat (zur Klarstellung: soweit die beiden Bauvorhaben nicht zeitgleich fertiggestellt werden sollten, ist die Fertigstellung des letzten Bauvorhabens maßgeblich), darf er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers
- (a) seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, oder
  - (b) den Kaufgegenstand oder Teile desselben einschließlich etwaiger Baulichkeiten entgeltlich oder unentgeltlich veräußern oder mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, es sei denn, in diesem Vertrag oder im Mietvertrag f&w ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
- 10.2 Das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben bzw. das Hansa-Wohnbauvorhaben gilt an dem Tag als fertiggestellt im Sinne dieses Vertrages, an dem sämtliche Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten fertig gestellt, sämtliche Dachflächen und –rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten vollständig abgeschlossen sind.

## § 11 VERTRAGSSTRAFE

- 11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Wiederkaufrechts nach § 12 dieses Vertrages kann der Verkäufer bei einem schuldhaften Verstoß des Käufers gegen eine der in § 9, § 10 und § 24 dieses Vertrages getroffenen Bestimmungen für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine von dem Verkäufer nach billigem Ermessen festzusetzende, im Streitfall vom zuständigen Gericht zu überprüfende Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen
- (a) § 9.1 (Spielhallenverbot) jeweils bis zu EUR [REDACTED],
  - (b) § 9.2 (Belegungsbindung und weitere wohnungspolitische Vorgaben Hansa-Unterkunftsbaufläche) jeweils bis zu EUR [REDACTED]
  - (c) § 9.4 lit. (d) (Umwandlungsverbot) jeweils bis zu EUR [REDACTED]
  - (d) § 9.4 im Übrigen (Belegungsbindung und weitere wohnungspolitische Vorgaben Hansa-Wohnbauvorhaben, Unterrichtungspflicht) jeweils bis zu EUR [REDACTED]

- (e) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu EUR [REDACTED]
  - (f) § 24.1 oder § 24.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu EUR [REDACTED].
- 11.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Veräußerung des Kaufgegenstands verfolgten wohnungspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens. Soweit vom Käufer mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn, der mit dem Vertragsgegenstand zu erzielen ist, unterschreiten muss. § 343 BGB bleibt unberührt.
- 11.3 Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz Abmahnung – fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt verwirkt werden.
- 11.4 Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte Vertragsstrafe angerechnet wird. Unberührt bleiben ebenfalls alle sonstigen dem Verkäufer zustehenden Rechte und/oder Ansprüche.

## § 12 WIEDERKAUFSRECHT, DINGLICHES VORKAUFSRECHT

- 12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn
- (a) der Käufer das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben nicht innerhalb von [REDACTED] ab dem Wirksamkeitszeitpunkt (vgl. § 19.2) im Sinne des § 10.2 dieses Vertrages fertiggestellt hat, und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
  - (b) der Käufer mit der Errichtung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens (z. B. durch Erdarbeiten) nicht innerhalb von [REDACTED] ab dem Wirksamkeitszeitpunkt (vgl. § 19.2) begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
  - (c) der Käufer das Hansa-Wohnbauvorhaben nicht innerhalb von [REDACTED] ab Erteilung der Wohn-Baugenehmigung 1 (§ 14.1) im Sinne des § 10.2 dieses Vertrages fertiggestellt hat, und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
  - (d) der Käufer mit der Errichtung des Hansa-Wohnbauvorhabens nicht innerhalb von [REDACTED] ab Erteilung der Wohn-Baugenehmigung 1 (§ 14.1) begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder

- (e) vor Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens und des Hansa-Wohnbauvorhabens (zur Klarstellung: soweit die beiden Bauvorhaben nicht zeitgleich fertiggestellt werden sollten, ist die Fertigstellung des letzten Bauvorhabens maßgeblich)
  - (i) der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 24.1 oder § 24.2 dieses Vertrages verstößt, oder
  - (ii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes ganz oder teilweise angeordnet wird, oder
  - (iii) über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
  - (iv) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.
- 12.2 Die Fristen in § 12.1 lit. (a) bis (d) sind gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben bzw. das Hansa-Wohnbauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat; insoweit wird klargestellt, dass der Käufer nicht für das Vertretenmüssen der GBBB, der HIG und/oder der SAGA einzustehen hat.
- 12.3 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer:
  - (a) In den Fällen des § 12.1 lit. (a), (b), (c) und (d) dieses Vertrages den in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Endgültigen Kaufpreis ohne Zinsen; soweit der Endgültige Kaufpreis zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer noch nicht feststeht, den Vorläufigen Kaufpreis ohne Zinsen. Soweit der Verkehrswert des Kaufgegenstandes aufgrund begonnener, aber noch nicht fertig gestellter Bauwerke zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes höher ist als der in § 3 bezeichnete Endgültige Kaufpreis bzw., im Fall des letzten Halbsatzes des vorstehenden Satzes 1, als der Vorläufige Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufpreis entsprechend.
  - (b) Abweichend von vorstehendem § 12.3 lit. (a) sind Grundstücksbedingte Mehrkosten (ohne Zinsen) nur zu berücksichtigen, soweit die den einzelnen Positionen zugrunde liegenden Leistungen zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer vom Käufer (i) bereits ausgeführt oder (ii) noch nicht ausgeführt, aber bereits beauftragt wurden und der Käufer insoweit berechtigten Forderungen seiner Auftragnehmer ausgesetzt ist; auf § 254 Abs. 2 BGB wird ausdrücklich verwiesen.
  - (c) In den Fällen des § 12.1 lit. (e) dieses Vertrages den im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes zu ermittelnden Verkehrswert des Kaufgegenstandes. Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.

- 12.4 Sollte über den Wiederkaufpreis zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser 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.
- 12.5 Der Wiederkaufpreis ist unverzüglich nach Rückauffassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. Belastungen, die die FHH übernimmt, werden auf den Wiederkaufpreis angerechnet; insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von der FHH zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Vorstehender Satz gilt nicht für Belastungen, die der Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis nach Maßgabe dieses Kaufvertrages von der FHH übernommen hat, diese sind – ebenso wie die Rückbauverpflichtung bzw. Baulast gemäß § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB – von der FHH ohne Anrechnung auf den Wiederkaufpreis zu übernehmen. Die Kosten der Rückauffassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Weitergehende Ansprüche der FHH, insbesondere Schadenersatzansprüche, bleiben unberührt.
- 12.6 Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung an rangerster Stelle in das Grundbuch einzutragen.
- 12.7 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens in Bezug auf das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben auf das Wiederkaufrecht zu verzichten und insoweit die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Vorstehender Satz gilt nach Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Hansa-Wohnbauvorhabens für das Hansa-Wohnbauvorhaben entsprechend.
- 12.8 Sollen im Range nach der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens des Verkäufers oder des Käufers Grundschulden oder Hypotheken in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen werden, verzichtet der Verkäufer hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf seinen Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB:
- (a) Die Grundpfandrechtsgläubiger unterliegen als Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllen die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der deutschen und europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a des Gesetzes über das Kreditwesen zu führen.
  - (b) Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufpreis den an den Käufer gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil der Hypothek bzw. Teil der Grundschuld, der dem an den Käufer bereits gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht ge-



tilgten Teil des Darlehens entspricht. Dies gilt nur insoweit, als die gesicherten Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Kaufgegenstands verwendet bzw. von den Grundpfandrechtsgläubigern entsprechend dem Baufortschritt des Bauvorhabens ausgezahlt werden. Hiervon abweichend geleistete Teilbeträge werden nicht übernommen. Soweit der Wiederkaufpreis und der gemäß § 459 BGB etwa zu zahlende Verwendungsersatz unter Berücksichtigung vorrangig im Grundbuch eingetragener Rechte dafür ausreicht, wird der Verkäufer die o.g. Hypothek/Grundschuld auch insoweit übernehmen, als sie der Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus der Hypothek/aus dem der Grundschuld zugrunde liegenden Darlehen benötigt wird.

- (c) Die Übernahmepflicht besteht nur in dem Umfang, in dem die vorstehend genannten Grundpfandrechte in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können, wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der Beschlagnahme das Zustandekommen des Wiederkaufs (§ 456 Abs. 1 Satz 1 BGB) tritt. Die Übernahmepflicht besteht weiterhin nur, soweit der Verkäufer infolge der vorstehenden Regelung von der Pflicht zur Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwa zu zahlenden Verwendungsersatzes gemäß § 459 BGB frei wird.
  - (d) Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
  - (e) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
  - (f) Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.
  - (g) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwaigen Verwendungsersatzes an den Grundpfandrechtsgläubiger abtritt, ist diese Abtretung dem Verkäufer schriftlich mitzuteilen.
- 12.9 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.
- 12.10 Die Parteien sind sich darüber einig, dass zugunsten des Verkäufers ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Kaufgegenstand an nächstfolgender Rangstelle für alle Fälle der Weiterveräußerung des Kaufgegenstands eingetragen werden soll. Bis zur Eintragung gilt das Vorkaufsrecht zwischen den Parteien als schuldrechtlich vereinbart.

### § 13 UNTERKUNFTS-BAUGENEHMIGUNG; RÜCKTRITTSRECHT

- 13.1 Die HIG hat bereits einen Bauantrag u.a. zur Bebauung der Hansa-Unterkunftsbaufäche nach näherer Maßgabe der **Anlage Hansa-Unterkunftsbauvorhaben** und dessen Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung (Nutzungsphase 1, vgl. lit. (B) der Präambel) einge-

reicht, woraufhin der HIG am 24. Dezember 2016 die als **Anlage Unterkunfts-Baugenehmigung** in Kopie auszugsweise beigefügte Baugenehmigung („**Unterkunfts-Baugenehmigung**“) erteilt wurde. Der Investor ist verpflichtet, etwaigen an ihn gerichteten Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde fristgerecht nachzukommen, es sei denn, sie sind unberechtigt.

13.2 Für den Fall, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels gegen die Unterkunfts-Baugenehmigung durch ein Gericht ausschließlich deshalb angeordnet worden ist, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauprojekts im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist („**Einstweilige Anordnung**“), die Einstweilige Anordnung jedoch später aufgehoben wird, regeln die Parteien Folgendes:

- (a) Der Verkäufer ersetzt dem Investor auf Nachweis diejenigen angemessenen Kosten, die dem Investor dadurch entstanden sind, dass die Arbeiten zur Errichtung des Hansa-Unterkunftsbauprojekts aufgrund der Einstweiligen Anordnung ganz oder teilweise eingestellt werden mussten.
- (b) Der Investor ist verpflichtet, den Verkäufer nach Erlass einer Einstweiligen Anordnung [REDACTED] und auf Verlangen des Verkäufers jederzeit schriftlich über die entstehenden Kostenpositionen zu informieren. Die Parteien werden sodann gemeinsam Maßnahmen und Entscheidungen abstimmen, um eine für beide Seiten interessengerechte Lösung zu finden.
- (c) Es wird klargestellt, dass interne Kostenpositionen des Investors sowie Kosten, die dem Investor in Zusammenhang mit seinen Gesellschaftern und/oder Verträgen mit ihm i.S.d. §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen und/oder mit der HIG und/oder der SAGA und/oder der GBBB entstehen, nicht von dem Kostenersatz umfasst werden und damit vom Verkäufer nicht zu ersetzen sind.

13.3 Der Investor und der Verkäufer sind jeweils berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Partei nach Maßgabe der §§ 13.3 bis 13.5 von diesem Vertrag insgesamt zurückzutreten („**Rücktrittsverlangen**“). Ein Rücktritt durch den Investor setzt voraus, dass die Voraussetzungen der nachfolgenden lit. (a) bis (c) kumulativ eingetreten sind, ein Rücktritt durch den Verkäufer setzt lediglich voraus, dass die Voraussetzung der nachfolgenden lit. (b) eingetreten ist:

- (a) Der Investor hat seine Verpflichtungen aus § 13.1 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
- (b) (i) die Einstweilige Anordnung ist rechtskräftig oder (ii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde bestandskräftig abgelehnt oder aufgehoben worden oder (iii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig aufgehoben worden, in den Fällen von (i) bis (iii) jeweils ausschließlich deshalb, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauprojekts im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, und

- (c) – im Fall der vorstehenden lit. (b) (ii) – der Investor hat den Rechtsweg erschöpft. Das Erfordernis der Rechtswegerschöpfung gilt nicht, soweit die Beschreibung des Rechtsweges offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat oder die Parteien sich darauf verständigt haben, von Rechtsmitteln abzusehen.
- 13.4 Das Rücktrittsverlangen kann nur bis zum Ablauf von [REDACTED] nach Eintritt sämtlicher der für den Rücktritt gemäß § 13.3 jeweils erforderlichen Voraussetzungen gestellt werden.
- 13.5 Stellt eine Partei ein berechtigtes Rücktrittsverlangen, ist dieser Kaufvertrag nach folgender Maßgabe rückabzuwickeln:
- (a) Der Kaufgegenstand ist in dem Zustand zurück zu gewähren, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) befunden hat.
- (b) Der Kaufpreis ist entsprechend § 12.3 lit. (a) zurück zu gewähren; Grundstücksbedingte Mehrkosten werden entsprechend § 12.3 lit. (b) vergütet, wobei es anstelle des Zeitpunkts der Stellung des Wiederkaufverlangens auf den Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) ankommt. Die Rückbaupflichtung bzw. Baulast gemäß § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB ist ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.
- (c) Der Investor hat gegen die FHH Anspruch auf Schadensersatz, wobei (i) der Schadensersatzanspruch auf den Schaden beschränkt ist, den der Investor dadurch erleidet, dass er auf die Durchführung dieses Kaufvertrages (einschließlich der Errichtung des Hansa-Unterkunftsbauprojekts) vertraut hat (negatives Interesse) und (ii) § 13.2 lit. (c) entsprechende Anwendung findet.
- 13.6 Weitere Rechtsfolgen eines Rücktrittsverlangens ergeben sich aus § 17.2.

#### **§ 14 WOHN-BAUGENEHMIGUNG 1, RÜCKKAUFVERLANGEN WOHNBAUFLÄCHE**

- 14.1 Der Investor ist verpflichtet, unverzüglich nachdem eine Bebauung der Hansa-Wohnbaufläche nach näherer Maßgabe der (im weiteren Projektverlauf in Abstimmung zwischen den Parteien ggf. noch zu konkretisierenden) **Anlage Hansa-Wohnbauvorhaben** mit dem Hansa-Wohnbauvorhaben bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist, einen aus Sicht eines verständigen Bauherrn genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Durchführung des Hansa-Wohnbauvorhabens und dessen Nutzung zu Wohnzwecken („**Wohn-Baugenehmigung 1**“) zu stellen. Der Investor verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde fristgerecht nachzukommen, es sei denn, sie sind unberechtigt.

- 14.2 Der Investor ist berechtigt, innerhalb von [REDACTED], nachdem die Voraussetzungen (a) bis (c) kumulativ vorliegen, von der FHH durch schriftliche Erklärung den Rückkauf des Kaufgegenstands, jedoch beschränkt auf die Hansa-Wohnbaufläche zu verlangen („**Rückkaufverlangen Wohnbaufläche**“):
- (a) Der Investor hat, nachdem eine Bebauung der Hansa-Wohnbaufläche nach näherer Maßgabe der (im weiteren Projektverlauf in Abstimmung zwischen den Parteien ggf. noch zu konkretisierenden) **Anlage Hansa-Wohnbauvorhaben** mit dem Hansa-Wohnbauvorhaben bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist, die Wohn-Baugenehmigung 1 beantragt und hat seine Verpflichtungen aus § 14.1 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
  - (b) der Antrag des Investors auf Erteilung der Wohn-Baugenehmigung 1 ist deshalb unanfechtbar abgelehnt oder die erteilte Wohn-Baugenehmigung 1 deshalb durch Gerichtsurteil rechtskräftig aufgehoben worden, weil die Errichtung des Hansa-Wohnbauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, und
  - (c) der Investor hat den Rechtsweg gegen die Ablehnung der Erteilung der Wohn-Baugenehmigung 1 bzw. gegen die gerichtliche Aufhebung der Wohn-Baugenehmigung 1 erschöpft, wobei § 13.3 lit. (c) Satz 2 entsprechend gilt.
- 14.3 Soweit die Voraussetzungen des § 14.2 lit. (a) hinsichtlich der gesamten Hansa-Wohnbaufläche, die Voraussetzung des § 14.2 lit. (b) jedoch nur hinsichtlich einzelner, real abtrennbarer Teile der Hansa-Wohnbaufläche vorliegen sollten, ist der Investor (lediglich) hinsichtlich derjenigen Teile der Hansa-Wohnbaufläche berechtigt, ein Rückkaufverlangen Wohnbaufläche zu stellen, hinsichtlich derer alle Voraussetzungen des § 14.2 vorliegen („**Teil-Rückkaufverlangen Wohnbaufläche**“). Stellt der Investor ein berechtigtes Teil-Rückkaufverlangen Wohnbaufläche, findet § 16.1 hinsichtlich der von dem Teil-Rückkaufverlangen Wohnbaufläche betroffenen Teile der Hansa-Wohnbaufläche mit der Maßgabe Anwendung, dass in diesem Fall als Investitionsgesamtkosten lediglich die Investitionskosten anzusetzen sind, die dem Investor nachweislich für die Realisierung des Hansa-Wohnbauvorhabens auf den vom Teil-Rückkaufverlangen betroffenen Teilen der Hansa-Wohnbaufläche entstanden sind.
- 14.4 Der Investor ist ferner berechtigt, ein Rückkaufverlangen Wohnbaufläche zu stellen, wenn eine Bebauung der Hansa-Wohnbaufläche nach näherer Maßgabe der (im weiteren Projektverlauf in Abstimmung zwischen den Parteien ggf. noch zu konkretisierenden) **Anlage Hansa-Wohnbauvorhaben** mit dem Hansa-Wohnbauvorhaben bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) bis spätestens zum [REDACTED] nicht zulässig geworden sein sollte. In diesem Fall kann das Rückkaufverlangen Wohnbaufläche nur innerhalb von [REDACTED] nach Ablauf der in vorstehendem Satz genannten Frist schriftlich gegenüber der FHH erklärt werden.
- 14.5 Die Rechtsfolgen eines berechtigten Rückkaufverlangens Wohnbaufläche richten sich nach § 16 (im Fall eines Teil-Rückkaufverlangens Wohnbaufläche i.V.m. § 14.3).

## **§ 15 WOHN-BAUGENEHMIGUNG 2, RÜCKKAUFVERLANGEN UNTERKUNFTSBAUFLÄCHE**

- 15.1 Der Investor ist verpflichtet, nachdem eine Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist, einen aus Sicht eines verständigen Bauherrn genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Nutzungsänderungsgenehmigung) zu stellen, deren Gegenstand die Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens für Wohnzwecke ist („**Wohn-Baugenehmigung 2**“, zusammen mit der Unterkunfts-Baugenehmigung und der Wohn-Baugenehmigung 1 die „**Baugenehmigungen**“). Der Investor verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde fristgerecht nachzukommen, es sei denn, sie sind unberechtigt.
- 15.2 Der Investor ist berechtigt, innerhalb von [REDACTED], nachdem die Voraussetzungen (a) bis (e) kumulativ vorliegen, von der FHH durch schriftliche Erklärung den Rückkauf der Hansa-Unterkunftsbaufäche zu verlangen („**Rückkaufverlangen Unterkunftsbaufäche**“):
- (a) Der Mietvertrag f&w ist ganz oder teilweise beendet, und
  - (b) der Investor hat, nachdem eine Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) zulässig geworden ist, die Wohn-Baugenehmigung 2 beantragt und hat seine Verpflichtungen aus § 15.1 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
  - (c) der Antrag des Investors auf Erteilung der Wohn-Baugenehmigung 2 ist deshalb unanfechtbar abgelehnt oder die erteilte Wohn-Baugenehmigung 2 deshalb durch Gerichtsurteil rechtskräftig aufgehoben worden, weil
    - (i) die Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, oder
    - (ii) die Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens für Wohnzwecke bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist, dies auf Verschärfungen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen gegenüber dem Stand bei erstmaliger Fertigstellung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens für die Nutzungsphase f&w („**Ausgangszeitpunkt**“) beruht und eine nachträgliche Umsetzung dieser Verschärfungen wegen Bestandsschutzes nicht erforderlich gewesen wäre, wenn das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben bereits im Ausgangszeitpunkt für die Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt worden wäre,
- und

- (d) der Investor hat den Rechtsweg gegen die Ablehnung der Erteilung der Wohn-Baugenehmigung 2 bzw. gegen die gerichtliche Aufhebung der Wohn-Baugenehmigung 2 erschöpft, wobei § 13.3 lit. (c) Satz 2 entsprechend gilt, und
- (e) im Fall des vorstehenden § 15.2 lit. (c) (ii) ist die Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Nutzung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens zu Wohnzwecken mit einem Kostenaufwand von mehr als EUR [REDACTED] je qm Wohnfläche (insgesamt „**Freibetrag**“) verbunden und die FHH hat nach schriftlicher Aufforderung durch den Investor erklärt, dass sie die Übernahme der den Freibetrag übersteigenden Kosten zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ablehne.
- 15.3 Soweit die Voraussetzungen des § 15.2 lit. (b) hinsichtlich der gesamten Hansa-Unterkunftsbaufäche, die Voraussetzung des § 15.2 lit. (a), (c) bis (d) kumulativ jedoch nur hinsichtlich einzelner, real abtrennbarer Teile der Hansa-Unterkunftsbaufäche vorliegen sollten, ist der Investor (lediglich) hinsichtlich derjenigen Teile der Hansa-Unterkunftsbaufäche berechtigt, ein Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche zu stellen, hinsichtlich derer alle Voraussetzungen des § 15.2 vorliegen („**Teil-Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche**“). Stellt der Investor ein berechtigtes Teil-Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche, findet § 16.1 hinsichtlich der von dem Teil-Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche betroffenen Teile der Hansa-Unterkunftsbaufäche mit der Maßgabe Anwendung, dass in diesem Fall als Investitionsgesamtkosten lediglich die Investitionskosten anzusetzen sind, die dem Investor nachweislich für die Realisierung des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens auf den vom Teil-Rückkaufverlangen betroffenen Teilen der Hansa-Unterkunftsbaufäche entstanden sind.
- 15.4 Der Investor ist ferner berechtigt, ein Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche zu stellen, wenn eine Nutzung der Hansa-Unterkunftsbaufäche für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife) nicht bis spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs der Befristung der Unterkufts-Baugenehmigung (d. h. spätestens zum [REDACTED], vgl. § 13.1 sowie die **Anlage Unterkufts-Baugenehmigung**) zulässig geworden sein sollte. In diesem Fall kann das Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche nur innerhalb von [REDACTED] nach Ablauf der in vorstehendem Satz genannten Frist schriftlich gegenüber der FHH erklärt werden.
- 15.5 Die Rechtsfolgen eines berechtigten Rückkaufverlangens Unterkuftsbaufäche richten sich nach § 16 (im Fall eines Teil-Rückkaufverlangens Unterkuftsbaufäche i.V.m. § 15.3).

## § 16 RECHTSFOLGEN EINES RÜCKKAUFVERLANGENS

- 16.1 Stellt der Investor ein berechtigtes (Teil-)Rückkaufverlangen Unterkuftsbaufäche oder ein berechtigtes (Teil-)Rückkaufverlangen Wohnbaufäche, sind die Parteien verpflichtet, innerhalb von [REDACTED] nach wirksamer Stellung des jeweiligen Rückkaufverlan-

gens einen notariellen Kaufvertrag über die Hansa-Wohnbaufläche (im Fall eines Rückkaufverlangens Wohnbaufläche) bzw. über die Hansa-Unterkunftsbaufäche (im Fall eines Rückkaufverlangens Unterkunftsbaufäche) nach folgender Maßgabe abzuschließen (jeweils „Rückkaufvertrag“):

- (a) Der Rückkaufpreis bemisst sich wie folgt:
- (i) Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach den „**Investitionsgesamtkosten**“ des Investors zur Realisierung des Hansa-Wohnbauvorhabens (im Fall eines Rückkaufverlangens Wohnbaufläche) bzw. des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens (im Fall eines Rückkaufverlangens Unterkunftsbaufäche), jeweils abzüglich eines Abschlages für die eingetretene nutzungs- und altersbedingte Wertminderung („**Alterswertminderung**“) zum Zeitpunkt des Übergabe- und Verrechnungsstichtages des jeweiligen Rückkaufes. Die Parteien stellen klar, dass die Investitionsgesamtkosten nicht verzinst werden.
  - (ii) Die Investitionsgesamtkosten betragen für das Hansa-Wohnbauvorhaben EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) und für das Hansa-Unterkunftsbauvorhaben EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro).
  - (iii) Die Alterswertminderung wird beginnend mit der Fertigstellung (vgl. § 10.2) des jeweiligen Bauvorhabens und endend mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Rückkaufpreises berechnet. Sie beträgt pro Jahr [REDACTED] der Investitionsgesamtkosten (abzüglich des Endgültigen Kaufpreises).
  - (iv) Für den Fall einer unterjährigen Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens und/oder eines unterjährigen Rückkaufs wird die Alterswertminderung pro rata temporis berechnet.
  - (v) Die Zahlung des Rückkaufpreises erfolgt durch Übernahme etwaiger noch bestehenden Restdarlehensvaluten aus einer etwaigen IFB-Finanzierung (soweit diese den Rückkaufpreis nicht übersteigen) und im Übrigen durch Zahlung an den Investor. Die Fälligkeit und Zug-um-Zug-Abwicklung der Zahlung des Rückkaufpreises sowie der Rückgabe der betroffenen Flächen sollen dem Modus dieses Kaufvertrages entsprechen.
  - (vi) Für den Fall, dass bei Rückkauf durch die Darlehensübernahme bzw. die vorzeitige Darlehensrückzahlung Kosten, z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen, anfallen, übernimmt diese die FHH, maximal jedoch in Höhe von [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Prozent) der Investitionsgesamtkosten.
- (b) Die Hansa-Wohnbaufläche bzw. die Hansa-Unterkunftsbaufäche ist [REDACTED]

\_\_\_\_\_ auf die FHH zu übertragen. Dies gilt nicht für die in §§ 1.2, 5.2, 18.1 und 18.2 des vorliegenden Kaufvertrags genannten Belastungen sowie für solche Baulasten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten, die die Nutzung des Kaufgegenstands zu Wohnzwecken im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens nicht einschränken und deren Begründung zur Realisierung des jeweiligen Bauhabens zwingend erforderlich gewesen ist oder deren Begründung die FHH vor ihrer Begründung schriftlich zugestimmt hat. Die Rückbauverpflichtung bzw. Baulast gemäß § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB ist im Fall eines Rückkaufverlangens Unterkunftsbaufäche ohne Anrechnung auf den Rückkaufpreis zu übernehmen.

- (c) Die Hansa-Unterkunftsbaufäche (zur Klarstellung: einschließlich des Hansa-Unterkunftsbauvorhabens) ist in dem Zustand an die FHH zu übergeben, in dem sie sich bei bestimmungsgemäßer Nutzung während der Nutzungsphase 1 befinden würde; die Hansa-Wohnbaufäche in dem Zustand, in dem sie sich bei erstmaliger Stellung des Bauantrags für die Wohn-Baugenehmigung 1 befunden hat. Eine über die in vorstehendem Satz bezeichnete Abnutzung hinausgehende Verschlechterung (z.B. durch Brand) ist nach Wahl der FHH von dem Investor auf eigene Kosten zu beseitigen oder in Höhe der für die Beseitigung erforderlichen Kosten rückkaufpreismindernd anzusetzen.
- (d) Sachmängelgewährleistungsrechte der FHH sind im rechtlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.
- (e) Der Investor tritt alle die Hansa-Wohnbaufäche bzw. die Hansa-Unterkunftsbaufäche betreffenden Ansprüche und Rechte gegen Dritte, aus denen die Herstellung eines Zustands, eines Werks, der Ersatz von Schäden, Dekontamination, Sanierung, Reparatur oder Wiederherstellung in Bezug auf die Hansa-Wohnbaufäche bzw. die Hansa-Unterkunftsbaufäche verlangt werden kann, an die FHH ab.
- (f) Die Notar- und Gerichtskosten der Beurkundung und des grundbuchlichen Vollzugs des Rückkaufvertrags trägt – mit Ausnahme der Kosten der Lastenfreistellung, die von dem Investor zu tragen sind – die FHH.

16.2 Weitere Rechtsfolgen eines Rückkaufverlangens ergeben sich aus § 17.2.

## **§ 17 WEITERE BESTIMMUNGEN FÜR RÜCKTRITT UND RÜCKKAUF**

- 17.1 Wird der Eintritt der Voraussetzungen des Rücktrittsverlangens (§ 13.3) oder eines Rückkaufverlangens (§ 14.2 oder § 15.2) von der zurücktretenden bzw. der das Rückkaufverlangen stellenden Partei wider Treu und Glauben herbeigeführt, so gilt der Eintritt als nicht erfolgt.



- 17.2 Sämtliche Rechte und Ansprüche des Investors gegen die FHH im Falle einer Rückabwicklung dieses Kaufvertrags (Rücktritt oder Rückkaufverlangen) gemäß der §§ 13 bis 15 sind auf einen Betrag von insgesamt EUR [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED]) begrenzt (absolute Haftungshöchstgrenze).

## **§ 18 NUTZUNGS-, LEITUNGS-, UNTERHALTUNGS- UND WARTUNGSRECHTE**

- 18.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) – berührt wird, bezüglich derer der Verkäufer zur dinglichen Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer auf seine Kosten auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragschluss.
- 18.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 18.3 Sofern auf dem Kaufgegenstand Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist der Verkäufer nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Eine eventuell erforderliche Verlegung, Änderung oder Entfernung solcher Anlagen ist Sache des Käufers, soweit er sie veranlasst hat. Der Käufer trägt sämtliche Kosten dieser Maßnahmen. Der Käufer ist verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung dieser Anlagen das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern / Leitungsunternehmen und mit der Stelle, die die Anlagen verwaltet, herbeizuführen.

## **§ 19 WIRKSAMKEITSZEITPUNKT, RÜCKTRITT**

- 19.1 Dieser Kaufvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister durch den Verkäufer veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- 19.2 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Kaufvertrages erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB); dies gilt nicht für §§ 10, 19, 20 und die §§ 21 bis 27, insbesondere die in § 21 erklärte Auflassung sowie die in § 21 abgegebenen Grundbucherklärungen, die alle jeweils ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin unterliegen, mithin sofort von Beurkundung des Kaufvertrages an wirksam sind. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Veröffentlichung innerhalb von vier Wochen nach Abschluss dieses Kaufvertrages zu bewirken und deren Zeitpunkt dem Käufer und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Die Frist gilt zu dem in der Mitteilung

des Verkäufers festgestellten Zeitpunkt („**Wirksamkeitszeitpunkt**“) als abgelaufen und der Kaufvertrag ab dem Wirksamkeitszeitpunkt als unbedingt wirksam.

- 19.3 Der Verkäufer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Kaufvertrages im Informationsregister von diesem Kaufvertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer zurücktreten, wenn dem Verkäufer nach der Veröffentlichung von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die ihn, wären sie ihm schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Kaufvertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Kaufvertrag für den Verkäufer unzumutbar ist.
- 19.4 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehendem § 19.3 trägt der Verkäufer die Notar- und Gerichtskosten des Abschlusses, der Durchführung und der Rückabwicklung dieses Kaufvertrages. Im Übrigen sind weitergehende Rechte und Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen.
- 19.5 Jede Partei ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Partei zurückzutreten, wenn nicht bis spätestens drei Wochen nach dem Wirksamkeitszeitpunkt mit f&w ein Mietvertrag über das Hansa-Unterkunftsbauprojekt wirksam abgeschlossen worden ist. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Im Fall des Rücktritts durch eine der Parteien nach diesem § 19.5 gelten die Rechtsfolgen der §§ 19.6 und 19.7 entsprechend.
- 19.6 Der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistungen (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 19.7 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers nach § 19.6 trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Kaufvertrages entstandenen Kosten (einschließlich Gerichts- und Notariatskosten, Kosten der Bezugsurkunde, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

## **§ 20 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER**

- 20.1 Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, – insbesondere die Kosten des Notars und die Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Kaufvertrag, der Käufer. Die Notar- und Gerichtskosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Partei für sich.

- 20.2 Der Käufer beteiligt sich am im Vorfeld des Abschlusses dieses Kaufvertrages entstandenen Aufwand des Verkäufers entsprechend § 3.12 dieses Kaufvertrages.
- 20.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

## II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)

### § 21 AUFLASSUNG, GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

#### 21.1 Auflassung:

Die Parteien wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

- (a) Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2 dieses Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht (unbedingte Auflassung). Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen** dementsprechend die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.
- (b) Der Verkäufer **bewilligt** und beide Parteien **beantragen**, die Hansa-Unterkunftsbaufäche und die Hansa-Wohnbaufäche jeweils vom Bestand abzuschreiben und jeweils unter einer neuen laufenden Nummer auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt von [REDACTED] zu übertragen.
- (c) Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.
- (d) Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß vorstehendem § 21.1 lit. (a) dieses Kaufvertrages nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Parteien die Auflassung zu diesem Kaufvertrag erneut erklären und entgegennehmen. Gleiches gilt, wenn offensichtlich ist, dass eine neue Auflassung erforderlich ist, beispielsweise bei extremer Größenabweichung oder Veränderung der Form des Kaufgegenstands.
- (e) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt anhand Eigenurkunde und aufgrund der Vollmacht in § 23 dieses Kaufvertrages zu stellen, wenn

- (i) ihm alle für die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen, und
  - (ii) der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Vorläufige Kaufpreis gemäß § 3.4 dieses Kaufvertrages sowie die Aufwandsbeteiligung gemäß § 3.12, jeweils einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4.5 dieses Kaufvertrages, vollständig gezahlt worden sind oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Zahlung der vorgenannten Beträge nachgewiesen hat.
- (f) Der Notar wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung des Verkäufers über die vollständige Zahlung der vorstehend in § 21.1 lit. (e) genannten Beträge oder bis zur Erbringung des vorstehend in § 21.1 lit. (e) festgelegten Nachweises der vollständigen Zahlungen dieser Beträge keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.
- 21.2 Vollzugsnachricht an die Parteien durch Übersendung einer Eintragungsmitteilung und an den Notar durch Übersendung einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift wird **beantragt**.
- 21.3 Der Käufer verzichtet nach Belehrung des Notars über die damit verbundenen Risiken ausdrücklich auf die Bewilligung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung.
- 21.4 Rückauflassungsvormerkung:
- Gemäß § 12.6 dieses Kaufvertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand eine Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen. Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung einer (Rückauflassungs-)Vormerkung zu Lasten des in § 2 dieses Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers vor allen Belastungen in Abteilung III.
- 21.5 Dingliches Vorkaufsrecht:
- Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung des in § 12.10 näher bezeichneten dinglichen Vorkaufsrechts zu Lasten des in § 2 dieses Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers vor allen Belastungen in Abteilung III im Range nach der Rückauflassungsvormerkung gemäß § 21.4.

## § 22 VORBELASTUNG

- 22.1 Die Finanzierung der Gesamtprojektkosten (Kaufpreis, Bau- und Planungskosten) durch Eigen- oder Fremdmittel ist allein Sache des Käufers. Zum Zwecke der Kaufpreisfinan-

zierung bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer und beide Parteien bevollmächtigen die in § 23.7 dieser Urkunde genannten Notariatsangestellten, soweit rechtlich möglich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht:

- (a) Bereits vor Eigentumsumschreibung den Kaufgegenstand durch Erklärung vor dem Notar mit Grundpfandrechten – auch Gesamtgrundpfandrechten – bis zur Höhe der Gesamtprojektkosten (Kaufpreis, Bau- und Planungsleistungen für das Hansa-Unterkunftsbauprojekt und das Hansa-Wohnbauprojekt) von EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) nebst bis zu [REDACTED] p.a. Zinsen seit dem Tag der Bestellung und einer einmaligen Nebenleistung bis zu [REDACTED] des Grundschuldbetrages zugunsten einer/m oder mehreren der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen zu belasten.
  - (b) Rangänderungen der Finanzierungsgrundpfandrechte untereinander zu bewilligen und zu beantragen, sowie Rangvorbehalte bei den Finanzierungsgrundpfandrechten zu bewilligen und zu beantragen,
  - (c) Zweckerklärungen und alle sonstigen für die Belastung des Kaufgegenstandes erforderlichen Erklärungen einschließlich der Erklärungen mit denen der Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer unterworfen wird, abzugeben und entgegenzunehmen, sowie
  - (d) im Falle der Rückabwicklung, die im Rahmen dieser Urkunde eingetragenen Grundpfandrechte wieder zu löschen, die Löschung zu beantragen und/oder zu bewilligen.
- 22.2 Die Grundpfandrechte sollen den Rang nach etwa vorgesehenen Rückkauflassungsvormerkungen zu Lasten des Kaufgegenstands, dinglichen Vorkaufsrechten und etwaiger Dienstbarkeiten erhalten. Dementsprechend sind bei den Grundpfandrechten ggf. Rangvorbehalte für die Rückkauflassungsvormerkung und die weiteren vorgenannten dinglichen Rechte einzutragen.
- 22.3 Die Vollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises nur zur Sicherung des von den Grundpfandrechtsgläubigern finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen dienen. Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
- 22.4 Die Vollmacht ist ferner dahingehend eingeschränkt, dass in der/den Grundpfandrechtbestellungsurkunde(n) soweit erforderlich Rangvorbehalte für eine etwaige Rückkauflassungsvormerkung und die weiteren dinglichen Rechte aufzunehmen ist und die folgenden von den Parteien bereits jetzt vereinbarten Bestimmungen wiedergegeben werden:

- (a) Der Käufer weist die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die entsprechenden Darlehensbeträge nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages zur Tilgung des Kaufpreises auszuzahlen und vor Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten. Die mit den Grundpfandrechtsgläubigern des Käufers zu vereinbarende Sicherungsabrede muss deshalb den Inhalt haben, dass der Grundpfandrechtsgläubiger die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten darf, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen auf die jeweilige vorläufige Kaufpreisschuld des Käufers geleistet wurden.
  - (b) Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb des jeweiligen Grundstückskaufvertrages oder der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Vorläufige Kaufpreis vollständig bezahlt ist und die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
  - (c) Falls der Verkäufer wegen Verzugs des Käufers von dem jeweiligen Vertrag zurücktritt oder der jeweilige Kaufvertrag aus sonstigen Gründen, rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht zur Löschung zu bringen und einen erteilten Grundpfandbrief dem Notar auszuhändigen oder dem Verkäufer zurück zu gewähren, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an den Verkäufer aus dem gesicherten Darlehen mit Tilgungswirkung geleisteten Kaufpreisteile ohne Geltendmachung von Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten.
  - (d) Die Bestellung von Grundpfandrechten hat so zu erfolgen, dass eine Abtretung oder ein Verzicht der durch die Grundpfandrechte gesicherten Forderungen bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs ausgeschlossen ist.
- 22.5 Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen oder sonstige persönliche Schuldverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
- 22.6 Die Grundpfandrechte werden bei Eigentumsübergang von dem Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit den bestellten Grundpfandrechten zusammenhängen, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des jeweiligen Kaufpreises und ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen. Eine entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
- 22.7 Die Vollmacht für die in dieser Urkunde genannten Notariatsangestellten umfasst die Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse und die Erklärung der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers in dessen gesamtes Vermögen.

- 22.8 Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar oder dessen Vertreter Gebrauch gemacht werden.
- 22.9 Der Käufer verpflichtet sich, die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, die zur Auszahlung gelangten Mittel nur unmittelbar an den Verkäufer auf das in dieser Urkunde genannte Konto zu leisten. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, vor Auszahlung des Vorläufigen Kaufpreises keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.
- 22.10 Der Notar wird hiermit angewiesen, Originale, beglaubigte Abschriften oder vollstreckbare Ausfertigungen der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst dann an den bzw. die Grundpfandrechtsgläubiger herauszugeben bzw. in den Rechtsverkehr zu bringen, wenn dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, in der dieser bestätigt, vorstehende Sicherungsabrede, Einschränkungen und Zahlungsanweisung zu beachten sowie sich verpflichtet, mit seinem Grundpfandrecht spätestens mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer hinter alle nach dem jeweiligen Grundstückskaufvertrag vorrangig einzutragenden Belastungen, insbesondere hinter die ggf. einzutragende Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers formgerecht im Rang zurückzutreten und sich verpflichtet, alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des jeweiligen Kaufgegenstandes im Grundbuch auf den jeweiligen Kaufgegenstand beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden, und seine Rechte aus der Grundschuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des jeweiligen Kaufpreises einschließlich Zinsen geltend zu machen.
- 22.11 Die vorgenannten Erklärungen des jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigers sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber dem Verkäufer verpflichten. Der Notar hat die Bestätigung den Parteien vor Aushändigung der Ausfertigungen vorab in Kopie zu übersenden.
- 22.12 Die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar gelten nur im Innenverhältnis der Parteien, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.
- 22.13 Der Käufer ist verpflichtet, unverzüglich nach Wahrung des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem Notar zu überreichen.

## § 23 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN

- 23.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass dieser Kaufvertrag von dem Notar durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Kaufvertrages. „Notar“ im Sinne dieses Kaufvertrages ist der Hamburgische Notar [REDACTED] sein Amtsnachfolger, sein amtlich bestellter Vertreter sowie die mit ihm in Sozietät verbundenen Notare oder dessen Vertreter.
- 23.2 Die Parteien beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.
- 23.3 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 im Wege der Eigenurkunde alle grundbuchlichen Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde 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 Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem Notar als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
  - (d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit oder Durchführung dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 23.4 Die Parteien sehen hiermit von ihrem eigenen Antragsrecht ab.
- 23.5 Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 23.6 Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Partei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird.
- 23.7 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten [REDACTED] [REDACTED] sämtlich geschäftssässig [REDACTED], unter verantwortlicher Überwachung des Notars
- (a) im Namen der Parteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Kaufvertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entspre-



chende Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insoweit insbesondere auf die Erklärung und Wiederholung der Auflassung, die Abgabe von Identitätserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs, Rangänderungs- / Rangrücktrittserklärungen, Rangvorbehalte, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Umschreibung und Buchung des Kaufgegenstandes sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.

- (b) Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird, soweit rechtlich zulässig, erteilt.
- (c) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.
- (d) Von diesen Vollmachten kann nur vor dem Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Kaufvertrag 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.

### III. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### § 24 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG

- 24.1 Unbeschadet von § 10 und § 24.3 wird der Käufer im Falle einer Übertragung des – ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren. Begründet der Käufer Wohnungs- bzw. Teileigentum, gilt dies nicht bei der Veräußerung von Wohnungen, Gewerberäumen und Stellplätzen an den Ersterwerber.
- 24.2 Die in vorstehendem § 24.1 Satz 1 bezeichnete Übertragungsverpflichtung gilt insbesondere auch für die Freistellungsverpflichtungen nach § 6, § 7 und § 8 dieses Kaufvertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 24.3 Der Käufer wird von seinen in diesem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben

den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag als Gesamtschuldner, wenn und soweit er gegen die Bestimmungen des § 24.1 und/oder § 24.2 verstoßen hat.

## § 25 KOOPERATION

- 25.1 Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über die in **Anlage Hansa-Unterkunftsbauvorhaben** und in der **Anlage Hansa-Wohnbauvorhaben** näher bezeichnete Vorhaben vor / nach der Übergabe an den Nutzer als Pixel- oder Vektordateien auf CD/DVD zur Verfügung:
- Bilddaten (Pixel) Auflösung: 350dpi, Format: ca. 20cm x 30cm, Dateiformate: JPG (maximale Qualität) oder TIFF bzw.
  - Bilddaten (Vektorformat): Dateiformat: Illustrator oder Freehand EPS.
- 25.2 Der Käufer gestattet dem Verkäufer die uneingeschränkte kostenfreie Nutzung dieser Dateien für Zwecke des Standortmarketings, für Präsentationen und zur Veröffentlichung in Publikationen (Printmedien und im Internet) sowie für den eigenen Internetauftritt.
- 25.3 Soweit Urheberrechte Dritter betroffen sind, stehen die Vereinbarungen aus vorstehenden §§ 25.1 und 25.2 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des berechtigten Dritten; der Käufer wird sich um diese Zustimmung bemühen.

## § 26 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden sowohl bei der FHH als auch beim amtierenden Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.

## § 27 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 27.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Kaufvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Kaufvertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Kaufvertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Kaufvertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien geregelt werden sollte.
- 27.2 Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüll-

lungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

- 27.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Kaufvertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 27.4 Die Parteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Parteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.
- 27.5 Die Parteien werden sich hinsichtlich der Information der Öffentlichkeit über den Abschluss und Inhalt dieses Kaufvertrages gemeinsam abstimmen. Auch im Übrigen dürfen Presseveröffentlichungen nur nach gemeinsamer Abstimmung zwischen den Parteien erfolgen.
- 27.6 Der Verkäufer handelt in diesem Kaufvertrag lediglich fiskalisch (privatrechtlich), nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen Kaufvertrag werden durch den Verkäufer keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben, dieser Kaufvertrag entfaltet lediglich privatrechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Käufers auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen Kaufvertrag nicht begründet.

## **§ 28 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND**

- 28.1 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Kaufvertrag ist Hamburg.
- 28.2 Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hamburg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend festgelegt ist.

## **§ 29 AUSFERTIGUNGEN**

Von dieser Niederschrift soll nur die erste Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden. Je eine weitere Ausfertigung ohne Auflassung erhalten der Verkäufer und der Käufer. Das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg – Grunderwerbsteuerstelle erhält eine einfache Abschrift ohne Auflassung. Darüber hinaus erhält der Verkäufer ein ungeheftetes Loseblattexemplar ohne Auflassung nebst einer entsprechenden PDF-Datei sowie Word-Datei, welche per E-Mail an die Adresse [REDACTED] sowie [REDACTED] zu übersenden sind. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Auflassung vom Notar per E-Mail an die Adresse [REDACTED] zu übersenden.

## HINWEISE UND BELEHRUNGEN DES NOTARS

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin, dass

- Verkäufer und Käufer – unabhängig von der Kostenregelung in diesem Kaufvertrag – gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten haften.
- der Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit seiner Eintragung im Grundbuch erwirbt; das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und die Gerichtskosten gezahlt worden sind.
- das Eigentum an der kaufgegenständlichen Teilfläche gemäß § 2 auf den Käufer erst umgeschrieben und im Grundbuch gewahrt werden kann, wenn die Vermessung durchgeführt worden ist und der amtlich bestätigte Veränderungsnachweis vorliegt.
- der Kaufgegenstand für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs- und Anliegerbeiträge u.U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können.
- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Kaufvertrages nicht haftet.
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können und alle Abreden, mit deren Wirksamkeit dieser Kaufvertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen.
- der Käufer die Existenz von Baulasten überprüfen kann und dass der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat.

Die Erschienenen erklären, dass auf die in diesem Kaufvertrag erwähnten Anlagen zu dieser Urkunde als Bestandteil der Erklärungen verwiesen wird.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen. Die Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

\*\*\*\*\*

[REDACTED]

# Anlage Vollmacht



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, bevollmächtigt hiermit

[REDACTED]

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück für einen vorläufigen Kaufpreis von [REDACTED] EUR (in Worten: [REDACTED] Euro)

an die

Hansa Baugenossenschaft eG

zu verkaufen:

Flurstücke  
Gemarkung  
Belegenheit  
Grundbuch  
Größe

[REDACTED]

[REDACTED] ist berechtigt, den Grundstückskaufvertrag namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, die Auflassung zu erklären, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch und zur Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, das Grundstück mit Grundpfandrechten in unbegrenzter Höhe zu belasten und insoweit die Freie und Hansestadt Hamburg der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen, jedoch ohne Übernahme von Kosten und persönlicher Haftung für die Freie und Hansestadt Hamburg, sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung, zum Zwecke der Belastung des Grundstücks, auch mit Grundpfandrechten, und zum Zwecke der Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Freien und Hansestadt Hamburg gem. § 800 ZPO zu erteilen.

Hamburg, den 18.01.2018

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 Gesamtbaufläche



**Auszug aus der Immobiliendatenbank**

Auszug vom 05.01.2018

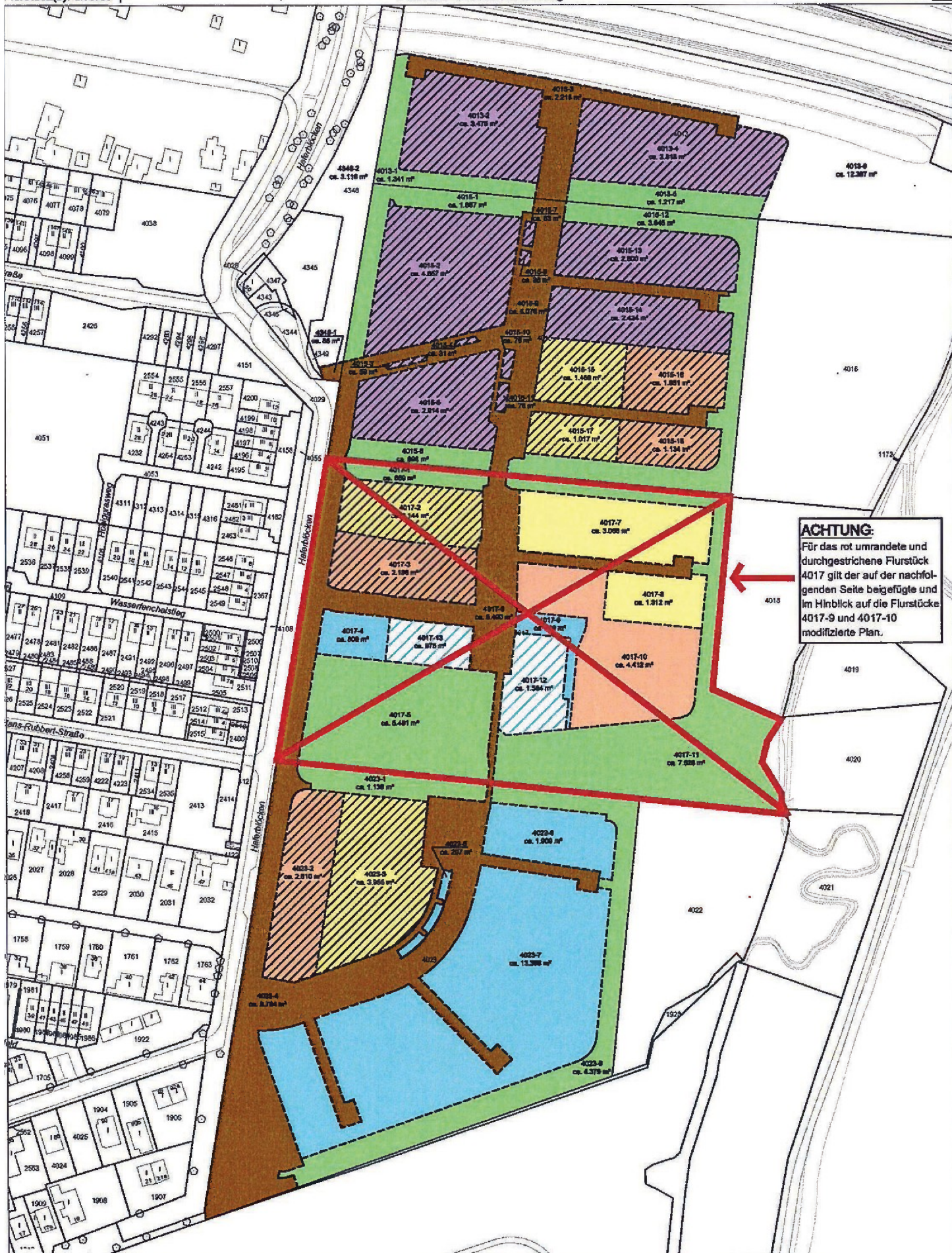
Maßstab 1:1750

Gemarkung: Ojendorf

Flurstück(e): diverse



Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen  
Karte ist nach Norden ausgerichtet  
Bearbeiterin: [Name]



**ACHTUNG:**  
Für das rot umrandete und durchgestrichene Flurstück 4017 gilt der auf der nachfolgenden Seite beigefügte und im Hinblick auf die Flurstücke 4017-9 und 4017-10 modifizierte Plan.

**Auszug aus der Immobiliendatenbank**

Auszug vom 23.01.2018  
Bestab 1:1250  
Ortsangabe: Öjendorf  
Karte zurück(e):



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen  
Karte ist nach Norden ausgerichtet  
Bearbeiterin:

