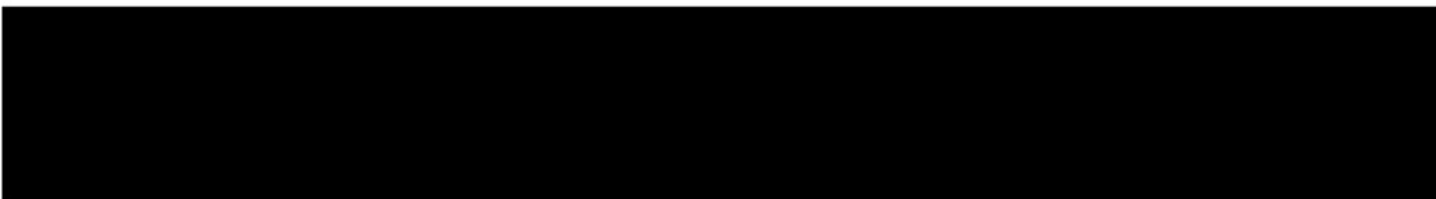




---

# Notariatsurkunde

- Ablichtung -



URKUNDENROLLEN-NR. [REDACTED]

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am

2. Mai 2016.

Vor mir, dem hamburgischen Notar [REDACTED] mit dem Amtssitz in Hamburg,  
erschieden heute in meinen Amtsräumen [REDACTED]

1.

[REDACTED]  
dienstansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg.

[REDACTED] Erschienene zu 1. nach [REDACTED] Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für die **Freie und Hansestadt Hamburg** aufgrund Vollmacht vom [REDACTED]

-die **Freie und Hansestadt Hamburg**

nachfolgend in dieser Urkunde auch "**Verkäufer**" oder "**FHH**" genannt-

2.

[REDACTED]  
[REDACTED] Erschiene zu 2. nach [REDACTED] Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern in [REDACTED] Eigenschaft als [REDACTED] und von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) [REDACTED] der im Handelsregister des Amtsgerichts [REDACTED] unter [REDACTED] eingetragenen VVR Beteiligungsgesellschaft Roggenbuck GmbH mit Sitz Schenefeld.

Die VVR Beteiligungsgesellschaft Roggenbuck GmbH handelt wiederum als alleinvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der im Handelsregister des Amtsgerichts [REDACTED] unter [REDACTED] eingetragenen Vermögensverwaltungsgesellschaft Roggenbuck Sievekingdamm 7 GmbH & Co. KG mit Sitz in Schenefeld. Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts [REDACTED] zu [REDACTED] vom [REDACTED] und zu [REDACTED] vom [REDACTED] dass [REDACTED] Erschienene zu 2. berechtigt ist, die VVR Beteiligungsgesellschaft Roggenbuck GmbH allein zu vertreten, und dass die VVR Beteiligungsgesellschaft Roggenbuck GmbH berechtigt ist, die Vermögensverwaltungsgesellschaft Roggenbuck Sievekingdamm 7 GmbH & Co. KG allein zu vertreten.

– die Vermögensverwaltungsgesellschaft Roggenbuck Sievekingdamm 7 GmbH & Co. KG  
nachfolgend in dieser Urkunde auch "**Käufer**" genannt –

– Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch "**die Vertragsparteien**" genannt –

Die Vollmacht des Erschienenen zu 1. lag dem amtierenden Notar bei Beurkundung im Original vor und wird in hiermit beglaubigter Abschrift dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügt.

Erschiene zu 1. wies sich durch Vorlage gültigen Personalausweise der Bundesrepublik Deutschland aus, Erschiene zu 2. ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden Grundstückskaufvertrages mit Auflassung und erklärten daraufhin zu Protokoll:

# GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

## MIT AUFLASSUNG

<b>INHALTSVERZEICHNIS (nicht Gegenstand der Beurkundung)</b>	<b>SEITE</b>
§ 1 Grundbuchstand .....	4
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand) .....	4
§ 3 Kaufpreis .....	6
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises .....	6
§ 5 Belastungen .....	7
§ 6 Besitzübergang .....	7
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln .....	9
§ 8 Erschliessung .....	13
§ 9 Nutzungsbindung .....	14
§ 10 Übertragung und Weiterveräußerung .....	15
§ 11 Vertragsstrafe .....	16
§ 12 Wiederkaufrecht .....	17
§ 13 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte .....	20
§ 14 Rücktritt .....	22
§ 15 Kosten, Grunderwerbsteuer .....	22
§ 16 Grundbuchanlegung .....	23
§ 17 Auflassung, Eigentumsverschaffungsvollmacht, Grundbucheklärungen .....	23
§ 18 Ermächtigung des Notars, Vollmachten .....	25
§ 19 Finanzierung Gesamtprojektkosten, Vorbelastungsvollmacht .....	26
§ 20 Rechtsnachfolge, Abtretung, Gesamtschuldnerische Haftung .....	27
§ 21 Kooperation .....	27
§ 22 Hinweise zum Datenschutzgesetz und dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) .....	28
§ 23 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen .....	28
§ 24 Erfüllungsort, Gerichtsstand .....	29
§ 25 Anlagenverzeichnis .....	29
§ 26 Ausfertigungen .....	29

## I. TEIL

### § 1 GRUNDBUCHSTAND

1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Grundbuch von Hamm Geest, Blatt 1748 verzeichneten Grundstücks:

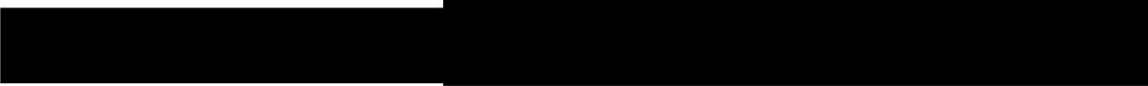
- lfd. Nr. 5 Gemarkung Hamm Geest, Flurstück 1444, belegen Schwarze Straße 1 zur Größe von 5.653 m<sup>2</sup>.

1.2 Weiterhin ist der Verkäufer Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Grundbuch von Hamm Geest, Blatt 2225 verzeichneten Grundstücks der Gemarkung Hamm Geest, lfd. Nr. 105, bestehend aus dem Flurstück 1879, belegen Burgstraße, Hohe Landwehr, Sievekingdamm zur Größe von 6.977 m<sup>2</sup>.

Die Grundbücher der vorgenannten Grundstücke werden nachfolgend auch kurz "das Grundbuch" genannt.

1.3 Im Grundbuch von Hamm Geest, Blatt 1748 ist folgende Belastung in Abteilung II eingetragen:

- lfd. Nr. 1 Erbbaurecht



1.4 Die im Grundbuch von Hamm Geest, Blatt 2225 in Abteilung II eingetragenen Belastungen betreffen nicht den Kaufgegenstand.

1.5 In den Grundbüchern von Hamm Geest, Blätter 1748 und 2225 sind in Abteilung III keine Belastungen eingetragen.

1.6 Der Notar hat das Grundbuch am 29. April 2016 eingesehen. Der Notar wird sich erneut bei Durchführung dieses Vertrages über den Grundbuchinhalt unterrichten.

1.7 Die Belegenheiten ergeben sich aus dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan vom 24.11.2015. Der Käufer plant eine Bebauung des Kaufgegenstandes des nachfolgenden Vertrages in zwei Bauabschnitten. Die Gebäude des ersten und zweiten Bauabschnittes sind in der **Anlage 7** eingezeichnet.

### § 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer

- a) den in § 1.1 dieser Urkunde näher bezeichneten, mit einer Turnhalle bebauten Grundbesitz sowie
- b) eine noch zu vermessende unbebaute Teilfläche von ca. 988 m<sup>2</sup> aus dem in § 1.2 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz (kaufgegenständliche Teilfläche)

- nachfolgend zusammen auch  
**"Kaufgegenstand"** oder **"Grundstück"** genannt.

Der Kaufgegenstand ist in dem dieser Urkunde als Anlage 3 beigefügten Lageplan vom 24.11.2015 grün und orange unterlegt dargestellt. Der Lageplan ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilfläche.

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes 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.

2.2 Der Käufer wird die Vermessung [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in Auftrag geben und den Verkäufer  
[REDACTED] hierüber schriftlich informieren. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Notar, [REDACTED] folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach)

Wird die Vermessung vom Käufer nicht [REDACTED] in Auftrag gegeben, so bevollmächtigt der Käufer hiermit unwiderruflich den Verkäufer zur Erteilung des Vermessungsauftrages [REDACTED].

2.3 Der Grenzfeststellungs- und ggf. Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.

2.4 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.

2.5 Nicht mitverkauft sind die folgenden sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Anlagen: [REDACTED] des Erbbauberechtigten.

2.6

[REDACTED]

### § 3 KAUFPREIS, WEITERE GEGENLEISTUNG

3.1 Der an den Verkäufer zu zahlende Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

[REDACTED] EUR

(in Worten: [REDACTED] Euro).

3.2 Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer [REDACTED] nach Fertigstellung der Gebäude des Bauvorhabens eine vom bauleitenden Architekten unterschriebene Aufstellung der geschaffenen Geschossfläche (GF 86) -jeweils getrennt nach einzelnen Nutzungsarten- vorzulegen. Dabei ist die Geschossfläche (GF 86) in allen Voll- und Staffelgeschossen zu ermitteln. Die Gebäude des Bauvorhabens sind fertig gestellt im Sinne dieses Vertrages, wenn sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmererarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind.

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

3.4

[REDACTED]

### § 4 FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

4.1 Der an den Verkäufer zu zahlende Kaufpreis in Höhe von Euro [REDACTED] ist [REDACTED] fällig und zahlbar auf das nachstehend in § 4.2 dieses Vertrages genannte Konto.

- 4.2 Der an den Verkäufer zu zahlende Kaufpreis in Höhe von EUR [REDACTED] ist unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf das Konto

[REDACTED]

so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt, auch wenn keine Referenznummer mitgeteilt wurde.

Der Verkäufer hat die steuerliche Identifikationsnummer [REDACTED]

- 4.3 Begleitet der Käufer die Forderungen 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 9 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorbenannte 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 Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

5.2

[REDACTED]

## § 6 BESITZÜBERGANG

- 6.1 Besitzübergang, Gefahrübergang

Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht vom Verkäufer auf den Käufer an dem letzten Tag (24.00 Uhr) des Monats über, in dem die vollständige Zahlung des Kaufpreises gemäß § 4.1 erfolgt ist (nachfolgend „Besitzübergang“ genannt).

Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag.

Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand durch förmliche Übergabe.



Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit Besitzübergang auf den Käufer über.

## 6.2 Nutzungen und Lasten

Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes einschließlich aller Rechte und Pflichten vom Verkäufer 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 und Käufer abgerechnet.

## 6.3 Verkehrssicherungspflicht

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.

## 6.4 Liegenschaftsbezogene Verträge

Der Kaufgegenstand wird frei von liegenschaftsbezogenen Verträgen, insbesondere Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen übergeben.

## 6.5 Abrechnungen von Steuern, Abgaben, Versicherungsbeiträgen zum Besitzübergang

Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige 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 und dem Käufer jeweils zeitanteilig für die Zeit vor bzw. ab dem Besitzübergang zu tragen. Der Käufer wird diese Kosten innerhalb von 2 Wochen, nachdem der Käufer bestandskräftige Bescheide bzw. Rechnungen über diese Kosten erhalten hat, auf den Zeitpunkt des Besitzüberganges abgrenzen. Soweit der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang Vorauszahlungen auf die vorstehend genannten Kosten geleistet hat, hat der Käufer dem Verkäufer den entsprechenden Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Verkäufer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.3 dieses Vertrages sinngemäß.

## 6.6 Der Verkäufer ermächtigt den Käufer -mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten-, hinsichtlich des Kaufgegenstandes

- (a) bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, 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, Anträge auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
  - (d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen;
  - (e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.
- 6.7 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Vertrag 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 widerrufen werden.
- 6.8 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 nebst sämtlichen Baulichkeiten wird verkauft wie er steht und liegt und wird vom Käufer in dem 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 Nutzung - 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 ungehinderten Besitz zu verschaffen und 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. Darüber hinaus wird vom Verkäufer für die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlich-rechtlichen Baulasten keine Haftung übernommen. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
- 7.3 Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand/Teile des Kaufgegenstandes im Verdachtsflächenkataster als Kampfmittelverdachtsfläche registriert sind. Die Auskunft über Kampfmittelverdacht vom 18.03.2014 liegt dem Käufer vor.

- 7.4 Der Käufer und der Verkäufer 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. Der Käufer und der Verkäufer sind sich einig, dass dem Käufer insoweit keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen, soweit nicht im Folgenden Abweichendes vereinbart wird.
- 7.5 Der Käufer hat vor Abschluss dieses Kaufvertrages ausreichend Gelegenheit gehabt, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Baugrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere den Kaufgegenstand auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu untersuchen. Der Käufer ist vom Verkäufer vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- 7.6 Der Käufer hat keine Rechte wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Verunreinigungen des Kaufgegenstandes im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe im und am Gebäude (wie z.B. Asbest), insbesondere
- (a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
  - (b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
  - (c) im Boden eingeschlossene und nicht zum Kaufgegenstand gehörende Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen;
  - (d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG).
- 7.7 Soweit der Verkäufer bzgl. des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S. 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 § 20 dieses Vertrages.

- 7.9 Ab dem Besitzübergang ist der Käufer allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes – 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 mit dem Bauvorhaben verunreinigtes Bodenmaterial mit Bodenverunreinigungen 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. Der Verkäufer übernimmt die 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 Kaufgegenstandes mit dem vorbezeichneten Bauvorhaben kontaminationsbedingt übersteigen (Mehrkosten), bis zu einer Höhe von [REDACTED]. Sollten die Kosten [REDACTED] übersteigen, steht dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht zu.
- 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  $\geq$  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 Bodenverunreinigungen stärker sind als bisher angenommen oder wenn darüber hinaus zusätzliche Bodenverunreinigungen 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 Bodenverunreinigungen 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 der in § 7.11 dieses Vertrages genannten Bodenverunreinigungen entstanden wären (Sowieso-Kosten), trägt der Käufer.
- 7.14 Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers findet ferner nur statt, wenn die Verunreinigungen 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 [REDACTED] nach Erstellung des 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 Entsorgungunternehmen bzw. des Käufers. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
- 7.16 Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet [REDACTED] nach der in § 12.1 (a) genannten Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens. 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 Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.
- 7.18 Ist abzusehen, dass die anfallenden Mehrkosten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 (e)) [REDACTED] übersteigen, vereinbaren die Parteien bereits jetzt in Verhandlungen über die Kostenbeteiligung neu einzutreten. Darüber hinaus steht beiden Parteien ein Rücktrittsrecht zu. Im Falle des Rücktritts hat der Käufer Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben erbrachten und nachfolgend aufgeführten Aufwendungen, soweit diese für ihn infolge des Rücktritts wertlos geworden sind (Auflistung wird ggf. nachgeliefert). Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

- 7.19 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgeschütz oder bisher nicht entfernte Kampfmittel.
- 7.20 Soweit ab dem Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) aufgrund des Bauvorhabens 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.
- 7.21 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer verauslagten Kosten unverzüglich zu erstatten.
- 7.22 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 11 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt durch die vollständige Freistellung des Verkäufers durch den Käufer im Sinne der § 7.20 und § 7.21 dieses Vertrages abgetreten.
- 7.23 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 gleich.

Der Notar hat die Vertragsparteien 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.

- 7.24 Für die Einfriedung des Kaufgegenstandes sorgt der Käufer. Der Käufer sichert zu, dass er im Zusammenhang mit den Einfriedungen keine Ansprüche (z.B. auf Versetzung) gegen den Verkäufer geltend machen wird.

## § 8 ERSCHLIESSUNG

- 8.1 Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Stielbaubeiträge wird auf die als **Anlage 4** beigefügte Bescheinigung der Finanzbehörde vom 11.03.2014 verwiesen.

- 8.2 Die Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Straße Schwarze Straße und der Straße Sievekingdamm sowie der Sielbaubeitrag für die Schmutz- und Regenwassersiele in den Straßen Schwarze Straße und Sievekingdamm und etwaige vor Vertragsbeurkundung angefallene Ausbaubeiträge wurden/werden [REDACTED] übernommen. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 8.3 Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der genannten Straße/n oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen Beiträge festgesetzt, so hat diese der Käufer zu tragen.
- Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz gehören nicht zu den Erschließungskosten und sind vom Käufer zu tragen.
- 8.4 Die Sielanschlussbeiträge sind vom Käufer zu tragen.
- 8.5 Eine Verpflichtung, die in § 8.2 genannten Straßen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt endgültig herzustellen, zu erweitern oder zu verbessern, übernimmt der Verkäufer nicht. Der Käufer verpflichtet sich, in dieser Hinsicht keine Ansprüche gegen den Verkäufer geltend zu machen.
- 8.6 Ein etwa an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlender Rohrnetz- oder Baukostenzuschuss wird vom Käufer übernommen.
- 8.7 Andere als vorstehend erwähnte oder zukünftig entstehende Abgaben wie Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB), Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG), sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß § 135 a Absatz 1, 154 BauGB), sind vom Käufer zu tragen. Entsprechendes gilt für privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.
- 8.8 Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, die hiernach dem Käufer obliegen, hat der Käufer ihn von diesen Ansprüchen freizuhalten.

## **§ 9 NUTZUNGSBINDUNG**

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

- 9.2 Die zu errichtenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment dürfen ■ Jahre nach der von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) festzustellenden Bezugsfertigkeit nur nach Maßgabe der Förderzusage der IFB belegt werden. Nach Ablauf dieser Bindungen sind die Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment für einen weiteren Zeitraum von ■ Jahren bis zum Ablauf von ■ Jahren nach Bezugsfertigkeit als Mietwohnungen vorzuhalten und dürfen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. In diesem Zeitraum dürfen die Mieten (nettokalt) der einzelnen Wohneinheiten aus dem öffentlich geförderten Segment den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten.

Der Käufer ist berechtigt, das Grundstück in Wohnungseigentum aufzuteilen. Dabei müssen alle im öffentlich geförderten Segment errichtete Wohneinheiten eine Wohnungseigentumseinheit bilden. Eine Unterteilung dieser Wohnungseigentumseinheit kann der Käufer erst ■ Jahre nach Bezugsfertigkeit vornehmen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer unverzüglich schriftlich über die Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu unterrichten.

- 9.3 Die Einhaltung der Mietobergrenze ist dem Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) oder einem von ihr bestimmten Dritten, erstmalig ■ Jahre nach Auslaufen der Sozialbindung und danach jeweils alle ■ Jahre durch eine anonymisierte Aufstellung über die Wohneinheiten und Netto-Kaltmiete im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW/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 Mietobergrenze verstoßen wird. Der Käufer hat die Verpflichtung, die jeweiligen Mieter im Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot sowie die Mietobergrenzen zu unterrichten. Bei Verstoß gegen die Einhaltung der Mietobergrenze oder die Unterrichtungspflicht gegenüber dem Mieter ist eine Vertragsstrafe i. H. v. ■ je Einzelfall fällig.

## § 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG

Solange der Käufer in dem auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude nicht Wohneinheiten mit mindestens ■ m<sup>2</sup>, davon ■ im ersten Förderweg und ■ im zweiten Förderweg errichtet hat,

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, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, vermieten, verpachten oder in einer anderen Art zur Nutzung überlassen, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart wird.

Der Käufer darf die im ersten Bauabschnitt [REDACTED] [REDACTED] entstandenen Wohnungen [REDACTED] vermieten, wenn er hierfür die Quote von mind. [REDACTED] im geförderten Wohnungsbau [REDACTED] nachweist.

Begründet der Käufer Wohnungseigentum, gilt dies nicht für die Veräußerung von Wohnungen und Stellplätzen an den Ersterwerber.

## § 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 den §§ 9, 10 und 20 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) bis zu [REDACTED]
  - (b) § 9.2 (Umwandlungsverbot) [REDACTED] pro umgewandelter Wohnung
  - (c) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu [REDACTED] oder
  - (d) § 20.1 und § 20.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu [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 Grundstücksveräußerung 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 Ansprüche.

### § 11a SELBSTÄNDIGES STRAFVERSPRECHEN

- 11a.1 Sollte der Käufer den ersten Bauabschnitt auf dem Kaufgegenstand gemäß Anlage 7 nicht innerhalb von [REDACTED] sowie den zweiten Bauabschnitt nicht innerhalb von [REDACTED] jeweils mit den nach der Anlage 7 i. V. m. § 10 zu errichtenden Wohngebäuden bebaut und fertiggestellt haben oder mit dem ersten Bauabschnitt nicht bis spätestens [REDACTED] oder mit dem zweiten Bauabschnitt nicht bis spätestens [REDACTED] begonnen haben, so kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] des verspäteten Baubeginns bzw. der verspäteten Fertigstellung des Bauvorhabens, insgesamt jedoch [REDACTED] verlangen.
- 11a.2 Sollte der Käufer das Wohngebäude nicht in dem in § 11a.1 geregelten Zeitraum realisieren, so kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] je vertragswidrig nicht oder nicht entsprechend der Vorgaben errichteter Wohneinheiten verlangen.

Da der Käufer dem Verkäufer nicht die Errichtung des Wohngebäudes schuldet, handelt es sich bei dieser Regelung um ein selbstständiges Strafversprechen

### § 12 WIEDERKAUFRECHT

- 12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn

(a) der Käufer den ersten Bauabschnitt gemäß Anlage 7 nicht innerhalb von [REDACTED] sowie den zweiten Bauabschnitt gemäß Anlage 7 nicht innerhalb von [REDACTED] mit Wohneinheiten mit mindestens [REDACTED] Wohnfläche, davon [REDACTED] im ersten Förderweg bebaut und fertiggestellt hat,

oder

(b) mit dem Bau des in § 12.1. Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerks des ersten Bauabschnitts nicht bis spätestens [REDACTED] oder mit dem zweiten Bauabschnitt nicht bis spätestens [REDACTED] begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist,

oder

(c) vor Fertigstellung des in § 12.1. Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerkes

- der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 20.1 oder § 20.2 dieses Vertrages verstößt, oder
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes angeordnet wird, oder
- über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.

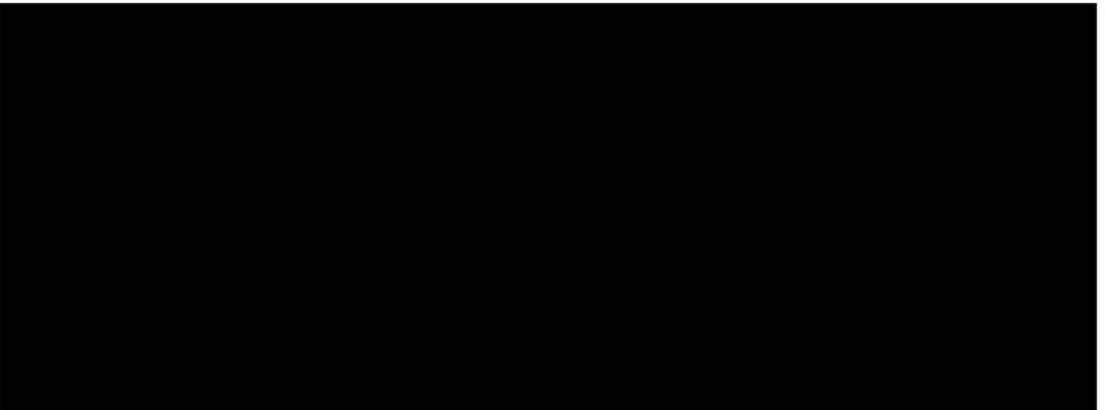
Die Fristen in §§ 11a.1 und 12.1 Buchstabe a) und b) dieses Vertrages sind gehemmt, solange die Bautätigkeit infolge unvorhersehbarer Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann.

12.2 Als Wiederkaufspreis zahlt der Verkäufer

(a)



(b)



12.3 Der Wiederkaufspreis ist unverzüglich nach Rückauffassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. Belastungen, die der Verkäufer übernimmt, werden auf den Wiederkaufspreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von dem Verkäufer zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Kosten der Rückauffassung und die Grunderwerbsteuer trägt [REDACTED]. Weitergehende Ansprüche des Verkäufers, insbesondere Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

12.4 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung [REDACTED] in das Grundbuch einzutragen.

12.5 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des in § 12.1 Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerks auf das Wiederkaufrecht zu verzichten und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Besteht das Bauwerk aus mehreren Baukörpern (Häusern oder Reihenhauszeilen), so ist der Verkäufer insoweit zum Verzicht und zur Löschung der Vormerkung verpflichtet, als ein Baukörper fertiggestellt und durch eine Aufteilung nach dem WEG oder eine Realteilung rechtlich verselbstständig ist.

12.6 Sollen im Range nach der in § 12.4 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 Absatz 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 Bundesanstalt für 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 getilgten 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 hinsichtlich des in § 12.1 Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerkes 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.

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 Zwangsver-

steigerung 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 Verwendungersatzes gemäß § 459 BGB frei wird.

- (c) Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
- (d) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
- (e) Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.
- (f) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwaigen Verwendungersatzes an den Grundpfandrechtsgläubiger abtritt, ist diese Abtretung dem Verkäufer schriftlich mitzuteilen.

12.7 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.4 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.

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

- 13.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter -insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.)- berührt wird, für die der Verkäufer zur 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 Vertragsschluss.
- 13.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 13.3 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 einschließlich der in § 13.5 und 6 dieses Vertrages genannten Einrichtungen, 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.

13.4 Zur grundbuchlichen Sicherung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte verpflichtet sich der Käufer, nachfolgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg, folgenden Inhalts [REDACTED] eintragen zu lassen:

„Der Käufer räumt der Freien und Hansestadt Hamburg [REDACTED] das Recht ein, die auf dem Kaufgegenstand belegenen und in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan orange dargestellten und

- a.) mit „a“ bezeichnete Fläche jederzeit zu begehen und unterirdische Leitungen zu verlegen sowie
- b.) mit „b“ bezeichnete Fläche jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren sowie unterirdische Leitungen zu verlegen.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks (§ 1021 Abs. 1 S. 1 BGB).

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

13.5 Der Käufer verpflichtet sich, nachfolgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Hamburg Netz GmbH, folgenden Inhalts [REDACTED] eintragen zu lassen:

„Die Hamburg Netz GmbH, Hamburg, ist berechtigt, in einem Flurstücksstreifen (Schutzstreifen) von 1 m Breite eine Erdgasleitung mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebs und der Unterhaltung der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.

Die Leitung ist in der Anlage 5 (Lageplan Hamburg Netz GmbH vom 28.02.2014) rot dargestellt.

Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

13.6 Da das Grundstück nicht an den Gebäudeeigentümer (= Erbbauberechtigter) veräußert wird, verpflichtet sich der Käufer darüber hinaus, nachfolgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stromnetz Hamburg GmbH, folgenden Inhalts an

[REDACTED] - eintragen zu lassen:

"Die Stromnetz Hamburg GmbH, Hamburg, ist berechtigt, auf dem Kaufgegenstand der Kabel zu haben und zu betreiben. Die Stromnetz Hamburg GmbH, Hamburg, ist berechtigt, das Grundstück [REDACTED] durch ihre Beauftragten oder von ihr benannte Unternehmen zur Vornahme von Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Erneuerungsarbeiten an dem Kabel sowie zur Herstellung und Reparatur von Anschlussleitungen jederzeit zu betreten, zu befahren oder die erforderlichen Geräte, Baustoffe, den Aushubboden und dergleichen vorübergehend dort zu lagern. Auf der Kabeltrasse dürfen Bauwerke nicht errichtet oder sonstige Einrichtungen und Bepflanzungen, die die Leitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

Die Leitung ist in der Anlage 6 (Lageplan Vattenfall vom 20.02.2014) rot dargestellt.

Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden."

## § 14 RÜCKTRITT

- [REDACTED]
- 14.2 Im Übrigen richtet sich der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistungen (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) nach den gesetzlichen Bestimmungen.
  - 14.3 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Kosten (einschließlich Gerichts- und Notariatskosten, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

## § 15 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER

- 15.1 Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten - insbesondere die Kosten des Notars und die Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten, die Kosten der Abmarkung - trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem

Vertrag [REDACTED] Die Kosten der Löschung der [REDACTED] übernommenen Belastungen trägt [REDACTED] Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.

- 15.2 [REDACTED] verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

## II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)

### § 16 GRUNDBUCHANLEGUNG

entfällt

### § 17 AUFLASSUNG, EIGENTUMSVERSCHAFFUNGSVOLLMACHT, GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

- 17.1 Auflassung:

Die Vertragsparteien wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

- (a) Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2.1 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer übergehen soll. Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen dementsprechend die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch. Der Verkäufer bewilligt und beide Vertragsparteien beantragen, das Grundstück jeweils auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu übertragen.
- (b) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.

Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß vorstehendem § 17.1 (a) dieses Vertrages nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Vertragsparteien die Auflassung zu diesem Vertrag erneut erklären und entgegennehmen. Gleiches gilt, wenn offensichtlich ist, dass eine neue Auflassung erforderlich ist beispielsweise bei extremer Größenabweichung oder Veränderung der Form des Grundstücks.

- (c) Die Vertragsparteien 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 § 18 dieses



Vertrages zu stellen, wenn ihm alle für die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen und der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der an den Verkäufer zu zahlende Kaufpreis in Höhe von EUR [REDACTED] gemäß § 3.1 vollständig gemäß § 3 dieses Vertrages und einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4.3 dieses Vertrages gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Zahlung dieses Kaufpreises einschließlich der weiteren vorgenannten Beträge nachgewiesen hat.

- (d) Der Notar wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung über die vollständige Zahlung des Kaufpreises und der weiteren in § 15.1 genannten Beträge mit Ausnahme der Gerichtskosten durch den Verkäufer oder bis zum vorstehend in § 17.1 (c) festgelegten Nachweis der vollständigen Zahlungen keine Ausfertigungen, beglaubigte oder einfache Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.
- (e) Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

#### 17.2 Eigentumsverschaffungsvormerkung:

Auf die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung wird trotz Belehrung verzichtet.

#### 17.3 -entfällt -

#### 17.4 Vollzugsnachricht an die Vertragsparteien durch Übersendung einer Eintragungsmitteilung und an den Notar durch Übersendung einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift wird **beantragt**.

#### 17.5 – entfällt -

#### 17.6 Rückauflassungsvormerkung:

Gemäß § 12.4 dieses Vertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand eine Vormerkung zugunsten 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 § 2.1 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers [REDACTED] des Grundbuches.

#### 17.7 Der Verkäufer und der Käufer bewilligen und der Käufer beantragt mit Eigentumsumschreibung die Eintragung der Dienstbarkeiten zur Sicherung der Verpflichtungen aus

§ 13.4 - 13.6 dieses Vertrages [REDACTED] im Grundbuch - [REDACTED]  
[REDACTED] nach der Rückauflassungsvormerkung gemäß § 17.6.

### § 18 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN

- 18.1 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom amtierenden Notar durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Vertrages.
- 18.2 Der Verkäufer und der Käufer beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den vertragsdurchführenden Notar zu senden.
- 18.3 Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den vertragsdurchführenden Notar -unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO-
- (a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken,
  - (b) im Namen der Vertragsparteien 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 Vertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
  - (d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 18.4 Die Vertragsparteien sehen hiermit von ihrem eigenen Antragsrecht ab.
- 18.5 Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 18.6 Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird.
- 18.7 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten



  
unter verantwortlicher Überwachung des amtierenden Notars

- (a) im Namen der Vertragsparteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entsprechende Anträge zu stellen, zu 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, 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 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 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. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Vertragsparteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.

## **§ 19 FINANZIERUNG GESAMTPROJEKTKOSTEN, VORBELASTUNGSVOLLMACHT**

- entfällt -

### III. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### § 20 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG, GESAMTSCHULDNERISCHE HAFTUNG

- 20.1 Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des ganzen oder teilweisen Kaufgegenstandes auf einen anderen, diesem sämtliche in diesem Vertrag 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.
- 20.2 Dies gilt insbesondere auch für die Freistellungsverpflichtungen nach § 6, § 7 und § 8 dieses Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 20.3 Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner, wenn er gegen die Bestimmungen der § 20.1 und § 20.2 verstoßen hat.
- 20.4 Mehrere Käufer übernehmen die Verpflichtungen dieses Vertrages als Gesamtschuldner. Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen jeden von ihnen.
- 20.5 Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses für den anderen zu empfangen.

#### § 21 KOOPERATION

- 21.1 Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das Bauvorhaben 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.

- 21.2 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.

## **§ 22 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZGESETZ UND DEM HAMBURGISCHEN TRANSPARENZGESETZ (HmbTG)**

- 22.1 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.
- 22.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburger Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zum Zeitpunkt der Beurkundung gehend die Parteien davon aus, dass die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Unabhängig von einer zukünftigen möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag zudem Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

## **§ 23 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

- 23.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Vertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien geregelt werden sollte.
- 23.2 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 Vertragsparteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder - bei ausfüllungsbedürftigen Lücken - nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.
- 23.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 23.4 Die Vertragsparteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Ver-

tragsparteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.

## **§ 24 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND**

- 24.1 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Hamburg.
- 24.2 Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hamburg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend festgelegt ist.

## **§ 25 ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1 Vollmacht des Verkäufers
- Anlage 2 entfällt
- Anlage 3 Lageplan vom 24.11.2015
- Anlage 4 Anliegerbescheinigung der Finanzbehörde vom 11.03.2014
- Anlage 5 Lageplan Hamburg Netz GmbH vom 28.02.2014
- Anlage 6 Lageplan Vattenfall vom 20.02.2014
- Anlage 7 Bauvorhaben (Bauabschnitte)

## **§ 26 AUSFERTIGUNGEN**

Von dieser Niederschrift soll nur die erste Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden. Je zwei weitere Ausfertigungen ohne Auflassung erhalten der Verkäufer und der Käufer. Das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg – Grunderwerbsteuerstelle erhält zwei einfache Abschriften ohne Auflassung. Darüber hinaus erhält der Verkäufer ein ungeheftetes Loseblattexemplar mit Auflassung nebst einer entsprechenden PDF-Datei, welche per E-Mail an die Adressen [REDACTED] zu übersenden ist. 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 Vertrag- 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 dem Notar 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 Vertrages 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 Vertrag erwähnten Anlagen zu dieser Urkunde als Bestandteil der Erklärungen verwiesen wird.

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

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

\* \* \*







# Freie und Hansestadt Hamburg

## Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

### Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen; bevollmächtigt hiermit - und zwar einzeln -

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

an

die Firma Vermögensverwaltungsgesellschaft Roggenbuck mbH & Co KG

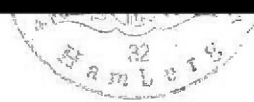
zu verkaufen:

Flurstücke 1444 und 1879-2  
Gemarkung Hamm-Geest  
Belegenheit Schwarze Straße 1/Burgstraße, Hohe Landwehr, Sievekingdamm  
Grundbuch Hamm-Geest Blatt 2215 und 1748  
Größe 5.653 m<sup>2</sup> und 988 m<sup>2</sup>

[REDACTED] ist berechtigt - und zwar einzeln - 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 07.04.2016

z b e



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

  
**immobilienmanagement**  
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

**Auszug aus der Immobiliendatenbank**

Auszug vom 24.11.2015

Maßstab 1:1000

Gemarkung: Hamm Geest

Flurstück(e): 1444,1879-1+2,"a","b"

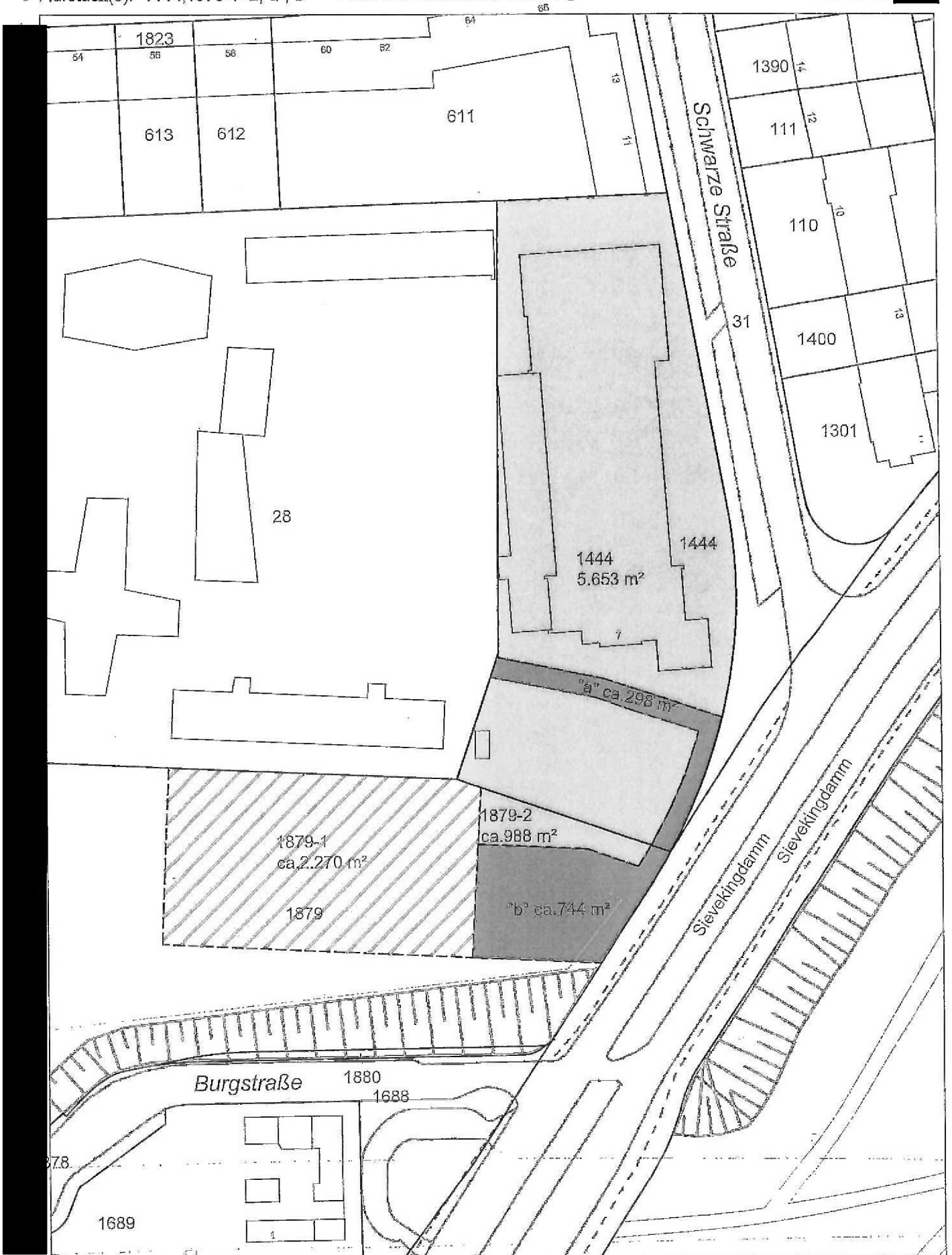
Freie und Hansestadt Hamburg

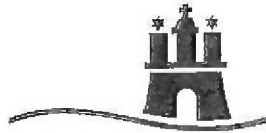


Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

Karte ist nach Norden ausgerichtet

Bearbeiterin [REDACTED]

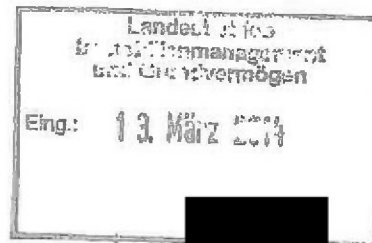




## Freie und Hansestadt Hamburg Finanzbehörde

Finanzbehörde, Postfach 30 17 41, D - 20306 Hamburg

LIG Hamburg



Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36

D - 20354 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 23 -

Telefax 040 -

Ansprechpartnerin

Zimmer

Az.:

Hamburg, 11.03.2014

14.03.14

### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Schwarze Straße  
Grundbuch: Hamm-Geest  
Blatt: 1748/1749 E  
Flurstück: 1444

#### Erschließungsbeiträge

Die Schwarze Straße ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

#### Ausbaubeiträge

Für Erweiterungen und/oder Verbesserungen von endgültig hergestellten Erschließungsanlagen können Ausbaubeiträge erhoben werden. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Schwarzen Straße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

Für die Sielabgaben werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besetzten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

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

#### Grundstück der Freien und Hansestadt Hamburg

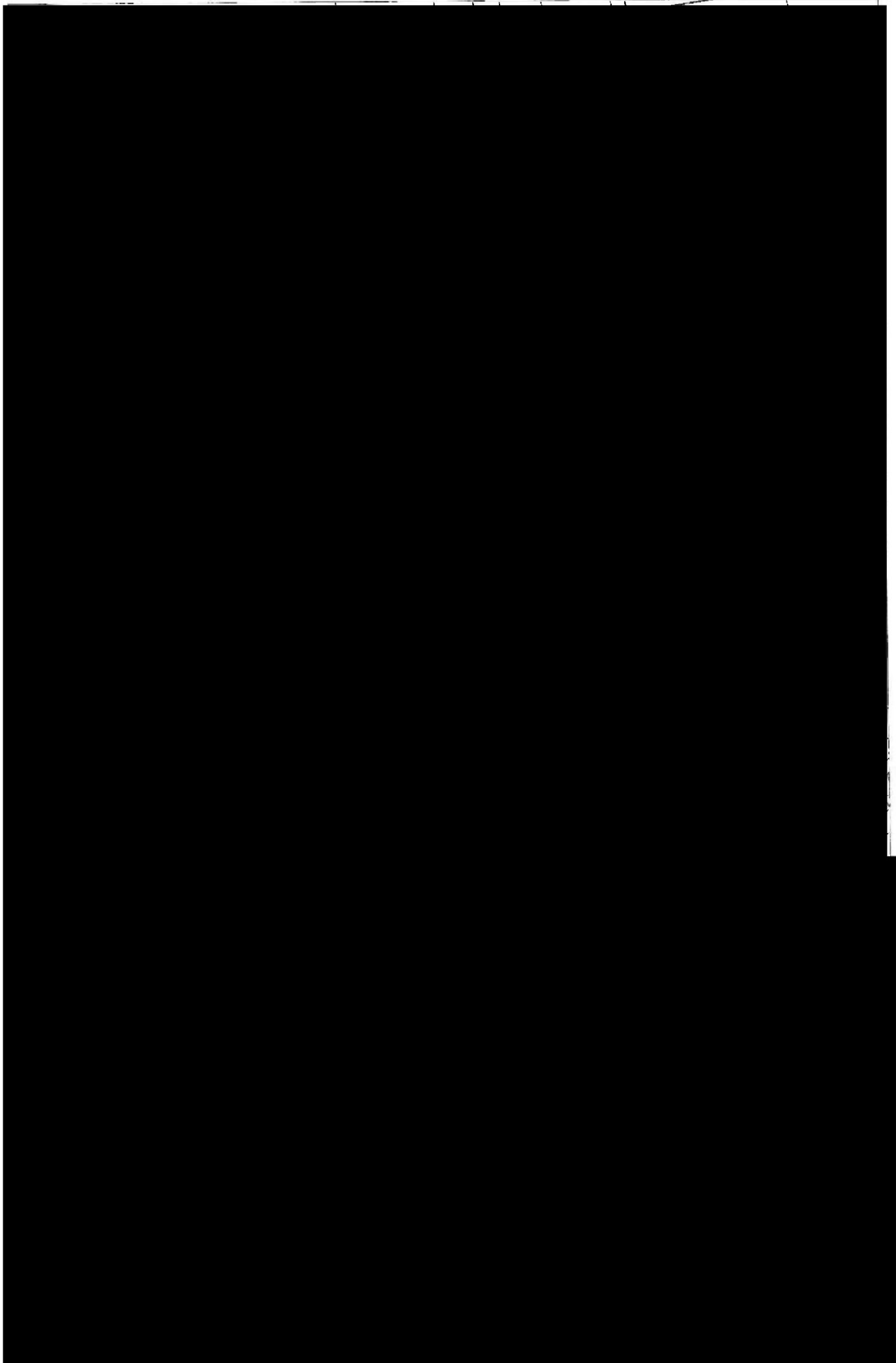
Auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg ruhende Anliegerbeiträge werden fällig, sobald die Umschreibung auf einen neuen Eigentümer bzw. die Eintragung eines Erbbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist.

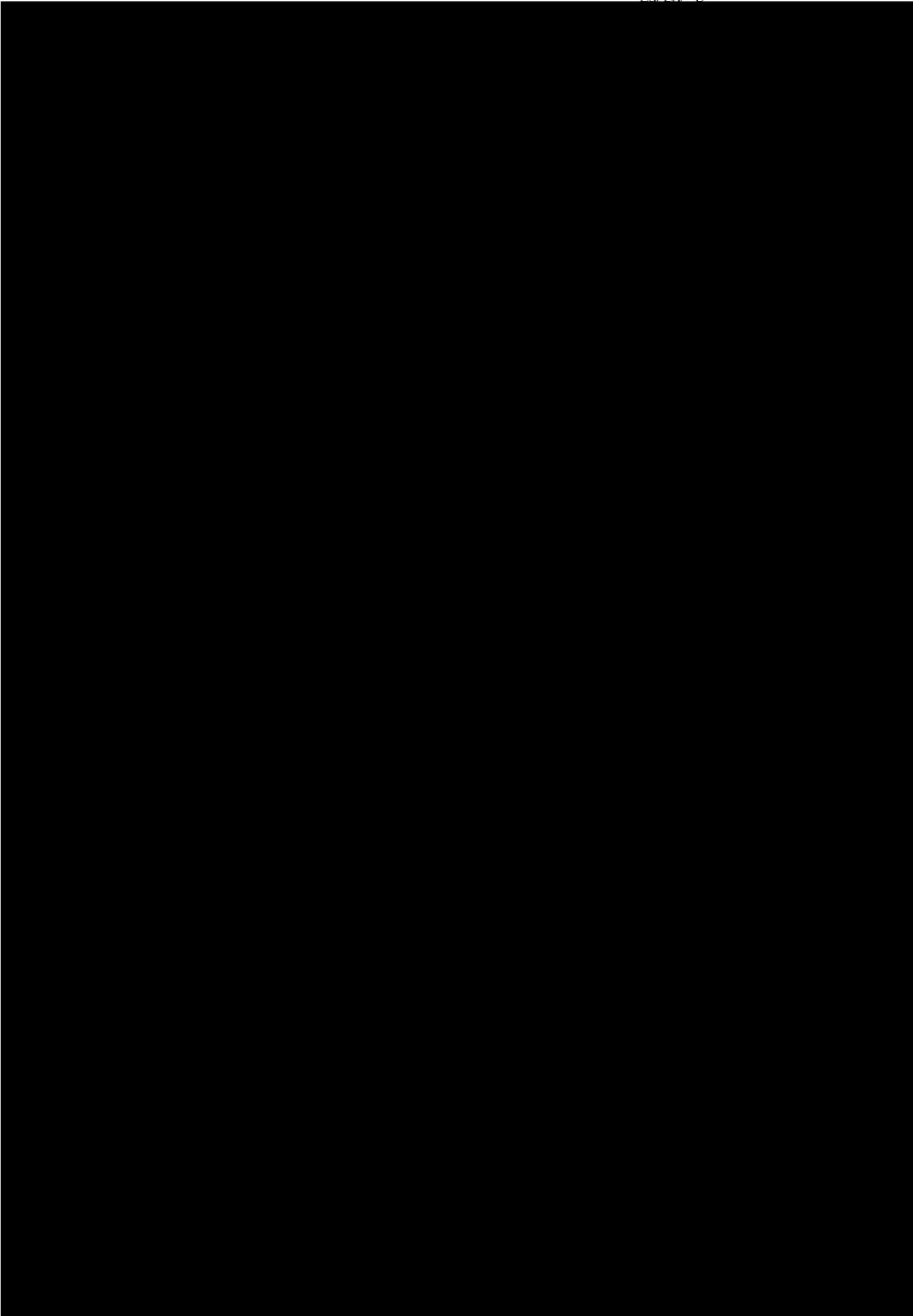
Es wird dringend empfohlen, das Grundstück einschließlich der Anliegerbeiträge zu verkaufen.

#### Gebühr

Diese Bescheinigung ist gebührenfrei.







# ANLAGE 7

