

## **ABSCHRIFT**

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg  
am 05. (fünften) März 2013 (zweitausenddreizehn)

Vor mir,

dem Hamburgischen Notar



erschieden heute in 22305 Hamburg, Poppenhusenstraße 2, wohin ich mich auf Ersuchen begeben hatte:

1.

[REDACTED]

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

2.

[REDACTED]

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

zu 1. und 2. handelnd ihrer Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern als [REDACTED]

**STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH,**

mit dem Sitz in Hamburg, Anschrift: Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB [REDACTED]

- nachfolgend "Treuhänder" genannt -

Gleichzeitig bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund der am 26.02.2013 erfolgten Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB [REDACTED], dass die [REDACTED]

[REDACTED] zur Vertretung der Firma S T E G Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg, befugt sind.

3.

[REDACTED]

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

handelnd [REDACTED] Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund einer Vollmacht vom heutigen Tage, die bei der heutigen Beurkundung im Original vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde als Anlage beigefügt ist, als [REDACTED]

für die **Freie und Hansestadt Hamburg,**

vertreten durch die Finanzbehörde Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Amtsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

- nachfolgend "Treugeber" genannt -

4.

mir, dem Notar, von Person bekannt,

5.

mir, dem Notar, von Person bekannt,

zu 4. und 5. handelnd als [REDACTED]  
für die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB [REDACTED] eingetragene  
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, Anschrift: Poppenhusen-  
straße 2, 22305 Hamburg.

Gleichzeitig bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO, aufgrund der am  
26.02.2013 erfolgten Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsge-  
richts Hamburg - HRB [REDACTED] -, dass [REDACTED]  
[REDACTED] zur Vertretung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg,  
Hamburg, befugt sind.

- nachfolgend "Käufer" genannt -

- nachfolgend gemeinsam "Parteien" genannt -.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er vor der Protokollierung die Erschienenen darüber  
zu befragen hat, ob bei der nachstehend beurkundeten Angelegenheit er selbst oder mit ihm  
zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Personen außerhalb einer Amtstätigkeit be-  
reits tätig waren oder sind. Die Erschienenen erklärten, dass dies nicht der Fall ist.

Die Erschienenen erklärten sodann Folgendes zu meinem Protokoll:

#### I.

#### Vorbemerkung

Die STEG ist für das durch Verordnung des Senates der Freien und Hansestadt Hamburg  
vom 26. April 1988 (HmbGVBl. S. 65) gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungs-  
gebiet St. Pauli-Nord S3, Karolinentviertel (nachfolgend "**Sanierungsgebiet**" genannt) als  
treuhänderischer Sanierungsträger bestellt worden. Zur Erfüllung der Sanierungsaufgaben  
wurden der STEG mit notariellem Treuhandvertrag vom 20. Juli 1990 (UR-Nr. [REDACTED]  
des Notars [REDACTED]) sowie den Nachtragsverträgen Nr. 1 vom 19. September 1994  
(UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]), Nr. 2 vom 14. Juli 1997 (UR-Nr. [REDACTED]  
des Notars [REDACTED]), Nr. 3 vom 2. Dezember 2004 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars  
[REDACTED]) und Nr. 4 vom 10.9.2010 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]  
[REDACTED]); (nachfolgend zusammenfassend "**Treuhandvertrag**" genannt) stadteigene Grund-  
stücke im Sanierungsgebiet zu treuhänderischem Eigentum übertragen.

Es ist beabsichtigt, die Verordnung für das Sanierungsgebiet mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 aufzuheben. Mit dem Abschluss der Sanierung soll der Treuhandvertrag für die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile, die in der **Anlage 1** aufgelistet sind, beendet und die im Treuhandvermögen "Karolinenviertel" befindlichen Grundstücke gemäß § 159 Abs. 3 BauGB und entsprechend § 160 Abs. 6 S. 2 BauGB von der STEG an die SAGA als neue Eigentümerin übertragen werden. Hiervon ausgenommen sind die in der **Anlage 1** grau unterlegten Grundstücke und zwar Feldstraße 51, Feldstraße 52, Glashüttenstraße 18,19, Glashüttenstraße 99/Marktstraße 131, Karolinenstraße 7-9, Karolinenstraße 16, 17 Marktstraße 24, Marktstraße 137-139, Vorwerkstraße 8,10 und Vorwerkstraße 13,15,17,19 (zukünftig). Diese sollen nach Beendigung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Abrechnung gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt bis zum 01.01.2016 im Rahmen eines weiteren Kaufvertrages an den Käufer veräußert werden.

Ungeachtet der Rückübertragung beabsichtigen die Parteien, dass die Grundstücke bis zum 31.12.2021 auch weiterhin durch die STEG bewirtschaftet werden. Dazu wurde zwischen den Parteien am heutigen Tag ein Generalbewirtschaftungsvertrag abgeschlossen. Dieser Generalbewirtschaftungsvertrag ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien sodann folgenden

## II.

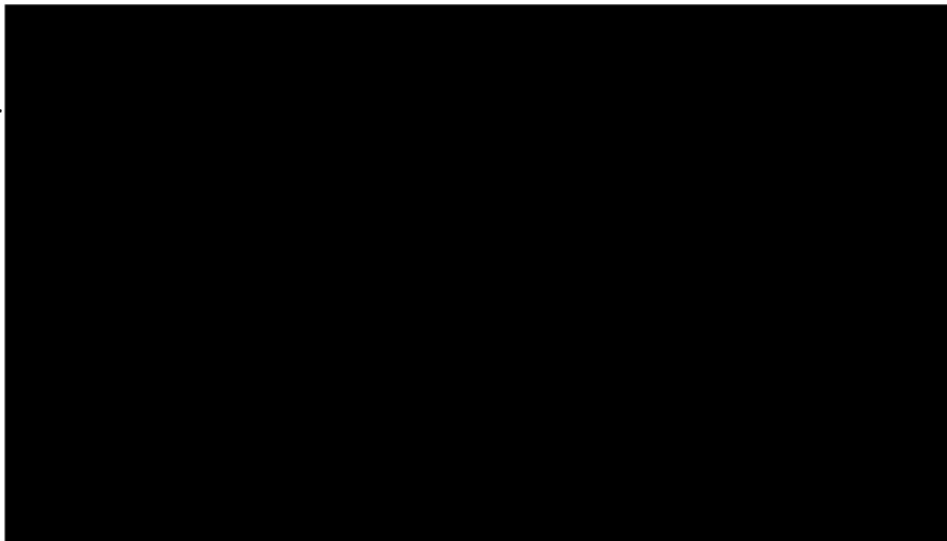
### Kauf- und Rückübertragungsvertrag

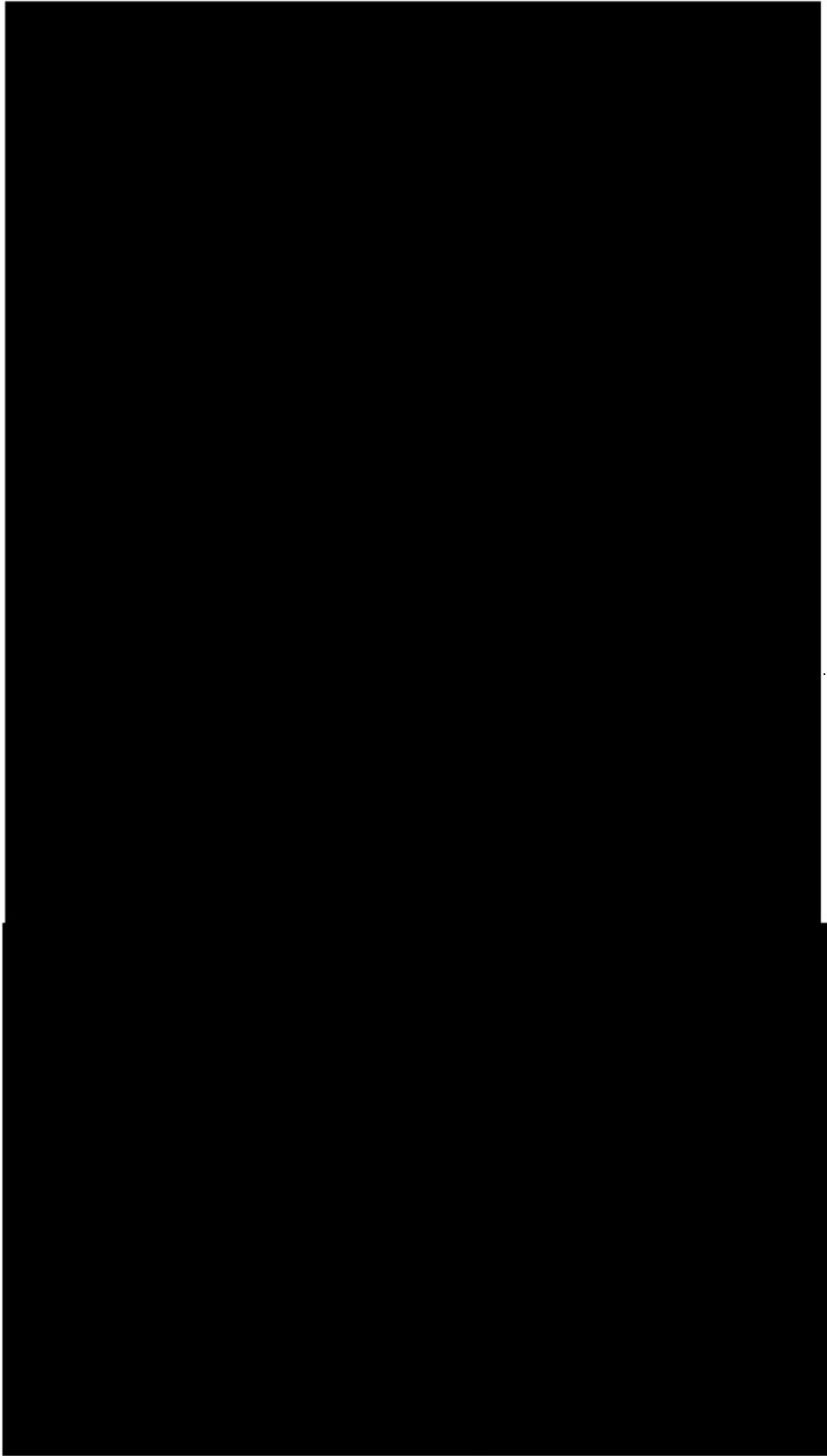
#### § 1

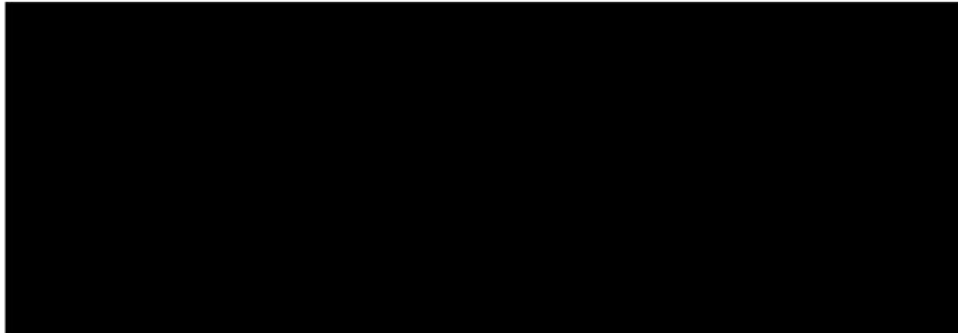
#### Grundbuchstand

- (1) Der Treuhänder ist im Grundbuch des Amtsgerichtes Hamburg, in den Grundbüchern von St. Pauli-Nord, als Eigentümer des nachbezeichneten Grundbesitzes eingetragen:

Insgesamt handelt es sich dabei um 827 Wohneinheiten und 78 Gewerbeeinheiten, 5 sonstige Bestände und 10 Kfz-Stellplätze, gemäß Anlage 1, mit folgendem Grundbuchstand:







- nachfolgend "**Kaufgegenstand**" genannt -.

Es wird vorsorglich bewilligt und beantragt, das Bestandsverzeichnis des Grundbuches von [REDACTED] dahin zu berichtigen, dass das Fl.St. [REDACTED] gem. anliegend in Kopie beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster eine Größe von [REDACTED] m<sup>2</sup> hat.

(2)



(3) Der Notar hat die Grundbücher am 25. bzw. 26.02.2013 einsehen lassen.

## § 2

### Beendigung des Treuhandvertrages

- (1) Mit Abschluss der Sanierung im Sanierungsgebiet beenden Treuhänder und Treugeber mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 den zwischen ihnen bestehende Treuhandvertrag vom 20. Juli 1990 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]) einschließlich der Nachtragsverträge Nr. 1 vom 19. September 1994 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]), Nr. 2 vom 14. Juli 1997 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]), Nr. 3 vom 2. Dezember 2004 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]) und Nr. 4 vom 10.9.2010 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]) soweit sich dieser auf den Kaufgegenstand bezieht. Hinsichtlich der übrigen von dem Treuhandvertrag erfassten Grundstücke bleibt dieser unberührt.
- (2) Die zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages bestehenden Ansprüche und Verpflichtungen von Treuhänder und Treugeber aus dem Treuhandvertrag im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand bleiben von der Beendigung des Treuhandvertrages und der Erfüllung dieses Kaufvertrages unberührt.

## § 3

### Verkauf

Der Treuhänder verkauft auf Weisung des Treugebers hiermit an den Käufer zu Alleineigentum den in § 1 näher beschriebenen Kaufgegenstand samt allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör.

Mitverkauft sind alle Gegenstände, Betriebseinrichtungen, Außenanlagen und das Zubehör, soweit dieses Eigentum des Treuhänders ist. Das Eigentum Dritter ist nicht Gegenstand dieses Kaufvertrages.

**§ 4**  
**Kaufpreis, Zahlungsvereinbarung**

(1) Der Kaufpreis für den in § 1 bezeichneten Kaufgegenstand beträgt

79.150.000,00 €

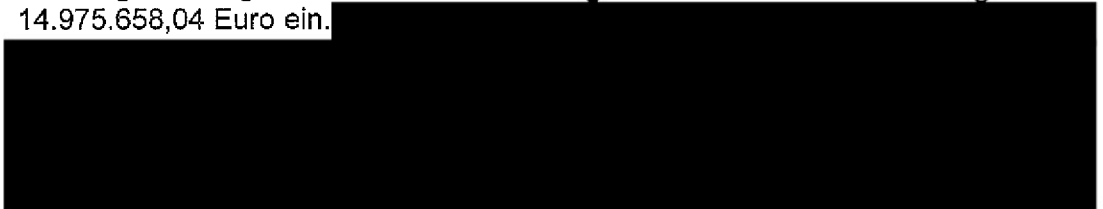
(in Worten: Neunundsiebzigmillioneneinhundertfünzigtausend Euro)

Der Kaufpreis wird wie folgt geleistet:

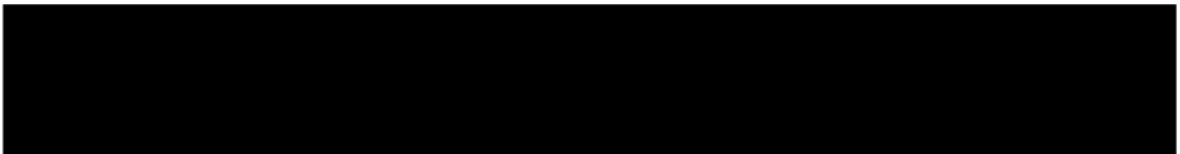
- a) Der Käufer zahlt mit Erfüllungswirkung auch für den Treuhänder an den Treugeber einen Betrag in Höhe von 64.174.341,96 Euro. Der Betrag ist am 30.06.2014 fällig und auf ein gesondert schriftlich aufzugebendes Konto des Treugebers zu zahlen.



- b) Der Käufer tritt ferner zum 01.01.2014 mit schuldbefreiender Wirkung für Treugeber/Treuhänder – die auch aus etwaigen Bürgschaftsverpflichtungen zu entlassen sind - in die Rechte und Pflichten des Treuhänders als Darlehensnehmer der in Anlage 3 aufgeführten Darlehensverträge mit einer Valuta von insgesamt 14.975.658,04 Euro ein.

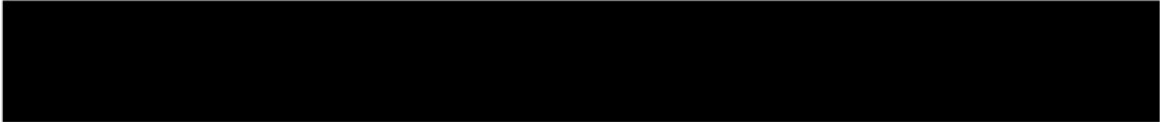


(2)



- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, die Fälligkeitsvoraussetzungen unverzüglich herbeizuführen, soweit von ihnen jeweils Leistungen oder Handlungen nach diesem Vertrag geschuldet sind und etwa anfallende, von ihnen geschuldete Gerichtskosten unverzüglich nach Anforderung zu bezahlen.

**§ 5  
Anliegerbeiträge**



**§ 6  
Übergabe**

- (1) Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt zum 1. Januar 2014, 0:00 Uhr. Der Besitz wird dabei in der Form übertragen, wie er am 31. Dezember 2013 besteht. Der Besitz geht ohne förmliche Übergabe über.
- (2) Nutzungen, Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die sich aus dem Eigentum oder aus dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergebenden Verpflichtungen einschließlich der Verkehrssicherungspflicht gehen von dem in Abs. 1 S. 1 genannten Zeitpunkt auf den Käufer, soweit sich aus dem Generalbewirtschaftungsvertrag nichts anderes ergibt, über.

Der Käufer hat den Treuhänder, sofern sich aus dem Generalbewirtschaftungsvertrag nichts anderes ergibt, von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben.

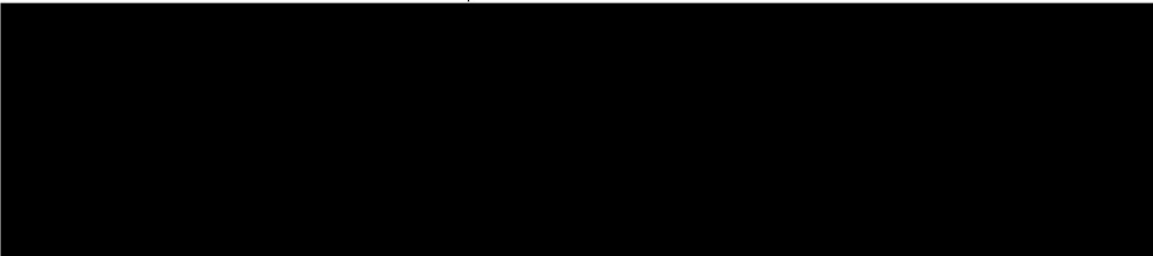
- (3) Soweit der Kaufgegenstand vermietet oder verpachtet ist oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen, tritt der Käufer mit Eigentumsübergang in diese ein.
- (4) Der Treuhänder verpflichtet sich, dem Käufer die vollständigen Mietakten inklusive der Originale der Mietverträge auszuhändigen. Von den Mietern gezahlte Kautionen zuzüglich aufgelaufener Zinsen sind an den Käufer zu übertragen. Etwaige in Form von Sparkassenbüchern, Bürgschaften oder in sonstiger Weise erbrachte Mietsicherheiten sind dem Käufer auszuhändigen.
- (5) Die Verpflichtungen gemäß § 6 (4) werden mit der Beendigung des Generalbewirtschaftungsvertrages (Anlage 2) fällig.

**§ 7  
Verrechnungstag**

- (1) Verrechnungstag ist der 1. Januar 2014, 0:00 Uhr. Von diesem Zeitpunkt an übernimmt der Käufer die laufend fälligen Lasten und Abgaben einschließlich der Grundsteuer.
- (2) Der Treuhänder und der Treugeber versichern, dass zum Verrechnungstag keine Rückstände an öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern bestehen.



## § 8 Gewährleistung

- (1) Der Treuhänder und der Treugeber übertragen und übergeben den Kaufgegenstand so wie er steht und liegt ohne Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit. Etwaige Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder aus dem Treuhandverhältnis bleiben hiervon unberührt.
- (2) Soweit der Treuhänder oder Treugeber 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 Treuhänder oder Treugeber von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden, ohne Einschränkung freizustellen.
- (3) 
- (4) Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder Treugeber die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder Treugebers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Treuhänders oder Treugebers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- (5) Der Treuhänder tritt hiermit sämtliche - auch künftige - Ansprüche wegen den Kaufgegenstand betreffenden Sachmängeln und alle damit zusammenhängenden Rechte gegenüber seinen Auftragnehmern auf den Verrechnungstag an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an. Für die Dauer des Generalbewirtschaftungsvertrages (Anlage 2) bleibt der Treuhänder berechtigt und verpflichtet, etwaige Ansprüche im eigenen Namen für Rechnung des Käufers geltend zu machen.
- (6) Der Treuhänder verpflichtet sich, dem Käufer unverzüglich eine Aufstellung zu übergeben, aus der sich Namen und Anschriften der innerhalb der letzten fünf Jahre mit Leistungen am Objekt beauftragten Unternehmer, der Subunternehmer, soweit möglich, sowie die dort vereinbarten Verjährungsfristen und Laufzeiten für etwaige Sachmängel bei den einzelnen Gewerken ergeben.

Bis zur Übergabe hat der Treuhänder eine vollständige, nach Gewerken und Planern sortierte Zusammenstellung sämtlicher Bauunterlagen dem Käufer im Original zu übergeben. Diese Zusammenstellung muss mindestens umfassen

- die vollständigen Vertragsurkunden nebst allen Anlagen, Ergänzungen, Bürgschaften etc.,
  - sämtliche Planunterlagen als Bestandspläne, soweit möglich farbig und digital,
  - abgerechnete Leistungen und Einbehalte,
  - die Gewährleistungsfristen.
- (7) Die Verpflichtungen gemäß § 8 (6) werden nach Beendigung des Generalbewirtschaftungsvertrages gemäß Anlage 2 fällig.

### **§ 9**

#### **Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte**

Sofern auf dem Kaufgegenstand Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist der Treuhänder bzw. Treugeber nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Der Käufer ist verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung dieser Anlagen das Einvernehmen mit der jeweils zuständigen Stelle herbeizuführen.



### **§ 11 Mietengestaltung**

- (1) Nach dem Auslaufen von förderungsbedingten Bindungen erfolgt eine sozialverträgliche Anpassung der Mieten unter Beachtung des jeweils gültigen Mietenspiegels. Mögliche Mietänderungen gemäß § 558 BGB orientieren sich dabei an dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels, wobei Mietanpassungen für die Dauer von 10 Jahren nach Auslaufen der jeweiligen Bindungen der Objekte nur in Schritten von höchstens 10 % erfolgen dürfen.
- (2) Umfasst von der Regelung des Absatzes 1 sind alle die Wohnungen und anderen geförderten Objekte, bei denen die Förderung nach dem Senatsbeschluss vom 21.08.2012 ausläuft bzw. ausgelaufen ist.

### **§ 12 Neuvermietungen**

- (1) Bei Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Neuvermietung nicht mehr der förderungsbedingten Mietbindung unterliegen, gilt grundsätzlich für die Mietpreisgestaltung die sozialverträgliche Orientierung an dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels.
- (2) In den Fällen, in denen der zukünftige Mieter aus einer Wohnung des Treuhandbestandes kommt, gilt für die von ihm neu anzumietende Wohnung der Mietzins pro Quadratmeter, der bisher für diese neu anzumietende Wohnung gezahlt wurde.

### **§ 13**



(1)



(2)

### **§14 Wiederkaufsrecht**

Dem Treugeber steht das Recht zu, die Grundstücke des Kaufgegenstandes ganz oder teilweise wieder zu kaufen, wenn der Käufer gegen die Bestimmungen der §§ 11, 12 13 oder 17 verstößt, wobei bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen des § 11 und/oder § 12 der Käufer zuvor vom Treugeber mit einer Frist von einem Monat schriftlich aufzufordern ist, den Verstoß zu beseitigen.

**§ 15  
Aufgabenwahrnehmung**

Die Rechte und Pflichten des Treugebers aus diesem Vertrag werden von der Finanzbehörde, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, wahrgenommen.

**§ 16  
Datenschutz**

Die Beteiligten haben für die Einhaltung des Datenschutzrechts Sorge zu tragen, soweit dieses die Erfüllung dieses Vertrages berührt.

**§ 17  
Bindung von Rechtsnachfolgern**

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Weiterverkaufs von Grundstücken aus dem Kaufgegenstand, die Verpflichtungen aus den §§ 8, 11, 12 und 17 auf den neuen Käufer oder auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

**§ 18  
Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche oder privatschriftliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Der erforderliche Beurkundungsumfang ist in diesem Protokoll und seinen Anlagen vollständig enthalten. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt das als vereinbart, was dem Gewollten nach dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich entspricht. Im Falle von Lücken dieses Vertrages gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- (3) Soweit zulässig, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, Hamburg.

**III.**  
**Auflassung und Grundbuchanträge**

Treuhänder und Käufer erklären sodann die Auflassung wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an den in Abschnitt II. § 1 aufgeführten Grundstücken vom Treuhänder auf den Käufer übergeht.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Eigentumsüberganges in das jeweilige Grundbuch. Abweichend vom Grundsatz des § 53 BeurkG weisen die Vertragsparteien den beurkundenden Notar unwiderruflich an, die Auflassung und Eintragungsbewilligung dem Grundbuchamt nicht vor dem 31.12.2013 zum Vollzug vorzulegen.

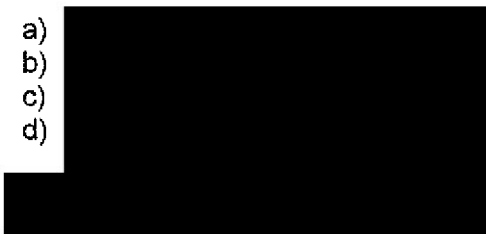
**IV.**  
**Kosten**

Alle mit dem Abschluss und der Ausführung dieses Vertrages verbundenen Kosten des Notars und des Grundbuchamtes trägt der Käufer. Im Übrigen tragen die Beteiligten die mit diesem Vertrag und dessen Durchführung entstandenen und entstehenden Kosten einschließlich einer evtl. anwaltlichen Beratung jeweils selbst.

**V.**  
**Durchführung und Hinweise des Notars**

Der beurkundende Notar wird mit der Abwicklung dieses Vertrages und der grundbuchlichen Durchführung beauftragt. Rechtsgeschäftliche Genehmigungen werden mit Zugang beim Notar wirksam, etwa noch erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen holen die Parteien selbst ein.

Die Notariatsfachangestellten

- a)
  - b)
  - c)
  - d)
- 

- jede(r) für sich - werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich werden, insbesondere um Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben. Sie dürfen die Erklärungen nur vor dem beurkundenden Notar, dessen Sozien oder deren Vertretern oder Nachfolgern im Amt abgeben. Sie sind von jeder persönlichen Haftung befreit.

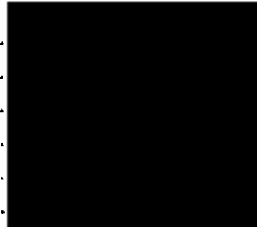
Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass das Eigentum an den verkauften Grundstücken nicht schon mit Abschluss des Vertrages, sondern erst mit Eintragung des Käufers als Eigentümer im jeweiligen Grundbuch übergeht, so dass es daher sein kann, dass bei Kaufpreisfälligkeit der Käufer noch nicht für alle Grundstücke als Eigentümer in den Grundbüchern eingetragen ist. Trotz Belehrung durch den Notar verzichten die Parteien auf die Eintragung von Vormerkungen oder sonstigen üblichen Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Vorleistungen oder zur dinglichen Sicherung des vereinbarten Wiederkaufsrechts.

Als Anlagen beigefügte Verzeichnisse wurden unter Verzicht auf Vorlesen zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und Seite für Seite unterschrieben. Der Inhalt dieser Anlagen ist den Erschienenen bekannt.

Nebst den Textanlagen vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez.  
gez.  
gez.  
gez.  
gez.  
(Siegel) gez.





Version 18.04.2012

# Generalbewirtschaftungsvertrag

zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

**Finanzbehörde Landesbetrieb Immobilienmanagement**

**und Grundvermögen (LIG)**

-nachstehend „Treugeber oder FHH“ genannt -

und der

**STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft**

**Hamburg mbH**

-nachstehend „STEG“ genannt -

sowie der

**SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg**

Poppenhusenstraße

22305 Hamburg

-nachstehend „SAGA“ oder Eigentümer genannt -

## **Inhalt**

Präambel



- § 1 Vertragsgegenstand
- § 2 Bewirtschaftungsgrundsätze
- § 3 Vertragsbeginn und Laufzeit des Vertrages
- § 4 Jährlicher Investitionsplan
- § 5 Jährliche Prüfung / Berichtswesen
- § 6 Mieterträge und Vergütung
- § 7 Verfügungsrahmen für unplanmäßige Aufwendungen
- § 8 Versicherungen
- § 9 Bevollmächtigung
- § 10 Kündigung / Vertragsende
- § 11 Sonstige Bestimmungen

## Präambel

Mit der Gründung der STEG und der Einrichtung von Gebieten der städtebaulichen Erneuerung nach § 142 BauGB verfolgte die FHH das Ziel, Verfahrensweisen und Grundlagen einer behutsamen Stadterneuerungspolitik zu begründen.

Die STEG sollte zu diesem Zweck städtebauliche Ziele mit wohnungs-, arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Zielsetzungen verknüpfen und die Sanierungsziele in enger Tuchfühlung mit den Betroffenen entwickeln (Drs. 13/4084). Insbesondere wurde zur Stabilisierung vorhandener Sozialstrukturen und zum Erhalt preiswerten Wohn- und Gewerberaumes ein umfangreiches Treuhandvermögen nach § 160 BauGB gebildet.



Der treuhänderische Verwaltungsbestand der STEG in dem Sanierungsgebiet St Pauli-Nord S3 besteht aus insgesamt 827 Wohneinheiten, 78 Gewerbeeinheiten, 4 sonstigen Beständen und 10 Kfz-Stellplätzen. Um die erfolgreichen städtebaulichen und sozialen Erneuerungsmaßnahmen auch über das Ende der aktiven Sanierungsverfahren zu sichern, soll ein Großteil der Objekte nach Rückführung aus dem Treuhandvermögen dauerhaft im Eigentum einer städtischen Gesellschaft (SAGA/GWG) verbleiben und für einen Übergangszeitraum weiter vom (ehemaligen) Sanierungsträger der Steg verwaltet und bewirtschaftet werden.

Die FHH gewährleistet damit einen sozialverträglichen und vertrauensbildenden Übergang der Treuhandvermögensobjekte aus dem wegfallenden Schutzbereich des besonderen Städtebaurechtes und wirkt damit effizient einer ungewollten und/oder übermäßigen Gentrifizierung entgegen. Soziale und gewerbliche Strukturen in den betroffenen Quartieren können so nach und nach in selbstständige und marktgerechte Bedingungen überführt werden.

## §1 Vertragsgegenstand, Übertragung an die SAGA

1. Die SAGA überlässt unter Zustimmung der FHH der STEG nach Beendigung des Sanierungsverfahrens St. Pauli Nord S3 - Karolinenviertel- zum 31.12.2013 mit Wirkung zum 01.01.2014 die in diesem Vertrag in **Anlage 1** aufgeführten Grundstücke mit insgesamt **827 Wohn- und 78 Gewerbeeinheiten** zum Zwecke der Bewirtschaftung.  
Bis zum 31.12.2013 werden diese Grundstücke noch als Treuhandvermögen nach § 160 BauGB durch die STEG als Treuhandeigentümer bewirtschaftet.
2. Zum 01.01.2014 werden die Grundstücke gem. Anlage 1 aus der Treuhand der STEG entnommen und an die SAGA übereignet.

## §2 Bewirtschaftungsgrundsätze

- 
2. Unter Bezug auf die Präambel dieses Vertrages werden die Bewirtschaftungsgrundsätze an die Regelungen, wie sie unter den Bedingungen eines Sanierungsverfahrens gelten würden, angelehnt. Nach dem Auslaufen von förderungsbedingten Mietpreisbindungen ist eine sozialverträgliche Anpassung der Mieten unter Beachtung des jeweils gültigen Mietenspiegels zu beachten.  

  3. Die STEG hat die mit diesem Vertrag bewirtschafteten Grundstücke als separates Vermögen getrennt von anderen Vermögen zu verwalten.
  4. Der Eigentümer bzw. Bevollmächtigte des Eigentümers ist jederzeit berechtigt, unter Wahrung der Rechte der Mieter die Grundstücke zu betreten und zu




besichtigen. Die STEG wird vor einer Besichtigung in Kenntnis gesetzt und wird, soweit dies erforderlich und zweckmäßig ist, beteiligt.

### **§3 Vertragsbeginn und Laufzeit des Vertrages**

1. Zum 01.01.2014 werden die Grundstücke des Sanierungsgebietes St. Pauli Nord S3 gemäß Anlage 1 nach Aufhebung des Sanierungsverfahrens Bestandteil dieses Vertrages. Das Generalbewirtschaftungsverhältnis ist für beide Seiten befristet unter Ausschluss des Rechts der ordentlichen Kündigung für die Festlaufzeit abgeschlossen. Mit der Übertragung des ehemaligen Treuhandvermögens gemäß Anlage 1 in das Generalbewirtschaftungsverhältnis beginnt die fest vereinbarte Laufzeit bis zum 31.12.2021.
2. Sollte der Eigentümer eine Verlängerung der vereinbarten 8 Jahre wünschen, so ist dies der STEG mindestens 18 Monate vor Ablauf der Mietzeit anzuzeigen.

### **§4 Wirtschaftsplanung inklusive Investitions- und Instandhaltungsplanung**

1. Die STEG stellt jeweils bis zum 30.06. eines Jahres (erstmalig beginnend in 2013) für das jeweilige Folgejahr einen Wirtschaftsplan - bestehend aus einem Erfolgsplan, dem Investitionsplan und dem Finanzplan - auf und legt diesen dem Eigentümer zur Genehmigung vor. Unterjährige Änderungen des Wirtschaftsplans bedürfen, sofern sie nicht unwesentlich sind, der vorherigen Zustimmung des Eigentümers.
2. Mit dem Wirtschaftsplan legt die STEG dem Eigentümer für das jeweilig folgende Kalenderjahr einen Investitions- und Instandhaltungsplan zur Zustimmung vor. Ferner ist für jedes Objekt auf Basis von Vorgaben des Eigentümers eine fachliche Einschätzung über mittelfristig notwendig werdende Investitionen für die jeweils kommenden 5 Jahre abzugeben. Die Planung ist jährlich zu aktualisieren.
3. Für die Wirtschaftsplanung des Eigentümers sind bis zum 30.06. eines Jahres (erstmalig beginnend in 2013) die erforderlichen Daten - nach einem noch abzustimmenden Muster - zur Verfügung zu stellen.

4. Der Eigentümer wird die erforderlichen Finanzmittel zur Umsetzung des beschlossenen Investitions- und Instandhaltungsplanes zeitgerecht zur Verfügung stellen oder der STEG die Entnahme aus den Mieterträgen gestatten.
5. 
6. Der Investitions- und Instandhaltungsplan enthält keine Festlegungen zu Kleinreparaturen oder unvorhersehbaren Aufwendungen. Diese sind in § 7 geregelt.

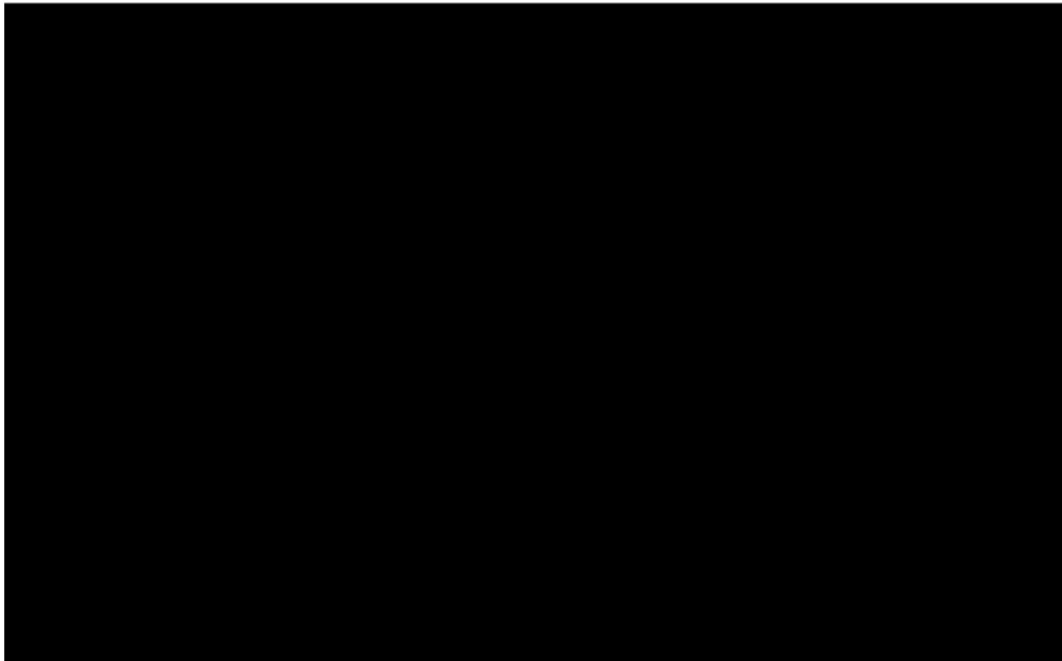
#### **§5 Jährliche Prüfung / Berichtswesen**

1. Die STEG verpflichtet sich, für den Jahresabschluss der Eigentümerin wirtschaftseinheitsweise Abrechnungsunterlagen über die entstandenen Erträge und Aufwendungen des Vorjahres bis zum 31.01. eines jeden Jahres für das Vorjahr - nach einem noch abzustimmenden Muster - zur Verfügung zu stellen.
2. Die STEG verpflichtet sich, durch einen vom Eigentümer bestellten Wirtschaftsprüfer bis spätestens 31. März jeden Jahres einen Bericht über die Ordnungsmäßigkeit der Bewirtschaftung, die Einhaltung des Investitionsplanes sowie der Richtigkeit der Jahresabrechnung anfertigen zu lassen. Die Kosten dieser jährlichen Prüfung trägt der Eigentümer.
3. Die STEG verpflichtet sich, für die jeweiligen Quartalsberichte des Eigentümers die erforderlichen Daten - nach einem noch abzustimmenden Muster - binnen drei Wochen nach Quartalsende zur Verfügung zu stellen.
4. Der Eigentümer ist berechtigt, jederzeit in vollem Umfang Einblick in alle Unterlagen seines Vermögens zu nehmen oder sich in einzelnen Fällen durch die STEG berichten zu lassen.

#### **§6 Mieterträge und Vergütung**

1. Die STEG wird die von ihr eingenommenen Miet- und anderen Erträge aus allen durch diesen Vertrag erfassten Grundstücken unter Vorlage einer Jahresendabrechnung bis zum 31.03. des Folgejahres an ein durch den Eigentümer benanntes Konto überweisen. Die STEG wird Abschlagszahlungen für das laufende Jahr gemäß jeweiligem Wirtschaftsplan zum Ende eines jedes Quartals leisten. Die Jahresendabrechnung bedarf der Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer nach § 5 dieser Vereinbarung.
2. Die STEG ist berechtigt, zur Deckung ihrer entstehenden Aufwendungen Abzüge von den Mieterträgen vorzunehmen.

3.



4. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in den <sup>§</sup> 6 Absatz 3 vereinbarten Vergütungen enthalten. Über die in Absatz 3 sowie § 4 Absatz 5 genannten Vergütungen hinaus werden keinerlei Vergütungen fällig.

## 57 Verfügungsrahmen für unplanmäßige Aufwendungen

1.

2. Über den Verfügungsrahmen kann die STEG selbstständig entscheiden. Sämtliche Rechnungsbelege sind im Rahmen der Jahresabrechnung vorzulegen. Die sachgerechte Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsrahmen muss durch den Prüfer nach §5 dieser Vereinbarung bestätigt werden.
3. Die Höhe des Verfügungsrahmens ab 2015 wird für die Folgejahre im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung abgestimmt.

#### **§8 Versicherungen**

1. Der Eigentümer tritt in die bestehenden Versicherungsverträge ein. Sollte ein Eintritt rechtlich nicht möglich sein, wird die STEG die Verträge in Abstimmung mit dem Eigentümer beenden.
2. Die Abwicklung etwaiger Versicherungsschäden erfolgt durch die STEG.
3. Ersatzleistungen der Feuerkasse für eingetretene Totalschäden sowie für Teilschäden, wenn das Gebäude nicht wieder aufgebaut werden sollte, stehen dem Eigentümer zu. Entschädigungen für Teilschäden stehen der STEG zu, soweit die Entschädigung für die Beseitigung der Schäden oder für einen Wiederaufbau verwendet wird.

#### **§9 Bevollmächtigung**

1. Die STEG ist berechtigt, sämtliche Rechte aus bestehenden Verträgen, die die durch diesen Vertrag betroffenen Grundstücke berühren sowie sämtliche anderen Eigentümerrechte im Rahmen dieses Vertrages wahrzunehmen. Die STEG wird insoweit vom Eigentümer gemäß der diesem Vertrag beigefügten Anlage 4 bevollmächtigt. Darüber hinaus ist die STEG berechtigt, im eigenen

Namen neue Miet-, Pacht oder sonstige Nutzungsverträge abzuschließen, soweit diese zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich und zweckmäßig sind. Die von ihr verwendeten Mietvertragsmuster sind jedoch mit der Eigentümerin abzustimmen.

Die STEG wird bevollmächtigt, im Rahmen dieses Vertrages alle baurechtlich erforderlichen Anträge, Anzeigen, Erklärungen usw. im Namen des Eigentümers zu stellen und zu unterzeichnen. Sie ist berechtigt, die entsprechenden Aufträge im eigenen Namen zu vergeben, wobei für die Auftragsvergaben die Geschäftsbedingungen der STEG anzuwenden sind.

2. Die STEG ist ferner berechtigt, Strafanträge wegen Hausfriedensbruch und/oder Sachbeschädigung im eigenen Namen zu stellen.
3. Die STEG ist verpflichtet, beim Abschluss von Mietverträgen folgenden Passus in den jeweiligen Vertrag aufzunehmen:

Eigentümerin des Mietobjektes ist die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA), vertreten durch die STEG. Der Mieter ist mit einem Übergang des Mietvertrages auf die SAGA nach Beendigung des Bewirtschaftungsvertrages mit der STEG einverstanden.

#### **§ 9a Übertragung von Rechten und Pflichten**

1. Die STEG ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung der SAGA die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen oder abzutreten.
2. Als Übertragung gilt auch ein Wechsel des Mehrheitsgesellschafters.
3. Vollzieht die STEG eine Übertragung oder Abtretung ohne vorherige Zustimmung der SAGA, so hat diese ein außerordentliches Kündigungsrecht, das innerhalb von 6 Monaten ab Kenntnis ausgeübt werden muss.

#### **§10 Kündigung / Vertragsende**





1. Dieser Vertrag endet am 31.12.2021.
2. Der Vertrag kann vom Eigentümer fristlos gekündigt werden, wenn die STEG als Unternehmen aufgelöst und/oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der STEG eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird.


3. 


**§11 Sonstige Bestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam wenn sie schriftlich vereinbart werden.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so soll nicht der gesamte Vertrag nichtig sein. Die unwirksame oder nichtige Regelung soll durch eine zwischen den Parteien dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende gültige Regelung ersetzt werden. Gleiches gilt für den Fall einer regelungsbedürftigen Lücke.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, im Falle eines Weiterverkaufs der durch diesen Vertrag betroffenen Grundstücke, sämtliche Regelungen dieses Vertrages ohne Einschränkungen und Änderungen auf den neuen Eigentümer zu übertragen.

Hamburg, den 5.3.13

Hamburg, den 5.3.13

  
STEG Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft

  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Finanzbehörde, LiG

Hamburg den 5.3.13



SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Poppenhusenstraße  
22305 Hamburg

Anlage 1						
VE-Nr. Steg	Straße	WE	GE	sonstige	KFZ-Stellpl	gesamt
1002	Verein Bahnhofstr.	0	0	1		1
1002	Heizzentrale	0	0	1		1
1011	Augustenpassage 4, 6, 8	14	1			15
1012	Beckstraße 2, 4	17	1			18
1021	Feldstraße 44	5	2			7
1022	Feldstraße 49	6	1			7
1023	Feldstraße 47	10	1			11
1024	Feldstraße 48	11	1	1		13
1025	Feldstraße 50	3	1			4
1031	Glashüttenstraße 1	11	1			12
1032	Glashüttenstraße 2	4	1			5
1033	Glashüttenstraße 10, Marktstr. 22	10	1			11
1036	Glashüttenstraße 113 Haus 1-4, 114	33	6			39
1038	Glashüttenstraße 116	4	3			7
1041	Grabenstraße 1, Marktstraße 119	17	2			19
1042	Grabenstraße 3	14	0		3	17
1043	Grabenstraße 9, 9 a-e	36	1			37
1044	Grabenstraße 11, 11 a-e	37	1			38
1051	Kampstraße 25	10	1			11
1052	Kampstraße 27	10	1			11
1053	Kampstraße 29	10	1			11
1054	Kampstraße 36	5	2			7
1055	Kampstraße 38, 42	9	2			11
1061	Karolinenstraße 10/11	12	0			12
1062	Karolinenstraße 12	14	3			17
1064	Karolinenstraße 20 a-d	28	0			28
1067	Karolinenstraße 29, 30	40	2			42
1068	Karolinenstraße 33, 34	30	1			31
1069	Karolinenstraße 26 Haus 1-8, 10-12	60	0			60
1071	Marktstraße 1 a	12	2			14
1072	Marktstraße 3, 4	6	2			8
1073	Marktstraße 5, 6	36	8			44
1074	Marktstraße 10, 12	10	2			12
1075	Marktstraße 13, 15	23	2			25
1082	Marktstraße 94	11	1			12
1083	Marktstraße 100	10	3			13
1084	Marktstraße 114	15	2			17
1085	Marktstraße 117	11	1		7	19
1086	Marktstraße 125 a	9	0			9
1091	Marktstraße 107	16	2			18
1092	Marktstraße 111	27	0			27
1094	Marktstraße 108	9	2			11
1095	Marktstraße 109/110	10	2			12
1097	Marktstraße 112/113	10	2			12
1101	Marktstraße 133	15	2	1		18
1102	Marktstraße 138	8	1			9
1112	Mathildenstraße 2	10	1			11
1113	Mathildenstraße 3	10	0			10
1114	Mathildenstraße 4	4	2			6
1115	Mathildenstraße 5	12	0			12
1116	Mathildenstraße 9, 11, 13 (Pachtvertrag)	23	0			23
1121	Ölmühle 32	10	0			10
1133	Sternstraße 51, 53/ Ludwigstraße 1	31	0			31
1134	Sternstraße 88	9	1			10
1135	Sternstraße 90	10	2	1		13
1141	Turnerstraße 7	10	1			11
		827	78	5	10	920

Von der Übertragung in diesem Kaufvertrag ausgeschlossen Grundstücke gem. I. Vorbemerkung, Absatz 2 (Angaben von WE, GE, Sonstige und KFZ-Stellplätzen gem. Stand März 2013)

VE-Nr. Steg	Straße	WE	GE	sonstige	KFZ-Stellpl	gesamt	Flurstück	Gemarkung	Band	Blatt
1026	Rainstraße 51	2	3			5				
1027	Rainstraße 52	2	2			4				
1084	Glashüttenstraße 113	34	1	2		37				
1085	Glashüttenstraße 99, Marktstraße 37	10				10				
1088	Karolinenstraße 7, 9	19				19				
1091	Karolinenstraße 10, 11	10	2			12				
1091	Marktstraße 27	3	3			6				
1093	Marktstraße 137, 139	6	10			16				
1131	Vorwerkstraße 10	16	2			18				
1045	Vorwerkstraße 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23	32	2			34				

### Allgemeine Bewirtschaftungspflichten

1. **Der STEG obliegen alle Leistungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Vertragsbestände erforderlich sind. Hierzu gehören insbesondere:**
  - (a) Ergreifen von allen angemessenen Maßnahmen, die dem Zweck der Sicherstellung der pünktlichen Zahlung aller vertraglich geschuldeten Beträge von Mietern oder anderen Vertragspartnern (u.a. Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Erstattungen, Gebühren, Ust) dienen, geschieht in der Regel durch Einziehen geschuldeter Beträge im Bankeinzugsverfahren.
  - (b) Erstellung eines jährlichen Wirtschaftsplans (Erfolgs- Investitions- und Finanzplan) bis sechs Monate vor Beginn des jeweils nächsten Geschäftsjahres sowie eines Investitions- und Instandhaltungsplanes für jedes Grundstück. Der Wirtschaftsplan und die Budgets sind von der Eigentümerin zu genehmigen.
  - (c) Die Durchführung von Mieterhöhungen auf Grundlage des Mietkonzepts des Eigentümers.
  - (d) Rechnungsprüfung und Zahlungsveranlassung aller laufenden Kosten für jedes Grundstück, unabhängig davon, ob dieselben auf Mieter umzulegen sind oder nicht. Dabei ist auf den Rechnungen für Dritte nachvollziehbar anzugeben, für welchen Zweck die in Rechnung gestellten Lieferungen oder Leistungen erbracht wurden.
  - (e) Fristgerechte Erstellung und Versand der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern.
  - (f) Ergreifen von allen angemessenen Maßnahmen zur Erfüllung aller vertraglich vereinbarten Verpflichtungen der Eigentümerin im Hinblick auf Vertragskonditionen und Objektdokumentation.
  - (g) Ergreifen von allen angemessenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch Mieter.
  - (h) Erstellung von Vermietungskonzepten und Budgets als Teil des jährlichen Wirtschaftsplans, Führung und Koordination von Vermietungsaktivitäten bzw. Mieterverhandlungen im Rahmen der Wirtschaftsplanansätze. Der Bewirtschafter ist zuständig für den Abschluss von Verhandlungen über neue Vermietungen, Mieterweiterungen, Abänderungen und Kündigungen. Alle Mietunterlagen werden auf Vermieterseite unmittelbar vom Bewirtschafter auf Grundlage einer von der Eigentümerin erteilten Vollmacht für die Eigentümerin (dies ist ein Punkt der steuerlichen Prüfung) unterzeichnet. Aufwendungen für Vermietungsaktivitäten, die nicht im Rahmen des aktuellen jährlichen Wirtschaftsplans genehmigt worden sind, bedürfen der vorherigen schriftlichen Abstimmung mit der Eigentümerin. Der Bewirtschafter ist verpflichtet, die Eigentümerin unverzüglich zu informieren, wenn die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vermietungskonditionen unter den gegebenen Marktbedingungen für nicht durchsetzbar gehalten werden.
  - (i) Information der Eigentümerin im Hinblick auf die Bewertung von Rückständen, ggf. Ausbuchung uneinbringlicher Forderungen nach Zustimmung seitens der Eigentümerin und die Abfassung von Zahlungsvereinbarungen / Tilgungsplänen.
  - (j) Information der Eigentümerin im Hinblick auf fristlose Kündigung von Mietern, wenn diese als notwendig und angemessen erachtet wird, sowie Einleitung der notwendigen Schritte auf Grundlage der durch die Eigentümerin erteilten Vollmacht.  
Unterrichtung des Eigentümers über sonstige wesentliche Vorgänge.
  - (k) Nach schriftlicher Abstimmung mit der Eigentümerin und nach deren Weisungen, Anstrengung, Führung und Abwicklung von Gerichtsverfahren namens und in Vollmacht der Eigentümerin (~~zu prüfen~~) zur Eintreibung von rückständigen Mieten oder anderen Forderungen aus dem Mietvertrag sowie zur

## ANLAGE 2 zum Generalbewirtschaftungsvertrag vom .....

Durchsetzung von Vereinbarungen, vertraglichen Verpflichtungen und erlangter Urteile. Nach schriftlicher Abstimmung mit der Eigentümerin und nach deren Weisungen, vertritt die Bewirtschafterin die Eigentümerin in Gerichtsverfahren.

Zur Erfüllung der unter diesem Punkt genannten Aufgaben ist der Bewirtschafter berechtigt, externe Rechtsanwälte einzuschalten und für die in der vorprozessualen Phase erforderliche Rechtsberatung bzw. Gutachten Kostenverpflichtungen auf Rechnung der STEG einzugehen.

- (l) Bereitstellung umfassender Information für die Gesellschaft über den Verlauf eines Prozesses, Beratung der Eigentümerin über und Durchführung der Rechtsstreitigkeiten mit der gebotenen Sorgfalt.
- (m) Übernahme sämtlicher Verkehrssicherungspflichten und deren Dokumentation sowie Dokumentation der jeweiligen Veranlassungen. Überprüfung des Instandhaltungs- und Gesamtzustandes des Anlageobjektes in mindestens halbjährlichen ggf. öfteren Objektbegehungen. Die Objektbegehungen sind zu protokollieren und die Protokolle der Eigentümerin zur Verfügung zu stellen.
- (n) Ergreifen von allen angemessenen Maßnahmen zur Optimierung des technischen Zustandes aller Gebäude, Anlagen und Betriebsvorrichtungen insbesondere unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Hierzu gehört die Durchführung von den im genehmigten Instandhaltungsbudget geplanten Maßnahmen. Eine Überziehung des Instandhaltungsbudgets um mehr als 5% je Einheit / Grundstück bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Eigentümerin.
- (o) Ergreifen von allen angemessenen Maßnahmen zur Minimierung laufender Gebäudekosten im Einklang mit anerkannten Vergleichsgrößen.
- (p) Beauftragung von im Rahmen des Budgets genehmigten Maßnahmen (inkl. Einschaltung von Fachberatern). Beauftragung von Notmaßnahmen und die nachträgliche Einholung von deren Genehmigung. Abrechnung sämtlicher technischer Maßnahmen sowie Gewährleistungsverfolgung.
- (q) Bei begründeten Verdachtsmomenten, Einleitung einer Überprüfung auf Umweltbelastungen (z.B. Bodenkontamination), durch Beauftragung eines Dritten nach vorheriger Abstimmung mit der Eigentümerin auf Grundlage einer von der Eigentümerin erteilten Vollmacht. Bei Feststellung von Umweltbelastungen, Einleitung von allen angemessenen Maßnahmen zur Beseitigung derselben.
- (r) Abwicklung sämtlicher Versicherungsschäden sowie Information der Eigentümerin, sofern die Wiederherstellungswerte einzelner Vermögensgegenstände sich verändert haben.
- (s) Führung einer Terminverwaltung über alle terminkritischen Vertragsbestandteile (Kündigungstermine, Optionstermine usw.) und zeitnahe und vertragsgemäße Abwicklung der daraus resultierenden Maßnahmen, gegebenenfalls in vorheriger Abstimmung mit der Eigentümerin.
- (t) Alle Mietkautionen (u.a. Sparbücher, Bürgschaften) sind vom Bewirtschafter im Original aufzubewahren.

### **2. Nicht zum Leistungsumfang gehören:**

- (a) die Darlehensverwaltung
- (b) das Versicherungsmanagement.