

URKUNDENROLLEN-NR. [REDACTED]

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am Montag, dem 30. (dreißigsten) Mai 2016 (zweitausendsechzehn)

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[REDACTED]  
mit dem Amtssitz in [REDACTED]

erschieden heute:

1.

[REDACTED]  
[REDACTED],  
dienstansässig, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,  
ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für die **Freie und Hansestadt Hamburg** aufgrund Vollmacht vom 27.05.2016,

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

2.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg  
von Person bekannt,

3.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg  
von Person bekannt,

die Erschienenen zu 2. und 3. handelnd nicht für sich, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer der **HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB [REDACTED] was ich, der Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg gemäß § 21 der Bundesnotarordnung bescheinige

– nachfolgend in dieser Urkunde auch „**Käufer**“ oder „**Investor**“ genannt –  
– Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch die „**Parteien**“ genannt –

4.

geschäftsansässig: Ballindamm 40, 20095 Hamburg,  
von Person bekannt,

die Erschienenene zu 4. handelnd nicht für sich, sondern als vollmachtlose Vertreterin  
– vorbehaltlich Genehmigung – unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung für die

**f & w fördern und wohnen AÖR**

Anschrift: Grüner Deich 17, 20097 Hamburg

- nachfolgend auch „f & w“ genannt -.

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

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

Zur Vorbereitung dieser Urkunde sind in der Urkunde vom 30. Mai 2016 des amtierenden Notars [REDACTED] (nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt) eine Anzahl von Anlagen für die Parteien beurkundet worden. Auf diese Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung in Urschrift vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde in vollem Umfang bekannt ist, und dass sie auf das Verlesen und die Beifügung zu dieser Niederschrift verzichten. Auf die rechtliche Bedeutung der Verweisung auf die Bezugsurkunde wurde vom amtierenden Notar hingewiesen.

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

**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG****MIT AUFLASSUNG**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
§ 1 Grundbuchstand.....	7
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand).....	7
§ 3 Kaufpreis .....	8
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises .....	11
§ 5 Belastungen .....	12
§ 6 Besitzübergang.....	12
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln .....	14
§ 8 Erschließung .....	18
§ 9 Nutzungsbindung.....	20
§ 10 Übertragung und Weiterveräußerung .....	21
§ 11 Vertragsstrafe .....	22
§ 12 Wiederkaufsrecht, Dingliches Vorkaufsrecht.....	23
§ 13 Baugenehmigungen, Rücktritts- und Verkaufsrecht für den Investor.....	26
§ 14 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte; Besondere Bestimmungen .....	30
§ 15 Aufschiebende Bedingung, Rücktritt.....	32
§ 16 Kosten, Grunderwerbsteuer.....	33
§ 17 Auflassung, Eigentumsverschaffungsvormerkung, Grundbucheintragungen .....	34
§ 18 Ermächtigung des Notars, Vollmachten .....	36
§ 19 Rechtsnachfolge, Abtretung.....	38
§ 20 Kooperation .....	39
§ 21 Hinweise zum Datenschutz.....	39
§ 22 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen .....	39
§ 23 Erfüllungsort, Gerichtsstand.....	40
§ 24 Ausfertigungen .....	40

## PRÄAMBEL

- (A) Die FHH ist nach § 44 Abs. 1 Asylgesetz (AsylG) verpflichtet, für die Unterbringung Asylbegehrender die erforderlichen Aufnahmeeinrichtungen zu schaffen und zu unterhalten sowie entsprechend ihrer Aufnahmequote die im Hinblick auf den monatlichen Zugang Asylbegehrender in den Aufnahmeeinrichtungen notwendige Zahl von Unterbringungsplätzen bereitzustellen.
- (B) Die Anzahl der Asylbegehrenden, die im Staatsgebiet der FHH ankommen, ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Sie betrug im Jahr 2011 noch 1.644 Personen, im Jahr 2012 bereits 2.195 Personen, im Jahr 2013 3.626 Personen und stieg im Jahr 2014 auf 5.350 Personen an. Im Jahr 2015 wurden laut Mitteilung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) vom 06. Januar 2016 bundesweit mehr als 1.000.000 Asylsuchende registriert. Auf dem Staatsgebiet der FHH kamen in 2015 ca. 61.600 Schutzsuchende an, von denen ca. 22.300 in Hamburg verblieben sind (vgl. Pressemitteilung der FHH vom 07. Januar 2016).
- (C) Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden ständig neue Unterbringungsplätze in Hamburg geschaffen: Während die FHH noch vor einigen Jahren lediglich wenige hundert Erstaufnahme-Plätze vorhielt, wurde die Zahl inzwischen sehr deutlich erhöht. Die FHH verfügte gemäß Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 vom 05. Oktober 2015 über insgesamt ca. 26.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Dennoch sind die Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung der FHH seit vielen Monaten überbelegt. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms werden immer mehr Plätze benötigt, im Laufe des Jahres 2016 werden nach den derzeit möglichen Prognosen bis zu ca. 60.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung erforderlich sein (vgl. Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 vom 05. Oktober 2015).
- (D) Die Erstaufnahmeeinrichtungen und Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung der FHH sind dramatisch überfüllt. Die Folge ist, dass bereits in Kürze Flüchtlinge und Asylbegehrende in den Erstaufnahmeeinrichtungen und späteren Unterbringungseinrichtungen der FHH nicht mehr aufgenommen werden können. Ihnen droht Obdachlosigkeit. Überdies stößt die derzeit unausweichliche längerfristige Unterbringung von Asylbegehrenden in Schlafsälen und Zelten der Erstaufnahmeeinrichtungen an die Grenze zur Unwürdigkeit. Nur die sehr rasche Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Erstaufnahmeeinrichtungen sowie späteren Unterbringungseinrichtungen kann hier Abhilfe schaffen.
- (E) Die FHH beabsichtigt daher, die auf ihrem Staatsgebiet vorhandenen Kapazitäten öffentlicher Unterkünfte unverzüglich und in nennenswertem Umfang zu erweitern. Dies soll insbesondere geschehen durch Schaffung dauerhafter und langfristig nutzbarer Wohnquartiere auf bislang unerschlossenen großflächigen Siedlungsflächen. Diese Wohnquartiere sollen von Investoren mit Blick auf eine dauerhafte Nachfrage im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sehr kurzfristig errichtet werden und so beschaffen sein, dass sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern nachhaltig angenommen werden. Der Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages ist Teil dieser Bemühungen.

- (F) Der Käufer ist ein Tochterunternehmen des städtischen Wohnungsbauunternehmens SAGA.
- (G) Es ist vorgesehen, dass der Käufer den Kaufgegenstand (siehe dazu nachfolgend § 2.1) von der FHH erwirbt und diesen größtenteils bis Mitte des Jahres 2017 mit ca. 100 Wohnungen unterschiedlicher Größen bebaut. Die Wohnungen sollen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit durchschnittlich bis zu fünf Personen und im Rahmen einer nachfolgend beabsichtigten regulären Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) belegt werden.
- (H) Der Kaufgegenstand ist mit Mietvertrag vom heutigen Tage mit einer Festlaufzeit von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit („**Nutzungsphase 1**“) durch den Käufer an die f&w fördern und wohnen AöR („f&w“) vermietet worden („**Mietvertrag f&w**“, siehe **Anlage Mietvertrag f&w**). Während der Nutzungsphase 1 wird f&w den Kaufgegenstand selbst und auf eigene Rechnung bewirtschaften und insbesondere Flüchtlingen und Asylbegehrenden eigenverantwortlich zur Wohnnutzung überlassen („**Flüchtlingsunterbringung**“). Spätestens nach Ablauf der Nutzungsphase 1 soll der Kaufgegenstand zurück in den unmittelbaren Besitz des Käufers gelangen und von diesem fortan selbst und auf eigene Rechnung im Rahmen einer weiten Bevölkerungskreisen offenstehenden, allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Nutzung („**Allgemeine Wohnnutzung**“) weiter bewirtschaftet werden.
- (I) Die Bebauung des Kaufgegenstands durch den Käufer und die Flüchtlingsunterbringung auf dem Kaufgegenstand während der Nutzungsphase 1 sollen unter den erleichterten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 9 BauGB erfolgen. Hierzu gehören auch etwa darüber hinaus erforderliche und zulässige Abweichungen von sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen.
- (J) Für die anschließende Allgemeine Wohnnutzung des Kaufgegenstands sollen möglichst frühzeitig im Laufe der Nutzungsphase 1 nach den allgemeinen Regeln die erforderlichen öffentlich-rechtlichen (insbesondere bauplanungsrechtlichen) Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu ist die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren beabsichtigt. Zudem soll in diesem Zusammenhang ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Käufer und der FHH geschlossen werden, der unter anderem eine Verpflichtung des Käufers zur angemessenen Beteiligung an den Kosten der Bauleitplanverfahren sowie Fragen der öffentlichen Erschließung regelt.
- (K) Die Parteien gehen davon aus, dass die Veräußerung des Kaufgegenstands keine vergaberechtliche Relevanz hat. Dies ist nach Auffassung der Parteien bereits deshalb der Fall, weil dem Käufer keine direkte Bauverpflichtung auferlegt wird und keine Detailvorgaben an den Bau gestellt werden. Dessen unbeschadet wäre bei Durchführung eines europaweiten Wettbewerbsverfahrens mit einer erheblich längeren und nicht zur Verfügung stehenden Umsetzungsdauer zu rechnen, die der Zielvorgabe der Bezugsfertigkeit der Unterkünfte bis Ende des Jahres 2016 entgegensteht. Denn bei Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens träte mit Sicherheit eine Verzögerung der Baufertigstellung um mindestens acht bis zwölf Monate ein. Da diese Zeit unter den beschriebenen dramatischen Umständen nicht zur Verfügung steht, besteht zwischen der zügigen Schaffung neuer Unterbringungskapazitäten für Asylbegehrende und einem – unterstellt – erforderlichen Wettbewerbsverfahren im „Regelverfahren“ ein Zielkonflikt, der

allein durch einen sofortigen Projektbeginn ohne vorgeschaltetes Wettbewerbsverfahren (Dringlichkeitsausnahme) aufgelöst werden kann. Der Verzicht auf ein Wettbewerbsverfahren wäre nach Auffassung der Parteien mithin auch bei Anwendbarkeit des Vergaberechts zulässig (vgl. Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament und den Rat vom 09.09.2015, COM (2015) 454 final sowie Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Rundschreiben zur Anwendung des Bauvergaberechts im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen vom Oktober 2015).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

## I. TEIL

### § 1 GRUNDBUCHSTAND

- 1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer des im Grundbuch von Eidelstedt des Amtsgerichts Hamburg, Band 153, Blatt 5210 wie folgt verzeichneten Grundstücks:
- Lfd. Nr. 5, Gemarkung Eidelstedt, Flurstück 6118, Acker, Grünland, belegen Duvenacker, zur Größe von insgesamt 13.061 qm.
- 1.2 [REDACTED].
- 1.3 Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage elektronisch eingesehen. Der Notar wird sich erneut bei Durchführung dieses Vertrages über den Grundbuchinhalt unterrichten.
- 1.4 Die Belegenheiten ergeben sich aus dem Lageplan (**Anlage Kaufgegenstand**).

### § 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer eine noch zu vermessende unbebaute Teilfläche von insgesamt ca. 11.553 qm aus dem in § 1.1 dieses Vertrages näher bestimmten Grundbesitz.
- 2.2 Die kaufgegenständliche Teilfläche – nachstehend einschließlich der nach § 2.6 mitverkauften Bestandteile auch „**Kaufgegenstand**“ genannt – ist in dem Lageplan grün und grün-rot schraffiert dargestellt und mit Flurstück 6118-1 bezeichnet (**Anlage Kaufgegenstand**). Der Lageplan ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage des Kaufgegenstands.
- 2.3 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.
- 2.4 Der Käufer wird die Vermessung (u.U. einschließlich Abmarkung) spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. §§ 9.2, 13.1) bei einem Vermessungsbüro oder dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung in Auftrag geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Beauftragung hierüber schriftlich informieren. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Notar, auf Kosten des Käufers, folgende Vermessungsunterlagen zusendet:
- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
  - Fortführungsunterlagen.





- 3.6 Der endgültige Kaufpreis („**Endgültiger Kaufpreis**“ oder „**Kaufpreis**“) für den Kaufgegenstand ist der nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Ermittlung der endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten und der endgültigen Erschließungskosten nach Maßgabe der §§ 3.7 bis 3.11 festzustellende Betrag, mindestens jedoch [REDACTED]. Die Parteien vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute.
- 3.7 Zur Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises regeln die Parteien Folgendes:
- (a) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer binnen zwei Wochen nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur unterschriebene Aufstellung der geschaffenen Wohnfläche vorzulegen. Die sich hieraus ergebende Wohnfläche ist die „**Realisierte Wohnfläche**“. Ist die Realisierte Wohnfläche größer als die auf Grundlage der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. §§ 9.2, 13.1) höchstens zulässige Wohnfläche (die „**Genehmigte Wohnfläche**“), ist für den endgültigen Verkehrswert die Realisierte Wohnfläche maßgeblich. Ist die Genehmigte Wohnfläche größer, ist diese für den endgültigen Verkehrswert maßgeblich.
  - (b) Die Grundstücksbedingten Mehrkosten bestehen allein aus folgenden Positionen:
    - (i) Kosten für Ersatzpflanzungen
    - (ii) Kosten für die Schaffung von Ausgleichsflächen
    - (iii) Kosten für die Verlegung von Gräben und Biotopen
    - (iv) Kosten infolge ungünstigen Baugrunds, soweit diese auf außergewöhnliche Bodenverhältnisse zurückzuführen und nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt sind
    - (v) Kosten für Bodenauffüllungen
    - (vi) Kosten für Lärmschutzmaßnahmen
  - (c) Die Erschließungskosten bestehen allein aus folgenden Positionen:
    - (i) Kosten der Herstellung der inneren Erschließung des Bauvorhabens entsprechend den Anforderungen der Unterkunfts-Baugenehmigung
    - (ii) Kosten der Herstellung der äußeren Erschließung (Verbreiterung des Gehwegs an der Straße Duvenacker) entsprechend der Anforderungen des noch zwischen dem Käufer und dem zuständigen Bezirk abzuschließenden Erschließungsvertrags (vgl. § 8.1)
  - (d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 10.2 eine nachvollziehbare und prüfbare Aufstellung der dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten und der dem Käufer tatsächlich entstandenen Erschließungskosten („**Mehrkostenaufstellung**“) unter Beifügung von Nachweisen vorzulegen. Dabei sind sich

die Parteien darüber einig, dass die Mehrkostenaufstellung nur die dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten und Erschließungskosten, jeweils in Höhe der angemessenen und marktüblichen Kosten enthalten darf.

- (e) Sollte die Mehrkostenaufstellung nicht spätestens 24 Monate nach Abschluss dieses Vertrages beim Verkäufer eingegangen sein, werden Grundstücksbedingte Mehrkosten und Erschließungskosten bei der Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises nicht wertmindernd angesetzt. Die vorstehende Frist ist eine Ausschlussfrist, maßgeblich ist der Zugang der Mehrkostenaufstellung beim Verkäufer. § 203 BGB findet insoweit keine Anwendung. Die Frist ist gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Bauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.
  - (f) Sofern der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung nicht innerhalb von zehn Wochen nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Mehrkostenaufstellung als verbindlich.
  - (g) Widerspricht der Verkäufer, gilt Folgendes:
    - aa) Die Parteien werden sich bemühen, innerhalb eines Monats nach Zugang des Widerspruches die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten einvernehmlich verbindlich zu bestimmen.
    - ab) Gelingt dies nicht, bestimmt ein durch den Präses der Handelskammer Hamburg zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten unter Berücksichtigung der Annahmen dieses § 3.7, im Übrigen nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.
    - ac) Die Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Schiedsgutachtens als billiger Bestimmung der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten gemäß § 317 BGB.
    - ad) Die durch die Einschaltung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten trägt die Partei, deren Betragsvorschlag vom Schiedsergebnis weiter entfernt lag.
    - ae) Einwendungen gegen das Schiedsgutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in entsprechender Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung eines Schiedsspruches) vorbehalten.
- 3.8 Sollte die nach vorstehendem § 3.7 ermittelte Summe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten den Betrag von [REDACTED] je qm Wohnfläche überschreiten, so dass – rein rechnerisch – der Mindestkaufpreis unterschritten würde, beträgt der Endgültige Kaufpreis gleichwohl [REDACTED]. Die Parteien werden jedoch auf Verlangen einer der Parteien gemeinsam mit der zuständigen Behörde der FHH Gespräche über den angemessenen Umgang mit diesem Sachverhalt (insbesondere eine



- 4.3 Der Vorläufige Kaufpreis, die Aufwandsbeteiligung und ein etwaiger Nachzahlungsbeitrag i.S.d. § 3.11 sind unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf folgendes Konto bei der [REDACTED] so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt:

[REDACTED]  
[REDACTED]

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

## § 6 BESITZÜBERGANG

- 6.1 Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht vom Verkäufer auf den Käufer an dem auf die vertragsgemäße Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises folgenden Tag (24:00 Uhr) über (nachfolgend „**Besitzübergang**“ genannt).
- 6.2 Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag. Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe.
- 6.3 Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit Besitzübergang gemäß vorstehendem § 6.1 auf den Käufer über.
- 6.4 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 Kauf-

gegenstand bestehende Versicherungen nicht auf den Käufer über. Erträge und Lasten werden auf den Besitzübergang zwischen Verkäufer und Käufer abgerechnet.

- 6.5 Ab dem Besitzübergang hat der Käufer für die Erfüllung der den Eigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht (z.B. Winterdienst) zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.
- 6.6 Der Kaufgegenstand wird frei von liegenschaftsbezogenen Verträgen, insbesondere Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen, übergeben.
- 6.7 Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige vergleichbare Kosten bezüglich des Kaufgegenstandes, die für einen Erhebungs- oder Abrechnungszeitraum anfallen, der vor dem Besitzübergang begonnen hat und nach dem Besitzübergang endet, sind von dem Verkäufer und dem Käufer jeweils zeitanteilig für die Zeit vor bzw. ab dem Besitzübergang zu tragen. Der Käufer wird diese Kosten innerhalb von zwei 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 § 4.5 dieses Vertrages sinngemäß.
- 6.8 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, sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
  - (d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und
  - (e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.
- 6.9 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem 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.
- 6.10 Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer diesem die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen.

## § 7 RECHTE DES KÄUFERS WEGEN MÄNGELN

- 7.1 Der Kaufgegenstand wird verkauft, wie er steht und liegt, und wird vom Käufer in dem bei Besitzübergang vorhandenen Zustand übernommen. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte, Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der möglichen Nutzung sowie – in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht – Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes. Der Verkäufer übernimmt keine Garantien; solche sind auch nicht außerhalb des Vertrages gegeben worden.
- 7.2 Der Verkäufer hat dem Käufer 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. Ferner wird vom Verkäufer keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von sonstigen öffentlich-rechtlichen Belastungen übernommen. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige öffentlich-rechtliche Belastungen, insbesondere Baulasten, in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
- 7.3 Der Käufer ist vom Verkäufer vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- 7.4 Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann, sich insbesondere auf dem Kaufgegenstand schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. BBodSchG befinden können. Die Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom [REDACTED] ist diesem Vertrag als **Anlage Altlastenauskunft** beigelegt.
- 7.5 Die Parteien schließen nicht aus, dass wegen schädlicher Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Maßnahmen zur Sanierung i.S.d. § 2 Abs. 7 BBodSchG oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen i.S.d. § 2 Abs. 8 BBodSchG erforderlich werden können. Die Parteien sind sich einig, dass dem Käufer insoweit keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.
- 7.6 Der Käufer hat keine Rechte und Ansprüche wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. „**Verunreinigungen des Kaufgegenstandes**“ im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere
- (a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
  - (b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
  - (c) im Boden eingeschlossene und nicht zum Kaufgegenstand gehörende Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen; und

- (d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).
- 7.7 Soweit der Verkäufer bezüglich des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Käufer den Verkäufer von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden ohne Einschränkung freizustellen.
- 7.8 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- oder Rückgriffsansprüche wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind ausgeschlossen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Verkäufer als Alteigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Verkäufers gegenüber dem Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt § 19 dieses Vertrages.
- 7.9 Ab dem Besitzübergang ist der Käufer allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des KrWG und für die Einhaltung der Pflichten aus der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV).
- 7.10 Soweit im Rahmen der Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben verunreinigtes Bodenmaterial mit Verunreinigungen des Kaufgegenstands entfernt werden muss, wird sich der Verkäufer unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen an den Kosten für die erforderliche und verhältnismäßige Entsorgung dieses verunreinigten Bodenmaterials beteiligen, sofern dieses Bodenmaterial nicht auf dem Kaufgegenstand verbleiben kann. 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 Bauvorhaben kontaminationsbedingt übersteigen (**Mehrkosten**), bis zu einer Höhe von ■■■ des Verkehrswertes. Danach übernimmt der Käufer die Mehrkosten bis zu einer Höhe von weiteren ■■■ des Verkehrswertes. Bei höheren Mehrkosten gilt § 7.18 dieses Vertrags.
- 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 in § 7.4 dieses Vertrages genannten 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 von Verunreinigungen des Kaufgegenstands entstanden wären (Sowieso-Kosten), trägt der Käufer.
- 7.14 Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers erfolgt ferner nur, wenn die Verunreinigungen des Kaufgegenstands nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstands erforderlich und verhältnismäßig sind.
- 7.15 Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen zwei Monaten 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 Entsorgungsunternehmen bzw. des Käufers. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
- 7.16 Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. § 10.2). Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Maßgeblich ist das Datum des Zugangs der prüffähigen Rechnungen einschließlich der Leistungs- und Entsorgungsnachweise beim Verkäufer. § 203 BGB findet keine Anwendung.



- 7.17 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.
- 7.18 Ist abzusehen, dass die anfallenden Mehrkosten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 lit. (e)) ■■■ des Verkehrswertes übersteigen, vereinbaren die Parteien bereits jetzt in Verhandlungen über die Kostenbeteiligung neu einzutreten. Darüber hinaus steht beiden Parteien für diesen Fall ein Rücktrittsrecht zu. Im Falle des Rücktritts hat der Käufer Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben erbrachten Aufwendungen gegen Nachweis, soweit diese für ihn infolge des Rücktritts wertlos geworden sind. Zu den Aufwendungen in diesem Sinne gehören neben den Kosten des Bauantrags die jeweils angemessenen und erforderlichen Kosten (i) der Untersuchung des Baugrundes (inklusive Kampfmittelprüfung), (ii) der erforderlichen Vermessungsarbeiten, (iii) des Lärmschutzgutachtens, (iv) der Erschließungsplanung, (v) der UVP-Prüfung und weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung, (vi) von Gründungsarbeiten, (vii) der Errichtung von im Einklang mit der **Anlage Bauvorhaben** stehender Gebäudeteile sowie (viii) deren Abbruchs, soweit der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des Kaufgegenstands verlangen sollte. § 13.2 lit. (c) Satz 1 dieses Vertrages gilt entsprechend. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.
- 7.19 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Soweit ab dem Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 Abs. 1 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) aufgrund des Bauvorhabens erfolgen müssen, ist der Käufer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen (§ 6 Abs. 2 KampfmittelVO) im eigenen Namen und für eigene Rechnung in dem erforderlichen Umfang mit der fachgerechten Durchführung von Aufgaben der Sondierung auf den betroffenen Flächen des Kaufgegenstandes und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO zu beauftragen. Der Käufer hat die Beauftragung dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger Sondierungspflichten freizustellen.
- 7.20 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 7 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer in diesem Zusammenhang verauslagten Kosten diesem unverzüglich zu erstatten.
- 7.21 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 7 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die vollständige Freistellung des Verkäufers durch den Käufer im Sinne der vorstehenden §§ 7.19, 7.20 dieses Vertrages abgetreten.
- 7.22 Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers gleich.

- 7.23 Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung der vorstehenden Haftungsregelungen und die Bedeutung der Haftungsausschlüsse belehrt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.


## § 8 ERSCHLIEßUNG

- 8.1 Der Käufer wird über die für den Kaufgegenstand erforderliche Erschließung einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag mit dem Bezirk Eimsbüttel schließen („**Erschließungsvertrag**“). Der Käufer wird den Verkäufer eng in die Verhandlung und den Abschluss des Erschließungsvertrags einbinden; dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass es in ihrem gemeinsamen Interesse liegt, den Erschließungsaufwand (und die damit einhergehenden Kosten) nach den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit auf das für die Realisierung des Bauvorhabens zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- 8.2 Zur äußeren Erschließung des Kaufgegenstands – hierunter verstehen die Parteien die Erschließung des Kaufgegenstands von der öffentlichen Straße aus – regeln die Parteien darüber hinaus Folgendes:

- (a) Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Siedelbeiträge wird auf die in Kopie als **Anlage Anliegerbescheinigung** beigefügte Bescheinigung der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 8. Oktober 2015 verwiesen,

(b)

(c)

- 
- (d) Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der Straße Duvenacker oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen (d.h. jeweils über § 8.1 hinausgehende Maßnahmen) Beiträge festgesetzt, so hat diese der Käufer zu tragen.
  - (e) Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz gehören nicht zu den Erschließungskosten i.S.d. § 8.2 lit. (c) und sind daher ebenfalls vom Käufer zu tragen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Entsprechendes gilt für Sielanschlussbeiträge sowie für einen ggf. an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlenden Rohrnetz- und/oder Baukostenzuschuss.
  - (f) Andere als vorstehend in § 8.2 lit. (c) erwähnte sowie zukünftig entstehende Abgaben wie Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB), Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG), sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß §§ 135 a Absatz 1, 154 BauGB), sind vom Käufer zu tragen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Entsprechendes gilt für privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.
  - (g) Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, deren Kosten nach den vorstehenden § 8.2 lit. (c) bis lit. (f) vom Käufer zu tragen sind, hat der Käufer den Verkäufer von in diesem Zusammenhang entstehenden Ansprüchen Dritter freizuhalten.

8.3 Zur inneren Erschließung des Kaufgegenstands -- hierunter verstehen die Parteien die Erschließung innerhalb des Bereichs des Kaufgegenstands, d.h. insbesondere der einzelnen Baukörper untereinander sowie die Anbindung an die äußeren Erschließungsanlagen – regeln die Parteien darüber hinaus Folgendes:

- (a) Die Parteien gehen nach derzeitigem Planungsstand davon aus, dass die inneren Erschließungsanlagen als private Erschließungsanlagen realisiert werden. Sofern sich im Rahmen des Verfahrens zur Erlangung der Unterkunfts-Baugenehmigung ergeben sollte, dass die inneren Erschließungsanlagen als öffentliche Wege realisiert werden müssen, gelten ergänzend die nachfolgenden lit. (b) bis (d).
- (b) Der Käufer ist verpflichtet, die inneren Erschließungsanlagen (insb. Straßen, Wege, Plätze etc.) nach näherer Maßgabe der **Anlage Bauvorhaben** herzustellen. Die hierfür aufgewendeten Kosten werden nach Maßgabe des § 3 bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt.
- (c) Der Käufer ist ferner verpflichtet, die inneren Erschließungsanlagen, sofern rechtlich erforderlich oder vom zuständigen Bezirk gefordert, nach ihrer Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei an den Verkäufer zu übereignen.

- (d) Innerhalb von [REDACTED] nach vertragsgemäßer Fertigstellung der inneren Erschließungsanlagen und deren Abnahme durch den Verkäufer, die diesem durch den Käufer spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 10.2 anzutragen ist, wird der Käufer dem Verkäufer ein formgerechtes und bedingungsloses Angebot auf Übereignung der inneren Erschließungsanlagen unterbreiten. Der Verkäufer verpflichtet sich, dieses Angebot innerhalb von [REDACTED] anzunehmen.

## § 9 NUTZUNGSBINDUNG

- 9.1 Der Käufer beabsichtigt unter der Voraussetzung, dass eine Baugenehmigung bis zum [REDACTED] erteilt wurde, den Kaufgegenstand bis zum [REDACTED] (Bezugsfertigkeit) mit mehreren Wohngebäuden, die ca. [REDACTED] Wohnungen unterschiedlicher Größe enthalten, nach näherer Maßgabe der **Anlage Bauvorhaben** zu bebauen (die danach auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Gebäude in diesem Vertrag durchgehend als „**Bauvorhaben**“ bezeichnet). Im Hinblick hierauf haben der Käufer und f&w am heutigen Tag den Mietvertrag f&w (**Anlage Mietvertrag f&w**) abgeschlossen.
- 9.2 Der Käufer ist verpflichtet, bis zum [REDACTED] einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zur Bebauung des Kaufgegenstands nach näherer Maßgabe der **Anlage Bauvorhaben** für die Durchführung des Bauvorhabens und dessen Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung (Nutzungsphase 1, vgl. lit. (H) der Präambel) zu stellen. Der Käufer verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unverzüglich nachzukommen. Der Käufer ist verpflichtet, mindestens eine Bebauung des Kaufgegenstands mit einer solchen Wohnfläche zu beantragen, die mit dem Bezirksamt abgestimmt wurde.
- 9.3 Der Käufer ist verpflichtet, 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 Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, oder Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb zu dulden.
- 9.4 Die in der **Anlage Bauvorhaben** näher bezeichneten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment dürfen 15 Jahre nach der von der IFB festzustellenden Bezugsfertigkeit („**Bindungszeitraum 1**“) nur zur Vermietung an f&w gemäß Mietvertrag f&w genutzt werden. Soweit Teile des Bauvorhabens aufgrund von Vereinbarungen zwischen dem Käufer und f&w während des Bindungszeitraums 1 nicht mehr Gegenstand des Mietvertrags f&w sind, dürfen diese Teile während des Bindungszeitraums 1 nur nach Maßgabe des zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der FHH und der Muttergesellschaft des Käufers bestehenden Kooperationsvertrags belegt werden. Nach Ablauf der in § 9.4 genannten Bindung gilt Folgendes:

- (a) Die Wohneinheiten sind für einen weiteren Zeitraum von 15 Jahren (d.h. bis zum Ablauf von 30 Jahren nach Bezugsfertigkeit, „**Bindungszeitraum 2**“) als Mietwohnungen vorzuhalten und dürfen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Parteien vereinbaren jedoch, auf Wunsch des Käufers über Verkäufe von Wohnungen an Mieter in weitere Verhandlungen zu treten, soweit etwaige Verkäufe an Mieter die Quartiersstabilität und Integration positiv beeinflussen.
- (b) Bis zum Ablauf des Bindungszeitraums 2 dürfen die Mieten (nettokalt) der einzelnen Wohneinheiten den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Mieterhöhungen nach §§ 559, 559a BGB.
- (c) Die Einhaltung der Mietobergrenze nach vorstehender lit. (b) 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 drei Jahre nach Auslaufen der Sozialbindung und danach jeweils alle zwei Jahre durch Vorlage einer anonymisierten Aufstellung über die Wohneinheiten und der jeweiligen Netto-Kaltmiete im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten durch BSW/WSB oder einen 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 ist verpflichtet, die Mieter im jeweiligen Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot sowie die Mietobergrenzen zu unterrichten. Für jeden Fall eines Verstoßes gegen die Einhaltung der Mietobergrenze und/oder die Unterrichtungspflicht gegenüber den Mietern kann der Verkäufer vom Käufer Zahlung einer Vertragsstrafe [REDACTED] - verlangen.

## § 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG

- 10.1 Solange der Käufer das Bauvorhaben nicht fertig gestellt 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 Dritten zur Nutzung überlassen, es sei denn, in diesem Vertrag ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
- 10.2 Das Bauvorhaben gilt als fertiggestellt im Sinne dieses Vertrages, wenn sämtliche Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten fertig gestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten vollständig abgeschlossen sind.

## § 11 VERTRAGSSTRAFE

- 11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Wiederkaufrechts nach § 12 dieses Vertrages kann der Verkäufer bei einem schuldhaften Verstoß des Käufers gegen eine der in § 9, § 10 und § 19 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) § 9.2 (Pflicht zur fristgemäßen Bauantragstellung) bis zu EUR [REDACTED],
  - (b) § 9.3 (Spielhallenverbot) bis zu EUR [REDACTED]),
  - (c) § 9.4 (Belegungsbindung) bis zu EUR [REDACTED] pro vertragswidriger Belegung; die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Verstoß gegen die Belegungsbindung nicht vorliegt, solange und soweit das Bauvorhaben auf Grundlage des Mietvertrags f&w an f&w vermietet ist,
  - (d) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu EUR [REDACTED]
  - (e) § 19.1 oder § 19.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu EUR [REDACTED]
- 11.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Veräußerung des Kaufgegenstands verfolgten wohnungspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens. Soweit vom Käufer mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn, der mit dem Vertragsgegenstand zu erzielen ist, unterschreiten muss. § 343 BGB bleibt unberührt.
- 11.3 Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz Abmahnung – fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt verwirkt werden.
- 11.4 Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte Vertragsstrafe angerechnet wird. Unberührt bleiben ebenfalls alle sonstigen dem Verkäufer zustehenden Rechte und/oder Ansprüche.

## § 12 WIEDERKAUFSRECHT, DINGLICHES VORKAUFSRECHT

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

- (a) der Käufer das Bauvorhaben nicht innerhalb von [REDACTED] nach erstmaliger Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung i.S.d. § 13.1 fertiggestellt (vgl. § 10.2) hat, wobei die Parteien klarstellen, dass die Frist im Fall der Erteilung einer Teilbaugenehmigung ab Erteilung der ersten Teilbaugenehmigung zu laufen beginnt, und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
- (b) mit der Errichtung des Bauvorhabens nicht innerhalb von [REDACTED] nach erstmaliger Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. §§ 9.2, 13.1) begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
- (c) vor Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Bauvorhabens
  - (i) der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 19.1 oder § 19.2 dieses Vertrages verstößt, oder
  - (ii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes angeordnet wird, oder
  - (iii) über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
  - (iv) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.

12.2 Die Fristen in § 12.1 lit. (a) und (b) sind gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Bauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.

12.3 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer:

- (a) In den Fällen des § 12.1 lit. (a) und (b) dieses Vertrages den in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Endgültigen Kaufpreis ohne Zinsen; soweit der Endgültige Kaufpreis zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer noch nicht feststeht, den Vorläufigen Kaufpreis ohne Zinsen. Soweit der Verkehrswert des Kaufgegenstandes aufgrund begonnener, aber noch nicht fertig gestellter Bauwerke zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechts höher ist als der in § 3 bezeichnete Endgültige Kaufpreis bzw., im Fall des letzten Halbsatzes des vorstehenden Satzes 1, der Vorläufige Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufpreis entsprechend.

- (b) Abweichend von vorstehendem § 12.3 lit. a) sind Grundstücksbedingte Mehrkosten (ohne Zinsen) nur zu berücksichtigen, soweit die den einzelnen Positionen zugrunde liegenden Leistungen zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer vom Käufer bereits ausgeführt wurden.
  - (c) In den Fällen des § 12.1 lit. (c) dieses Vertrages den im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes zu ermittelnden Verkehrswert des Kaufgegenstandes. Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.
- 12.4 Sollte über den Wiederkaufspreis zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 91 ZPO.
- 12.5 Der Wiederkaufspreis ist unverzüglich nach Rückauflassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. Belastungen, die die FHH übernimmt, werden auf den Wiederkaufspreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von der FHH zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Kosten der Rückauflassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Investor. Weitergehende Ansprüche der FHH, insbesondere Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
- 12.6 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.
- 12.7 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. § 10.2) 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 Bauvorhaben aus mehreren Baukörpern (z.B. Häusern oder Reihenhauszeilen), so ist der Verkäufer insoweit zum Verzicht und zur Löschung der Vormerkung verpflichtet, als ein Baukörper im Sinne des § 10.2 fertiggestellt und durch eine Aufteilung nach dem WEG oder eine Realteilung rechtlich selbstständig ist.
- 12.8 Sollen im Range nach der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens des Verkäufers oder des Käufers Grundschulden oder Hypotheken in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen werden, verzichtet der Verkäufer hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf seinen Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB:
- (a) Die Grundpfandrechtsgläubiger unterliegen als Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllen die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der deutschen und europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a des Gesetzes über das Kreditwesen zu führen.



- (b) Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufrechts 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 des Bauvorhabens ausgezahlt werden. Hiervon abweichend geleistete Teilbeträge werden nicht übernommen. Soweit der Wiederkaufpreis und der gemäß § 459 BGB etwa zu zahlende Verwendungsersatz unter Berücksichtigung vorrangig im Grundbuch eingetragener Rechte dafür ausreicht, wird der Verkäufer die o.g. Hypothek/Grundschuld auch insoweit übernehmen, als sie der Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus der Hypothek/aus dem der Grundschuld zugrunde liegenden Darlehen benötigt wird.
  - (c) Die Übernahmepflicht besteht nur in dem Umfang, in dem die vorstehend genannten Grundpfandrechte in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können, wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der Beschlagnahme das Zustandekommen des Wiederkaufs (§ 456 Abs. 1 Satz 1 BGB) tritt. Die Übernahmepflicht besteht weiterhin nur, soweit der Verkäufer infolge der vorstehenden Regelung von der Pflicht zur Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwa zu zahlenden Verwendungsersatzes gemäß § 459 BGB frei wird.
  - (d) Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
  - (e) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
  - (f) Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.
  - (g) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwaigen Verwendungsersatzes an den Grundpfandrechtsgläubiger abtritt, ist diese Abtretung dem Verkäufer schriftlich mitzuteilen.
- 12.9 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.
- 12.10 Die Parteien sind sich darüber einig, dass zugunsten des Verkäufers ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Kaufgegenstand an rangzweiter Stelle für alle Fälle der Weiterveräußerung des Kaufgegenstands eingetragen werden soll. Bis zur Eintragung gilt das Vorkaufsrecht zwischen den Parteien als schuldrechtlich vereinbart.

## § 13 BAUGENEHMIGUNGEN, RÜCKTRITTS- UND VERKAUFSRECHT FÜR DEN INVESTOR

- 13.1 Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb der Frist des § 9.2 eine Baugenehmigung zu beantragen, deren Gegenstand die Ausführung und die Nutzung des Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung ist („**Unterkunfts-Baugenehmigung**“).
- 13.2 Für den Fall, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels gegen die Unterkunfts-Baugenehmigung (einschließlich insoweit erteilter Teilbaugenehmigungen) durch ein Gericht ausschließlich deshalb angeordnet worden ist, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist („**Einstweilige Anordnung**“), die Einstweilige Anordnung jedoch später aufgehoben wird, regeln die Parteien Folgendes:
- (a) Der Verkäufer ersetzt dem Käufer auf Nachweis diejenigen angemessenen Kosten, die dem Käufer dadurch entstanden sind, dass die Arbeiten zur Errichtung des Bauvorhabens aufgrund der Einstweiligen Anordnung ganz oder teilweise eingestellt werden mussten.
  - (b) Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer nach Erlass einer Einstweiligen Anordnung wöchentlich und auf Verlangen des Verkäufers jederzeit schriftlich über die entstehenden Kostenpositionen zu informieren. Die Parteien werden sodann gemeinsam Maßnahmen und Entscheidungen abstimmen, um eine für beide Seiten interessengerechte Lösung zu finden.
  - (c) Es wird klargestellt, dass interne Kostenpositionen des Käufers sowie Kosten, die dem Käufer in Zusammenhang mit Verträgen mit ihm i.S.d. §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen entstehen, nicht von dem Kostenersatz umfasst werden und damit vom Verkäufer nicht zu ersetzen sind. Dies gilt nicht für etwaige von diesem § 13.2 erfasste Kosten, die dem Käufer in Zusammenhang mit dem bestehenden [REDACTED] entstanden sind.
- 13.3 Der Investor und der Verkäufer sind jeweils berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Partei nach Maßgabe der §§ 13.3 bis 13.5 von diesem Vertrag zurückzutreten („**Rücktrittsverlangen**“). Ein Rücktritt durch den Investor setzt voraus, dass die Voraussetzungen der nachfolgenden lit. (a) bis (c) kumulativ eingetreten sind, ein Rücktritt durch den Verkäufer setzt lediglich voraus, dass die Voraussetzung der nachfolgenden lit. (b) eingetreten ist:
- (a) Der Investor hat seine Verpflichtungen aus § 9.2 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
  - (b) (i) die Einstweilige Anordnung ist rechtskräftig oder (ii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde bestandskräftig abgelehnt oder aufgehoben worden oder (iii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig aufgehoben worden, in den Fällen von (i) bis (iii) jeweils ausschließlich deshalb, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, und

- (c) – im Fall der vorstehenden lit. (b) (ii) – der Investor den Rechtsweg erschöpft hat. Das Erfordernis der Rechtswegerschöpfung gilt nicht, soweit die Beschreitung des Rechtsweges offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat oder die Parteien sich darauf verständigt haben, von Rechtsmitteln abzusehen. Die Parteien sind sich ferner darüber einig, dass der Rechtsweg auch dann als erschöpft gilt, wenn der Investor bei der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau fruchtlos gegen die Ablehnung der Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung bzw. gegen die Aufhebung der Unterkunfts-Baugenehmigung interveniert hat, wobei diese Voraussetzung nach der zweiten ergebnislosen Befassung der Senatskommission als eingetreten gilt.
- 13.4 Das Rücktrittsverlangen kann nur bis zum Ablauf von [REDACTED] nach Eintritt sämtlicher der für den Rücktritt in § 13.3 jeweils genannten Voraussetzungen gestellt werden.
- 13.5 Stellt eine Partei ein berechtigtes Rücktrittsverlangen, ist dieser Kaufvertrag nach folgender Maßgabe rückabzuwickeln:
- (a) Der Kaufgegenstand ist in dem Zustand zurück zu gewähren, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) befunden hat.
- (b) Der Kaufpreis ist entsprechend § 12.3 lit. (a) zurück zu gewähren; Grundstücksbedingte Mehrkosten werden entsprechend § 12.3 lit. (a) vergütet, wobei es anstelle des Zeitpunkts der Stellung des Wiederkaufverlangens auf den Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) ankommt.
- (c) Der Investor hat gegen die FHH Anspruch auf Schadensersatz nach folgender Maßgabe:
- (i) Der Schadensersatzanspruch des Investors ist beschränkt auf den Schaden, den der Investor dadurch erleidet, dass er auf die Durchführung dieses Kaufvertrages (einschließlich der Errichtung des Bauvorhabens) vertraut hat (negatives Interesse).
- (ii) § 13.2 lit. (c) findet entsprechende Anwendung.
- 13.6 Der Investor ist verpflichtet, innerhalb [REDACTED] nach dem Zeitpunkt, ab dem eine Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich allgemein zulässig ist, eine Baugenehmigung zu beantragen, deren Gegenstand die Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke ist („**Wohn-Baugenehmigung**“, zusammen mit der Unterkunfts-Baugenehmigung die „**Baugenehmigungen**“). Der Investor verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unverzüglich nachzukommen.
- 13.7 Der Investor ist berechtigt, innerhalb von [REDACTED], nachdem die Voraussetzungen (a) bis (d) kumulativ vorliegen, von der FHH durch schriftliche Erklärung den Rückkauf des Kaufgegenstands zu verlangen („**Rückkaufverlangen**“):
- (a) Der Mietvertrag f & w ist infolge Zeitablaufs vollständig beendet, und

- (b) der Investor hat die Wohn-Baugenehmigung innerhalb der Frist des § 13.6 Satz 1 beantragt und hat seine Verpflichtungen aus § 13.6 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
  - (c) der Antrag des Investors auf Erteilung der Wohn-Baugenehmigung ist deshalb unanfechtbar abgelehnt oder die erteilte Wohn-Baugenehmigung deshalb durch Gerichtsurteil rechtskräftig aufgehoben worden, weil
    - (i) die Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, oder
    - (ii) die Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist, dies auf Verschärfungen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen gegenüber dem Stand bei erstmaliger Fertigstellung des Bauvorhabens für die Nutzungsphase 1 („**Ausgangszeitpunkt**“) beruht und eine nachträgliche Umsetzung dieser Verschärfungen wegen Bestandsschutzes nicht erforderlich gewesen wäre, wenn das Bauvorhaben bereits im Ausgangszeitpunkt für die Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt worden wäre,
- und
- (d) der Investor hat den Rechtsweg gegen die Ablehnung der Erteilung der Wohn-Baugenehmigung bzw. gegen die gerichtliche Aufhebung der Wohn-Baugenehmigung erschöpft, wobei § 13.3 lit. (c) Sätze 2 und 3 entsprechend gelten, und
  - (e) im Fall des vorstehenden § 13.7 lit. (c) (ii) ist die Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Nutzung des Bauvorhabens zu Wohnzwecken mit einem Kostenaufwand von mehr als EUR [REDACTED] je qm Wohnfläche (insgesamt „**Freibetrag**“) verbunden und die FHH hat nach schriftlicher Aufforderung durch den Investor erklärt, dass sie die Übernahme der den Freibetrag übersteigenden Kosten zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ablehne.

13.8 Stellt der Investor ein berechtigtes Rückkaufverlangen, sind die Parteien verpflichtet, innerhalb von [REDACTED] nach wirksamer Stellung des Rückkaufverlangens einen notariellen Kaufvertrag über den Kaufgegenstand nach folgender Maßgabe abzuschließen („**Rückkaufvertrag**“):

- (a) Der Rückkaufpreis bemisst sich wie folgt:
  - (iii) Der Rückkaufspreis bestimmt sich nach den „**Investitionsgesamtkosten**“ des Investors zur Realisierung des Bauvorhabens abzüglich eines Abschlages für die eingetretene nutzungs- und altersbedingte Wertminderung („**Alterswertminderung**“) zum Zeitpunkt des Übergabe- und Verrechnungstages des Rückkaufes. Die Parteien stellen klar, dass die Investitionsgesamtkosten nicht verzinst werden.

- (iv) Die Investitionsgesamtkosten werden vorläufig nach vom Käufer mitgeteilten Angaben, mit [REDACTED] festgesetzt. Die endgültige Höhe der Investitionsgesamtkosten bestimmt sich nach dem von der IFB noch zu erstellenden endgültigen und der Darlehensauszahlung zugrunde liegenden Finanzierungskonzept; zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rückkaufvertrags noch offene und im Rahmen des Finanzierungskonzepts der IFB nicht berücksichtigte Kostenpositionen für Grundstücksbedingte Mehrkosten, Kosten der Erschließung sowie diejenigen angemessenen Kosten, die dem Käufer dadurch entstanden sind, dass er sich vergeblich um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohn-Baugenehmigung bemüht hat, erhöhen die Investitionsgesamtkosten.
- (v) Die Alterswertminderung wird beginnend mit der Fertigstellung des Bauvorhabens und endend mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Rückkaufpreises berechnet. Sie beträgt pro Jahr [REDACTED] der Investitionsgesamtkosten (abzüglich des Endgültigen Kaufpreises), pro Jahr.
- (vi) Für den Fall einer unterjährigen Fertigstellung des Bauvorhabens und/oder eines unterjährigen Rückkaufs wird die Alterswertminderung pro rata temporis berechnet.
- (vii) Die Zahlung des Rückkaufpreises erfolgt durch Übernahme der noch bestehenden Restdarlehensvaluten aus der IFB- und KfW-Finanzierung (soweit diese den Rückkaufpreis nicht übersteigen) und im Übrigen durch Zahlung an den Investor. Die Fälligkeit und Zug-um-Zug-Abwicklung der Zahlung des Rückkaufpreises sowie der Rückgabe des Vertragsgegenstandes sollen dem Modus dieses Kaufvertrages entsprechen.
- (viii) Für den Fall, dass im Fall des Rückkaufs durch die Darlehensübernahme bzw. die vorzeitige Darlehensrückzahlung Kosten, z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen, anfallen, übernimmt diese die FHH, maximal jedoch in Höhe von [REDACTED] % der Investitionsgesamtkosten.

(b)



- (c) Der Kaufgegenstand (zur Klarstellung: einschließlich des Bauvorhabens) ist in dem Zustand an die FHH zu übergeben, in dem sich der Kaufgegenstand bei bestimmungsgemäßer Nutzung während der Nutzungsphase 1 nach deren Ablauf befinden würde; eine über diese Abnutzung hinausgehende Verschlechterung des Kaufgegenstands (z.B. durch Brand) ist nach Wahl der FHH von dem Investor auf eigene Kosten zu beseitigen oder in Höhe der für die Beseitigung erforderlichen Kosten rückkaufpreismindernd anzusetzen.
- (d) Sachmängelgewährleistungsrechte der FHH sind im rechtlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.
- (e) Der Investor tritt alle den Kaufgegenstand betreffenden Ansprüche und Rechte gegen Dritte, aus denen die Herstellung eines Zustands, eines Werks, der Ersatz von Schäden, Dekontamination, Sanierung, Reparatur oder Wiederherstellung in Bezug auf den Kaufgegenstand verlangt werden kann, an die FHH ab, es sei denn, diese Ansprüche wurden bereits gemäß c) kaufpreismindernd berücksichtigt.
- (f) Die Notar- und Gerichtskosten der Beurkundung und des grundbuchlichen Vollzugs des Rückkaufvertrags trägt – mit Ausnahme der Kosten der Lastenfreistellung, die von dem Investor zu tragen sind – die FHH.

13.9 Wird der Eintritt der Voraussetzungen des Rücktrittsverlangens (§ 13.3) oder des Rückkaufverlangens (§ 13.7) von der zurücktretenden Partei wider Treu und Glauben herbeigeführt, so gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

13.10 Sämtliche Rechte und Ansprüche des Investors gegen die FHH im Falle einer Rückabwicklung dieses Kaufvertrags (Rücktritt oder Rückkaufverlangen) gemäß dieses § 13 sind auf einen Betrag von insgesamt EUR [REDACTED] [REDACTED] begrenzt (absolute Haftungshöchstgrenze).

#### **§ 14 NUTZUNGS-, LEITUNGS-, UNTERHALTUNGS- UND WARTUNGSRECHTE; BESONDERE BESTIMMUNGEN**

14.1 Dem Käufer ist bekannt, dass auf dem Flurstück 6118 eine Leitung der HSE verläuft. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Leitung nach Vermessung des Grundstückes nicht auf dem Kaufgegenstand befindet. [REDACTED]

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

[REDACTED] Der Anschluss des vorhandenen zu erhaltenden Grabens an diese Leitung der HSE ist auf dem Kaufgegenstand zu sichern. Abhängig von der Baugenehmigung und der Stellung der Gebäude kann sich die derzeitige Lage des Anschlusses

verändern. [REDACTED]

[REDACTED] In Absprache mit der HSE ist vor der Eintragung ggf. ein neuer Klauselriss zu erstellen, auf dem die Lage der Dienstbarkeit dargestellt ist.

- 14.2 Soweit der Kaufgegenstand von weiteren 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.
- 14.3 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 14.4 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 § 3 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.
- 14.5 Dem Käufer ist bekannt, dass sich auf dem Kaufgegenstand ein Graben befindet, der erhalten werden muss. Eine Stellungnahme der Behörde für Umwelt und Energie der FHH ist als **Anlage BUE-Graben** beigelegt.
- 14.6 Dem Käufer ist bekannt, dass sich auf dem Kaufgegenstand (entlang dessen nördlicher und nordwestlicher Grenze) ein Biotop befindet, das erhalten werden muss. Eine Stellungnahme der Behörde für Umwelt und Energie der FHH ist als **Anlage BUE-Biotop** beigelegt.
- 14.7 Dem Käufer ist bekannt, dass im Jahr 2016 auf dem bei der Stadt verbleibenden Flurstück 6118-2 Arbeiten zur Erhöhung des Lärmschutzwalles entlang der Autobahn stattfinden. Im Rahmen der Arbeiten wird auch die vorübergehende Inanspruchnahme der im anliegenden Lageplan dargestellten und mit ca. 95 m<sup>2</sup> bezeichneten Fläche erforderlich sein. Der Käufer hat die vorübergehende Inanspruchnahme zu dulden und entsprechend der beigelegten Stellungnahme der DEGES (**Anlage DEGES**) seine Arbeiten mit der DEGES zu koordinieren. Entschädigungsleistungen für die Inanspruchnahme stehen dem Käufer zu. Zu beachten sind auch die Punkte 1. bis 5. der Stellungnahme der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (**BWVI**) (**Anlage Stellungnahme BWVI**).
- 14.8 Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer die in der Anlage Kaufgegenstand rot-grün schraffierte Fläche (**Ausweichfläche**) künftig möglicherweise ganz oder teilweise benötigen wird, um sie im Rahmen von Abreden mit Grundstücksnachbarn diesen zur Verfügung zu stellen. Der genaue Umfang der Fläche wird sich aus der Baugenehmigung ergeben. Die Ausweichfläche wird mindestens in einer Tiefe von 6 m benötigt. Darüber

hinaus wird der Umfang in Absprache zwischen dem Erwerber und dem Bezirksamt Hamburg Eimsbüttel festgelegt (Siehe hierzu auch der als **Anlage Ausweichfläche** beigefügte Schriftverkehr). Im Hinblick hierauf vereinbaren die Parteien Folgendes:

- 14.8.1 Im Rahmen der Vermessung des Kaufgegenstands (vgl. §§ 2.2 Satz 2, 2.3, 2.4 und 2.5) werden die Parteien die Ausweichflächen gesondert vermessen und bei der anschließenden katastermäßigen Erfassung als eigenes Flurstück anlegen lassen. Die §§ 2.2 Satz 2, 2.3, 2.4 und 2.5 finden entsprechende Anwendung.
- 14.8.2 Der Käufer ist verpflichtet, die Ausweichflächen dauerhaft frei von jeglicher Bebauung zu halten und Dritten keine Rechte in Bezug auf die Ausweichflächen einzuräumen, insbesondere die Ausweichflächen im Grundbuch nicht zu belasten; [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Er verpflichtet sich, diese Bestimmung auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 14.8.3 Der Käufer ist verpflichtet, die Ausweichflächen auf Verlangen des Verkäufers unverzüglich und unentgeltlich an diesen oder an einen durch den Verkäufer bezeichneten Dritten (zurück-) zu übereignen. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Die Ausweichflächen sind frei von jeglicher Bebauung und frei von jeglicher Nutzung durch den Käufer oder Dritte innerhalb von [REDACTED] nach Stellung des (Rück-) Übereignungsverlangens durch den Verkäufer an diesen oder an einen durch den Verkäufer bezeichneten Dritten zu übergeben. Die Grundbuch- und Notarkosten der (Rück-) Übereignung – mit Ausnahme der Kosten der Lastenfreistellung, die vom Käufer zu tragen sind – sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Verkäufer.
- 14.8.4 Zur Sicherung des Anspruchs auf (Rück-) Übereignung der Ausweichflächen ist eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch einzutragen, [REDACTED]  
[REDACTED].

## § 15 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG, RÜCKTRITT

- 15.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister durch den Verkäufer veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- 15.2 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB); dies gilt nicht für die Regelungen betreffend den Besitzübergang (§ 6), die Regelungen in Bezug auf den Rücktritt und seine Ausübung sowie den dafür bestimmten Rechtsfolgen (§§ 15.3



und 15.4), die sofort von Beurkundung des Vertrages an wirksam sind. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Veröffentlichung innerhalb von drei Wochen nach Abschluss dieses Kaufvertrages zu bewirken und deren Zeitpunkt dem Käufer und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Fristablauf durch Eigenurkunde festzustellen; die Frist gilt zu dem in der Eigenurkunde festgestellten Zeitpunkt („**Wirksamkeitszeitpunkt**“) als abgelaufen und der Vertrag ab dem Wirksamkeitszeitpunkt als unbedingt wirksam. Die in § 17 dieses Vertrags erklärte Auflassung sowie die Vereinbarungen und Erklärungen in § 18 dieses Vertrages („Ermächtigung des Notars, Vollmachten“) unterliegen ebenso wie die Regelungen der §§ 15.3 und 15.4 ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin, sind mithin sofort von Beurkundung dieses Vertrages an unbedingt wirksam.

- 15.3 Der Verkäufer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer zurücktreten, wenn dem Verkäufer nach der Veröffentlichung von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die ihn, wären sie ihm schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Vertrag für den Verkäufer unzumutbar ist.
- 15.4 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehendem § 15.3 trägt der Verkäufer die Notar- und Gerichtskosten des Abschlusses, der Durchführung und der Rückabwicklung dieses Vertrages. Im Übrigen sind weitergehende Rechte und Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen.
- 15.5 Der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistungen (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Unbeschadet dessen ist der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Käufer den in § 9.2 genannten Bauantrag nicht innerhalb der dort bestimmten Frist gestellt hat.
- 15.6 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers nach § 15.5 trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Kosten (einschließlich Gerichts- und Notariatskosten, Kosten der Bezugsurkunde, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

## **§ 16 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER**

- 16.1 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 (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, [REDACTED]. Die Notar- und Gerichtskosten der Löschung [REDACTED]. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.

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

**II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)**

**§ 17 AUFLASSUNG, EIGENTUMSVERSCHAFFUNGSVORMERKUNG, GRUNDBUCHER-  
KLÄRUNGEN**

17.1 Auflassung:

Die Parteien wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

(a) -----  
-----  
-----  
----- Hier erfolgt im Original die Auflassung. -----  
-----  
-----

- (b) Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.
- (c) Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß vorstehendem § 17.1 lit. (a) dieses Vertrages nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Parteien 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 Kaufgegenstands.
- (d) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt anhand Eigenurkunde und aufgrund der Vollmacht in § 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 Endgültige Kaufpreis vollständig gemäß § 3 dieses Vertrages (zur Klarstellung: einschließlich der Aufwandsbeteiligung gemäß § 3.12 und einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4.5 dieses Vertrages) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Zahlung des Endgültigen Kaufpreises einschließlich der weiteren vorgenannten Beträge nachgewiesen hat, jedoch nicht vor Fälligkeit des Differenzbetrags gemäß §§ 3.10, 4.2.

- (e) Der Notar wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung des Verkäufers über die vollständige Zahlung des Endgültigen Kaufpreises und der weiteren in § 17.1 lit. (d) genannten Beträge mit Ausnahme der Gerichtskosten oder bis zur Erbringung des vorstehend in § 17.1 lit. (d) festgelegten Nachweises der vollständigen Zahlungen keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.
- (f) Bis zur vollständigen Zahlung des Endgültigen Kaufpreises sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

#### 17.2 Eigentumsverschaffungsvormerkung:

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand verpflichtet sich der Verkäufer, zu Gunsten des Käufers eine Eigentumsverschaffungsvormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zu Lasten des in § 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Käufers.

- 17.3 Gleichzeitig **bewilligen** und **beantragen** die Parteien bereits jetzt die Löschung der zu Gunsten des Käufers einzutragenden Eigentumsverschaffungsvormerkung, sobald der Käufer als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen ist und zuvor keine Zwischeneintragungen ohne die Mitwirkung des Käufers erfolgt oder beantragt worden sind, sowie bereits heute die Löschung an allen nicht veräußerten Teilflächen. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, den Antrag auf Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung hinsichtlich des Kaufgegenstands zusammen mit dem Antrag auf Vollzug des Eigentumswechsels und – hinsichtlich der nicht verkauften Teilflächen des Grundbesitzes – unverzüglich nach grundbuchmäßiger Abschreibung des Kaufgegenstands zu stellen.

Der Käufer weist den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung zu seinen Gunsten aus Kostengründen nur auf seine gesonderte ausdrückliche schriftliche Anweisung beim Grundbuchamt zu stellen.

- 17.4 Vollzugsnachricht an die Parteien durch Übersendung einer Eintragungsmitteilung und an den Notar durch Übersendung einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift wird **beantragt**.
- 17.5 Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den Verkäufer – soweit rechtlich zulässig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB –, die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung für ihn zu bewilligen und zu beantragen, falls eine der Parteien ein etwaiges Rücktrittsrecht ausübt oder der Kaufvertrag aus anderen, nicht von dem Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der Verkäufer ohne Einschränkung zur Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung **berechtigt**; er darf von dieser Löschungsvollmacht jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch machen, der den Käufer mit einem Schreiben an die zuletzt

bekannt gegebene Adresse vom Löschungsbegehren des Verkäufers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird. Der Notar darf bei der Abgabe der Löschungsbe-  
willigung nur mitwirken, wenn ihm innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfang-  
nahme der vorgenannten Benachrichtigung der Käufer nicht eine gerichtliche Entschei-  
dung (auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes) vorgelegt hat, durch die dem Ver-  
käufer die Abgabe der Löschungsbe-  
willigung untersagt wird, oder wenn der Käufer sein  
Einverständnis mit der Löschung schriftlich erklärt hat.

#### 17.6 Rückauflassungsvormerkung:

Gemäß § 12.6 dieses Vertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch  
Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des  
Eigentums an dem Kaufgegenstand eine Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers in das  
Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen. Käufer und Verkäufer **bewilli-**  
**gen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschrei-  
bung auf den Käufer die Eintragung einer (Rückauflassungs-)Vormerkung zu Lasten des  
in § 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des  
Verkäufers [REDACTED].

#### 17.7 Dingliches Vorkaufsrecht:

Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag  
mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung des in § 12.10 näher be-  
zeichneten dinglichen Vorkaufsrechts zu Lasten des in § 2 dieses Vertrages näher be-  
zeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers [REDACTED]  
[REDACTED].

#### 17.8 Rückauflassungsvormerkung Ausweichflächen:

Gemäß § 14.8.4 dieses Vertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch  
Stellung des (Rück-) Übereignungsverlangens entstehenden Anspruchs auf (Rück-)  
Übertragung des Eigentums an den Ausweichflächen eine Vormerkung zu Gunsten des  
Verkäufers in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen. Käufer und  
Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Ei-  
gentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung einer (Rückauflassungs-  
)Vormerkung zu Lasten des in § 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegen-  
standes – jedoch beschränkt auf die Ausweichflächen – und zu Gunsten des Verkäufers  
[REDACTED].

## § 18 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN

- 18.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom Notar bzw. seinem Amtsnach-  
folger bzw. seinem Sozius durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der  
Durchführung dieses Vertrages.

- 18.2 Die Parteien beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.
- 18.3 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Notar – unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO –
- (a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken;
  - (b) im Namen der Parteien 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 Notar als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
  - (d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 18.4 Die Parteien 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

■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED],

sämtlich geschäftsansässig [REDACTED], unter verantwortlicher  
 Überwachung des Notars

- (a) im Namen der Parteien 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, soweit rechtlich zulässig, erteilt.
- (c) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.
- (d) Von diesen Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen Amtsnachfolger oder 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 Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.

### **III. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **§ 19 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG**

- 19.1 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.
- 19.2 Die in vorstehendem § 19.1 Satz 1 bezeichnete Übertragungsverpflichtung 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.
- 19.3 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 § 19.1 und § 19.2 verstoßen hat.

## § 20 KOOPERATION

- 20.1 Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das in **Anlage Bauvorhaben** näher bezeichnete Vorhaben vor/ nach der Übergabe an den Nutzer als Pixel- oder Vektordateien auf CD/DVD zur Verfügung:
- Bilddaten (Pixel) Auflösung: 350dpi, Format: ca. 20cm x 30cm, Dateiformate: JPG (maximale Qualität) oder TIFF bzw.
  - Bilddaten (Vektorformat): Dateiformat: Illustrator oder Freehand EPS.
- 20.2 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.
- 20.3 Soweit Urheberrechte Dritter betroffen sind, stehen die Vereinbarungen aus vorstehenden §§ 20.1 und 20.2 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des berechtigten Dritten; der Käufer wird sich um diese Zustimmung bemühen.

## § 21 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

- 21.1 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.
- 21.2 Im Hinblick auf das HmbTG wird auf die Regelungen in vorstehendem § 15 verwiesen.

## § 22 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 22.1 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 Parteien geregelt werden sollte.
- 22.2 Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

- 22.3 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.
- 22.4 Die Parteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Parteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.
- 22.5 Die Parteien werden sich hinsichtlich der Information der Öffentlichkeit über den Abschluss und Inhalt dieses Kaufvertrages gemeinsam abstimmen. Auch im Übrigen dürfen Presseveröffentlichungen nur nach gemeinsamer Abstimmung zwischen den Parteien erfolgen.
- 23.6 Sofern der beurkundende Notar vor der endgültigen Abwicklung dieses Vertrages aus dem Amt ausscheiden sollte, tritt an seine Stelle der Amtsnachfolger.

### **§ 23 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND**

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

### **§ 24 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 eine einfache Abschrift ohne Auflassung. Darüber hinaus erhalten der Verkäufer und dessen Rechtsberater jeweils ein ungeheftetes Loseblattexemplar ohne Auflassung nebst einer entsprechenden PDF-Datei sowie Word-Datei, welche per E-Mail an die Adresse [REDACTED] sowie [REDACTED] zu übersenden sind. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Auflassung vom Notar per E-Mail an die Adresse [REDACTED] zu übersenden.

### **HINWEISE UND BELEHRUNGEN DES NOTARS**

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin, dass

- Verkäufer und Käufer – unabhängig von der Kostenregelung in diesem 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 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 Käufer und f & w schließen hiermit den Mietvertrag f & w gemäß **Anlage Mietvertrag f & w.**

\_\_\_\_\_

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

██████████  
██████████

██████████

████████████████████

(L.S. not.)

████████████████████



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

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

\_\_\_\_\_

Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 22359 Hamburg

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück für einen vorläufigen Kaufpreis von \_\_\_\_\_

an die

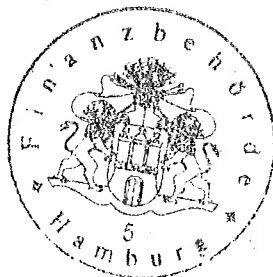
HIG Hamburger Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

zu verkaufen:

Flurstück	6118-1
Gemarkung	Eidelstedt
Belegenheit	Duvenacker
Grundbuch	von Eidelstedt Blatt 5210
Größe	ca. 11.553 m <sup>2</sup>

\_\_\_\_\_ 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 27.05.2016



\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

  
**immobilienmanagement**  
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

**V e r h a n d e l t**

in der Freien und Hansestadt Hamburg  
am Freitag, dem 10. (zehnten) Juni 2016 (zweitausendsechzehn).

Notar

erschieden in meinen Amtsräumen

1.

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund der ihr in Ziffer 18.7 des Vertrages vom 30. Mai 2016 – UR.Nr. erteilten Vollmacht, die bei Beurkundung in Urschrift vorlag und mangels Widerrufs unverändert fort gilt, für die

**f & w fördern und wohnen AöR**

Anschrift: Grüner Deich 17, 20097 Hamburg

2.

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund der ihr in Ziffer 18.7 des Vertrages vom 30. Mai 2016 – erteilten Vollmacht, die bei Beurkundung in Urschrift vorlag und mangels Widerrufs unverändert fort gilt, für die

**Freie und Hansestadt Hamburg,**

Anschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

3.

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund der ihr in Ziffer 18.7 des Vertrages vom 30. Mai 2016 – UR.Nr. – erteilten Vollmacht, die bei Beurkundung in Urschrift vorlag und mangels Widerrufs unverändert fort gilt, für die

**HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH,**

Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,

- Amtsgericht Hamburg, HRB -

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll:

I.  
**Vorbemerkung**

Zu Protokoll des Hamburgischen Notars Prof. Dr. Peter Rawert vom 30. Mai 2016 - UR.Nr. [REDACTED] – haben die Freie und Hansestadt Hamburg und die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH einen Kaufvertrag über eine noch zu vermessene, unbebaute Teilfläche des Flurstücks 6118 der Gemarkung Eidelstedt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von Eidelstedt Blatt 5210, geschlossen.

Die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH hat in der selben Urkunde mit der f & w fördern und wohnen AöR einen Mietvertrag abgeschlossen.

Die Anlagen zum vorgenannten Kauf- bzw. Mietvertrag sind in der Bezugsurkunde vom 30. Mai 2016 – UR.Nr. [REDACTED] – enthalten.

Der Kaufvertrag sowie die Bezugsurkunde vom 30. Mai 2016 lagen bei Beurkundung jeweils in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist bekannt. Er wird zum Gegenstand dieser Niederschrift gemacht. Auf erneutes Verlesen und Beifügen wird nach Belehrung verzichtet.

II.  
**Änderung**

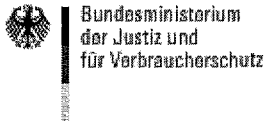
Sämtliche Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Anlage „Betriebskosten“ zum Mietvertrag aus der Bezugsurkunde vom 30. Mai 2016 durch die dieser Urkunde beigefügte Anlage „Betriebskosten“ ersetzt wird.

Nebst Anlage vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

(L.S. not.)

[REDACTED]  
[REDACTED]

## Anlage "Betriebskosten"



Juris

[← zurück](#)[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
  - oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
  - oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
  - oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
  - oder
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

- hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
- oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

---

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Seite ausdrucken](#)

**Beifügungsvermerk**  
zur UR.Nr. [REDACTED]

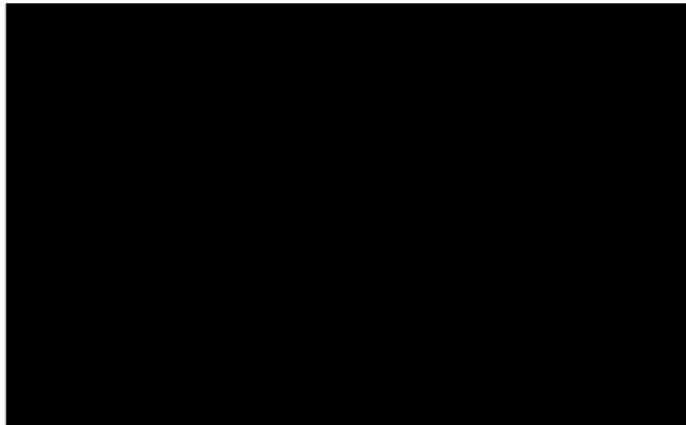
Ich, der Hamburgische Notar

**Prof. Dr. Peter Rawert,**

habe die beigefügte Genehmigungserklärung der f & w fördern und wohnen AöR vom 9. Juni 2016 heute im Original zur Urkunde genommen.

Hinsichtlich der Vertretungsbefugnis der Unterzeichner der Genehmigungserklärung, [REDACTED], für die f & w fördern und wohnen AöR, Hamburg, wird auf die Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 13 vom 13. Februar 2015 (Seiten 272 bis 274) verwiesen. Eine Kopie der Veröffentlichung ist beigefügt.

Hamburg, den 10. (zehnten) Juni  
2016 (zweitausendsechzehn)







## Genehmigung

Die

f & w fördern und wohnen AöR  
Anschrift: Grüner Deich 17, 20097 Hamburg

hat vom Inhalt der Urkunde des Notars



vom 30. Mai 2016 – UR.Nr. [REDACTED] – Kenntnis erhalten. Sie genehmigt sämtliche darin für sie abgegebenen Erklärungen. Sie bestätigt die in der Urkunde erteilten Vollmachten.

Hamburg, den 03.06.2016



PROF. DR. PETER RAWERT, LL.M. (EXETER) DR. RALF KATSCHINSKI DR. FLORIAN MÖHRLE  
DR. ALEXANDER GEBELE, LL.M. (SAN DIEGO) DR. GESA BECKHAUS, LL.M. (NYU)

# AMTLICHER ANZEIGER

TEIL II DES HAMBURGISCHEN GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATTES

Herausgegeben von der Behörde für Justiz und Gleichstellung der Freien und Hansestadt Hamburg

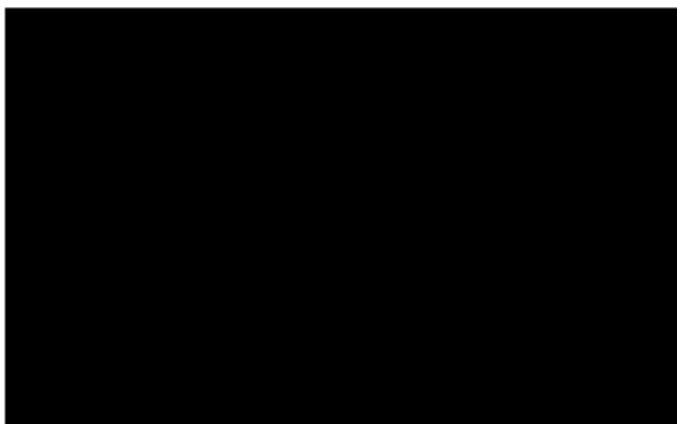
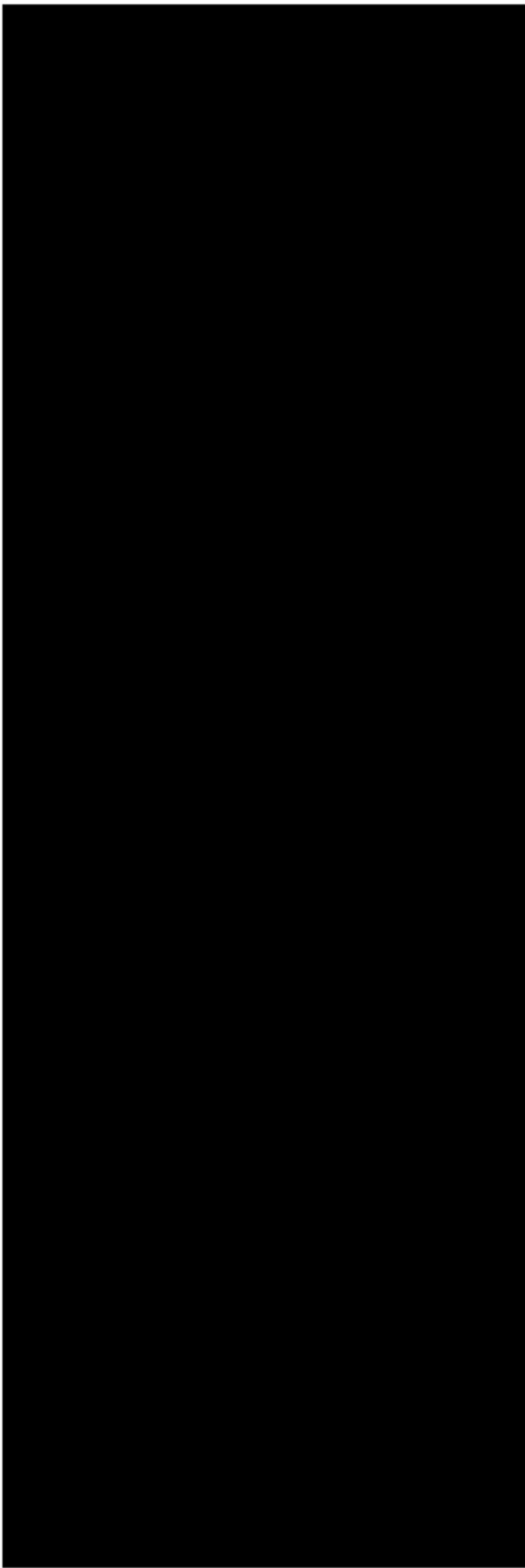
Amtl. Anz. Nr. 13

FREITAG, DEN 13. FEBRUAR

2015

## Inhalt:

	Seite		Seite
Verwaltungsvereinbarung nach § 71 Absatz 9 Berufsbildungsgesetz (BBiG) über die Zuständigkeiten für die Berufsbildung zum Kaufmann für Büromanagement und zur Kauffrau für Büromanagement .....	265	Bekanntgabe des Ergebnisses einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht .....	268
Verwaltungsvereinbarung nach § 71 Absatz 9 Berufsbildungsgesetz (BBiG) über die Zuständigkeiten für die Berufsbildung zum Fachangestellten für Medien- und Informationsdienste/zur Fachangestellten für Medien- und Informationsdienste ...	266	Beitragsordnung der Studierendenschaft der Hafen-City Universität Hamburg (HCU) .....	268
Teilentwidmung einer öffentlichen Wegefläche – Veränderung der Benutzbarkeit Einlagedeich .....	268	Dritte Änderung der Grundordnung der Hochschule für Musik und Theater Hamburg .....	269
Entwidmung einer öffentlichen Wegefläche .....	268	Fünfte Änderung der Studien- und Prüfungsordnung für den Studiengang Schauspiel der Hochschule für Musik und Theater Hamburg mit dem Abschluss Bachelor of Arts .....	272
		Verzeichnis der zur Abgabe von Verpflichtungserklärungen für f&w fördern und wohnen AöR berechtigten Angestellten .....	272



### Verzeichnis der zur Abgabe von Verpflichtungserklärungen für f & w fördern und wohnen AöR berechtigten Angestellten

Nach § 10 Absatz 1 des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen AöR in der Fassung vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 107), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 299, 326), in Verbindung mit § 2 der Satzung der Anstalt öffentlichen Rechts „pflegen & wohnen“ (jetzt „fördern und wohnen“) vom 17. Oktober 2000 (HmbGVBl. S. 318)<sup>1)</sup> bedürfen Erklärungen, durch die f & w fördern und wohnen AöR privatrechtlich verpflichtet werden soll, der schriftlichen Form unter der Zeichnung „f & w fördern und wohnen AöR“.

Sie sind Dritten gegenüber nur wirksam, wenn sie – abhängig vom Wert der zu tätigenen Rechtsgeschäfte – gemäß Verfügung der Geschäftsführung vom 1. Juni 2007 über die Zeichnungsbefugnis

- von zwei Mitgliedern der Geschäftsführung oder
- von einem Mitglied der Geschäftsführung und einer/einem vertretungsbefugten Angestellten oder
- von zwei vertretungsbefugten Angestellten gemeinsam oder
- von einer/einem vertretungsbefugten Angestellten allein unterzeichnet sind.

Entsprechend der Verfügung der Geschäftsführung vom 1. Juni 2007 gilt, dass

1. für den laufenden Geschäftsverkehr – dies betrifft Rechtsgeschäfte mit einem Wert von bis zu 5000,- Euro – Schriftstücke nur von einer zeichnungsberechtigten Arbeitnehmerin oder einem zeichnungsberechtigten Arbeitnehmer rechtsverbindlich unterzeichnet werden können,
2. Rechtsgeschäfte, mit einem Wert von bis zu 50 000,- Euro, der rechtsverbindlichen Unterschrift von zwei zeichnungsberechtigten Arbeitnehmern, dabei von mindestens einem Arbeitnehmer mit einer Zeichnungsbefugnis bis 50 000,- Euro, bedürfen,
3. für Rechtsgeschäfte, deren Wert einen Betrag von 50 000,- Euro übersteigt, neben der rechtsverbindlichen Unter-

<sup>1)</sup> Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der Anstalt öffentlichen Rechts „pflegen & wohnen“ (p & w) vom 21. November 2006, Artikel 3 (HmbGVBl. S. 560), wurde die Verordnung über die Satzung aufgehoben. Im Einvernehmen mit der Aufsichtsbehörde wird sie bis zur Neufassung weiter angewendet.

schrift eines zeichnungsberechtigten Arbeitnehmers mit einer Zeichnungsbefugnis bis 50 000,- Euro auch die Unterschrift des Geschäftsführers von f & w fördern und wohnen AöR bzw. eines zeichnungsberechtigten Arbeitnehmers mit einer Gesamtvollmacht notwendig ist.

Die Erteilung von Zeichnungsbefugnissen an die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer obliegt ausschließlich der Geschäftsführung. Sie bedarf der Schriftform und wird in der Regel für einen bestimmten Geschäftsbereich ausgesprochen.

**Zeichnungsberechtigte Vertreter für f & w fördern und wohnen  
– Anstalt öffentlichen Rechts –**

Geschäftsführung: [REDACTED]

Folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ermächtigt worden, für die Angelegenheiten des von ihnen verantworteten bzw. mitverantworteten und nachstehend angegebenen Geschäftsbereichs bzw. Bereichs verpflichtende Erklärungen für f & w fördern und wohnen AöR abzugeben:

Hauptverwaltung	Grüner Deich 17, 20097 Hamburg	Höhe in Euro
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Beschaffungsmanagement	25 000,- Euro
	Gebäudemanagement	10 000,- Euro
	Mietmanagement	10 000,- Euro
	Controlling	50 000,- Euro
	Beschaffungsmanagement	25 000,- Euro
	Mietmanagement	50 000,- Euro
	Mietmanagement	10 000,- Euro
	Gebäudemanagement	50 000,- Euro
	Innenrevision	50 000,- Euro
	Beschaffungsmanagement	10 000,- Euro
	Personalmanagement, Vertretung vor Gerichten	50 000,- Euro
	Mietmanagement	10 000,- Euro
	Geschäftsführer	Gesamtvollmacht
	Finanzmanagement	Gesamtvollmacht
	IT-Service	50 000,- Euro
	Gebäudemanagement	50 000,- Euro
	Beschaffungsmanagement	50 000,- Euro
	Gebäudemanagement	10 000,- Euro
	Öffentlichkeitsarbeit	25 000,- Euro
	Personalmanagement, Vertretung vor Gerichten	50 000,- Euro
Kaufmännische Leitung, Vertretung vor Gerichten	Gesamtvollmacht	
Geschäftsführer	Gesamtvollmacht	
Beschaffungsmanagement	25 000,- Euro	
<b>Geschäftsbereich Wohnen</b>	<b>Grüner Deich 17, 20097 Hamburg</b>	
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung Geschäftsbereich	Gesamtvollmacht
<b>Öffentliche Unterbringung (Bezirk Wandsbek)</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro
<b>Öffentliche Unterbringung (Bezirk Bergedorf)</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro
<b>Öffentliche Unterbringung (Bezirke Eimsbüttel, Harburg)</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro
<b>Öffentliche Unterbringung (Bezirk Hamburg-Mitte)</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro
<b>Zentrale Erstaufnahme</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro
<b>Öffentliche Unterbringung (Bezirk Hamburg-Nord)</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro
<b>Öffentliche Unterbringung (Bezirk Altona) und Standortaufbau</b>		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Leitung	50 000,- Euro

**Öffentliche Unterbringung – Spezialangebote**

██████████	Leitung	50 000,- Euro
<b>Privatrechtliche Vermietung</b>		
██████████	Leitung	50 000,- Euro
<b>Geschäftsbereich Eingliederungshilfe</b>		
██████████	<b>Grüner Deich 17, 20097 Hamburg</b>	
	Leitung Geschäftsbereich	Gesamtvollmacht
	Fachliche Weiterentwicklung	50 000,- Euro
<b>Haus Huckfeld</b>		
██████████	<b>Bahnhofstraße 24, 21218 Seevetal</b>	
	Leitung	50 000,- Euro
<b>Wohnverbund Farmsen</b>		
██████████	<b>August-Krogmann-Straße 94, 22159 Hamburg</b>	
	Leitung	50 000,- Euro
<b>Betreutes Wohnen</b>		
██████████	<b>August-Krogmann-Straße 99-101, 22159 Hamburg</b>	
	Leitung	50 000,- Euro
<b>Sachsenwaldau</b>		
██████████	<b>Sachsenwaldau 8, 21465 Reinbek</b>	
	Leitung	50 000,- Euro

Alle bisherigen Verpflichtungen der Veröffentlichung vom 15. August 2013 verlieren ihre Gültigkeit.

Hamburg, den 23. Januar 2015

f & w fördern und wohnen AöR  
– Geschäftsführung –

Amtl. Anz. S. 272