

---

Urkundenrollen-Nr. [REDACTED]

Verhandelt  
in der  
Freien und Hansestadt Hamburg  
am  
31. Oktober 2014

Vor mir, dem Hamburgischen Notar  
[REDACTED]  
mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen, [REDACTED]

1. [REDACTED]

Geschäftsanschrift: Neumühlen 16-20, 22763 Hamburg  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd ihrer Erklärung nach in ihrer Eigenschaft als gemeinsam mit einem weiteren  
Vorstandsmitglied oder bevollmächtigten Mitarbeiter vertretungsberechtigtes Vor-  
standsmitglied für die

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung  
Rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts,  
Anschrift: Neumühlen 16-20, 22763 Hamburg,

- insofern eine gesiegelte Bescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg im Original vorlegend, wobei die Übereinstimmung der diesem Protokoll als Anlage A beige-  
fügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original hiermit beglaubigt  
wird, -

2. [REDACTED]

Geschäftsanschrift: Neumühlen 16-20, 22763 Hamburg  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einem Vor-  
standsmitglied vertretungsberechtigter bevollmächtigter Mitarbeiter für die

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung  
Rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts,  
Anschrift: Neumühlen 16-20, 22763 Hamburg,

- insofern Bezug nehmend auf die vorgenannte als Anlage B beigefügte gesiegelte Bescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg -,

wobei die Erschienenen zu 1. und 2. versichern, dass der Abschluss des nachstehenden Vertrages nach Satzung und zugewiesenen Geschäftskreisen von ihrer Vertretungsmacht gedeckt ist,

3.

Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd Erklärung nach in Eigenschaft als teilweise von den Beschränkungen des § 181 BGB - insofern eine gesiegelte Vollmacht im Original vorlegend, wobei die Übereinstimmung der diesem Protokoll als Anlage B beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original hiermit beglaubigt wird, - für

Freie und Hansestadt Hamburg  
- Landesbetrieb Immobilien-Management und Grundvermögen -  
Anschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg.

Zunächst wurde erklärt, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Sodann wurde Folgendes zu meinem Protokoll erklärt:

## **Treuhandvertrag**

### **I**

#### **Vorbemerkung**

ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von

Altona-Nord Blatt 5707

verzeichneten Grundstücks der Gemarkung Altona-Nord, lfd. Nr. 1, Flurstück 2250, belegen laut Grundbuch Schulterblatt, südlich Schulterblatt 73, mit einer Größe von m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist bebaut (im Wesentlichen mit dem zweigeschossigen Kopfbau des ehemaligen Flora-Theaters).

Im Folgenden werden das vorgenannte Grundstück auch "**das Grundstück**" und das vorgenannte Grundbuch auch "**das Grundbuch**" genannt.

Über das Vermögen des [REDACTED] ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Insolvenzverwalter ist Herr Dr. Nils G. Weiland.

Das Grundstück soll von der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung treuhänderisch für Rechnung der Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Zu diesem Zweck soll zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung ein Treuhandvertrag abgeschlossen werden.

## II

### Treuhandvertrag

Die dort näher Bezeichneten schließen hiermit den als verlesene

#### Anlage II

beigefügten Treuhandvertrag und geben hiermit die dort enthaltenen Erklärungen ab und nehmen diese hiermit entgegen.

## III

### Durchführung, Hinweise

1. Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt. Er wird bevollmächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren vollumfänglich zu vertreten, insbesondere in Form der Eigenurkunde sämtliche grundbuchlichen Erklärungen abzugeben; dies gilt auch für seine Sozien. Alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.
2. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung gemäß § 15 i. V. m. § 9.2 des Treuhandvertrages als unmittelbaren Folgeantrag nach Einreichung des Antrags auf Eigentumsumschreibung aus dem Kaufvertrag beim Grundbuchamt zu stellen.
3. Die Vertragsparteien wünschen die Korrespondenz jeweils an die aus dem Urkundseingang ersichtlichen Anschriften zu Händen folgender Personen:
  - Treugeber: z. H. [REDACTED]

- Treuhänder: z. H. F. [REDACTED]
4. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er diesen Treuhandvertrag dem Finanzamt für Grunderwerbsteuer anzeigen muss.
  5. Der Notar hat zudem darauf hingewiesen, dass
    - die Beteiligten für etwaige Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten gesetzlich als Gesamtschuldner haften.
    - der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und vorgenommen hat (auch nicht in grunderwerbsteuerlicher Hinsicht) und daher für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.

#### IV Schlussvermerk

Vorgelesen, genehmigt und um 14.26 Uhr unterschrieben:

L. S. not. [REDACTED]

gez. [REDACTED]  
gez. [REDACTED]  
gez. [REDACTED]  
gez. [REDACTED]



ANLAGE A

# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Justiz und Gleichstellung

Behörde für Justiz und Gleichstellung, Postfach 30 28 22, 20310 Hamburg

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

[REDACTED]

Neumühlen 16-20  
22763 Hamburg

vg/en

Justizverwaltungsamt

J2

Stiftungsangelegenheiten

Drehbahn 36

20354 Hamburg

Telefon +49 40 428 43 [REDACTED] Zentrale – 428 28 0

Telefax +49 40 428 43-5276

Ansprechpartnerin [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Az.: 922.31-51 (1668)

25. Februar 2014

### Bescheinigung

Gemäß § 5 Abs. 4 des Hamburgischen Stiftungsgesetzes vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 521) wird hiermit bescheinigt:

Den Vorstand der mit dem Sitz in der Freien und Hansestadt Hamburg unter dem Namen

**Johann Daniel Lawaetz-Stiftung**

bestehenden Stiftung bilden:

1. [REDACTED]

vom 18.06.2009 bis 17.06.2014  
und vom 18.06.2014 bis 17.06.2019

2. [REDACTED]

vom 02.12.2010 bis 01.12.2015

Zu bevollmächtigten Mitarbeitern wurden bestellt:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

Die Vorstandsmitglieder bilden den Vorstand der Stiftung im Sinne der §§ 86, 26 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Beide Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem bevollmächtigten Mitarbeiter sind gemeinsam vertretungsbefugt.

[REDACTED]






# Freie und Hansestadt Hamburg

## Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen


### Vollmacht



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

  
 Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,


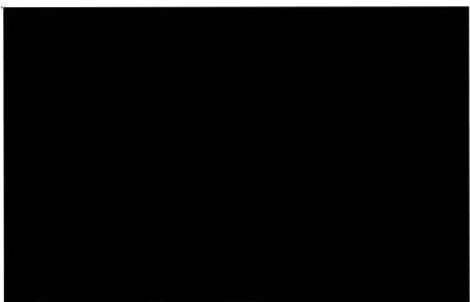
die Johann Daniel Lawaetz Stiftung zu beauftragen,


das nachstehend näher bezeichnete Grundstück mit allen gesetzlichen Bestandteilen zu treuhänderischem Eigentum gemäß einem noch zu beurkundenden Kaufvertrag zu erwerben.

Flurstück	2250
Gemarkung	Altona-Nord
Belegenheit	Schulterblatt südlich Nr. 73
Grundbuch	Altona-Nord, Blatt 5707
Größe	 m <sup>2</sup>

 ist berechtigt, den Treuhandvertrag mit der Johann Daniel Lawaetz Stiftung namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, die Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch und zur Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu erteilen.
 

Hamburg, den 30.10.2014

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

  
**immobilienmanagement**  
 — UND GRUNDVERMÖGEN HAMBURG —



Treuhandvertrag

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch die Finanzbehörde, Immobilienmanagement  
und Grundvermögen – nachfolgend auch "LIG"  
und der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung – nachfolgend auch "Lawaetz"

Inhaltsverzeichnis [kein formaler Bestandteil der Beurkundung]

Präambel:.....	2
§ 1 Grundstückserwerb.....	3
§ 2 Inhalt und Umfang der treuhänderischen Verwaltung.....	4
§ 3 Vertragliche Bindung .....	4
§ 4 Grundbuchbelastungen .....	4
§ 5 Leitungen .....	4
§ 6 Allgemeine Vertragspflichten des Treuhänders .....	5
§ 7 Treuhandvermögensverwaltung / Bewirtschaftung.....	6
§ 8 Vergütung, Freistellung, Aufwendungsersatz.....	7
§ 9 Vertragsdauer .....	8
§ 10 Erteilung von Unteraufträgen.....	8
§ 11 Kündigung oder sonstige Beendigung des Treuhandverhältnisses .....	9
§ 12 Versicherungen .....	10
§ 13 Zusammenarbeit mit dem Treugeber, Prüfungsrechte .....	10
§ 14 Hamburgisches Transparenzgesetz .....	10
§ 15 Schlussbestimmungen .....	10
§ 16 Vertragsvollzug / Auflassung.....	11

## **TREUHANDVERTRAG**

zur Übertragung des Grundstücks in Hamburg südlich Schulterblatt 73  
in treuhänderisches Eigentum der Lawaetz

### **Präambel:**

- 0.1 Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat beschlossen, das Grundstück südlich Schulterblatt 73, Flurstück 2250, der Gemarkung Altona durch die gemeinnützige Lawaetz-Stiftung auf der Grundlage dieses Vertrages erwerben zu lassen und der Stiftung die weitere Bewirtschaftung zu übertragen. Der Senat ist der Überzeugung, dass die Lawaetz-Stiftung besser als die Stadt selbst geeignet ist zur Befriedung des Quartiers und der Stadt den Status quo der „Roten Flora“ als alternative Kulturstätte auch ohne vertragliche Grundlage für eine solche Nutzung aufrecht zu erhalten.
- 0.2 Lawaetz erfüllt ihre Aufgaben im eigenen Namen für Rechnung der FHH als deren Treuhänder. Sie erwirbt das Eigentum als Treuhänder nach § 903 BGB zu vollem Recht auf der Basis der nachfolgenden Übereignungs- und Treuhandvermögensverwaltungsregelungen und ist gegenüber der FHH als Treugeber schuldrechtlich gebunden, die mit dem Eigentum und dem Besitz am Treugut verbundenen Rechte nur nach Maßgabe des nachfolgenden Treuhandvertrages auszuüben.

## **II.**

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden Treuhandvertrag:



## § 1 Grundstückserwerb

- 1.1 Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde, diese vertreten durch den LIG

- nachstehend "**Treugeber**" genannt –

beauftragt die

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

- nachstehend "**Treuhänder**" genannt –

das Grundstück südlich Schulterblatt 73, Gemarkung Altona-Nord, Flurstück 2250, Größe [REDACTED] qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von Altona-Nord Blatt 5707 zu lfd. Nummer 1

- nachstehend "**Grundstück**" genannt –

mit allen gesetzlichen Bestandteilen zu treuhänderischem Eigentum gemäß einem noch zu beurkundenden Notarvertrag („**Kaufvertrag**") zu erwerben (wobei der Abschluss dieses Treuhandvertrages Grundlage und Voraussetzung für den Abschluss des Kaufvertrages ist). Es handelt sich um ein mit einem alternativen Kulturhaus – „Rote Flora“ – bebautes Grundstück.

- 1.2 Der Treugeber übernimmt die Finanzierung des Erwerbs, er wird den Kaufpreis bei Fälligkeit im Wege des abgekürzten Zahlungswegs unmittelbar an den Verkäufer zahlen (wodurch er gleichzeitig die Kaufpreisverbindlichkeit des Treuhänders als Käufer, wie auch seine Verpflichtung zum Aufwendungsersatz gegenüber dem Treuhänder erfüllt).

- 1.3 Der Treuhänder darf Dritten weder Teilflächen des Grundstücks noch das Grundstück selbst veräußern oder Dritten daran Rechte verschaffen.

Die Abtretung der Rechte aus dem Kaufvertrag und oder diesem Treuhandvertrag an Dritte ist ausgeschlossen.

- 1.4 Das Grundstück wird vom Treuhänder in dem vorhandenen Zustand übernommen. Eine Haftung nach § 437 des Bürgerlichen Gesetzbuches wird im Kaufvertrag ausgeschlossen werden.

- 1.5 Der Treuhänder übernimmt das Grundstück mit allen etwa bestehenden Nutzungsverhältnissen, in die der Treuhänder mit dem Übergabetag mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten eintritt.
- 1.6 Verrechnungstag ist der Übergabetag.

## **§ 2 Inhalt und Umfang der treuhänderischen Verwaltung**

- 2.1 Sinn und Zweck der treuhänderischen Übertragung des Grundstückes nach diesem Vertrag ist, zur Befriedung des Quartiers und der Stadt und zur Aufrechterhaltung der kulturellen Vielfalt den Status Quo der „Roten Flora“ als alternative Kulturstätte auch ohne vertragliche Grundlage für eine solche Nutzung aufrecht zu erhalten.
- 2.2 Die treuhänderische Verwaltung umfasst alle Maßnahmen, die zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstück nach Maßgabe dieses Vertrages unter Berücksichtigung des im vorstehenden Absatz dargestellten Sinn und Zwecks erforderlich sind.
- 2.3 Solange das Grundstück Teil des Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S 4 (Eifflerstraße) ist, wird der Treuhänder das Grundstück stets in Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung verwalten und wird alles unterlassen, was die Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

## **§ 3 Vertragliche Bindung**

- 3.1 An vertragliche Vereinbarungen des Treugebers bzw. des Voreigentümers (z. B. Wartung, Reinigung, Grünpflege etc.) ist der Treuhänder nicht gebunden.

## **§ 4 Grundbuchbelastungen**

- 4.1 Die Übernahme von grundbuchlichen Belastungen, Baulasten und sonstigen Grundstücksbelastungen regelt der Kaufvertrag.

## **§ 5 Leitungen**

- 5.1 Sind auf dem Grundstück Wasser-, Gas-, Siel- und Stromleitungen und ähnliche Anlagen vorhanden, so sind sie von der Übertragung ausgeschlossen, soweit sie dem Treugeber nicht gehören oder dem Anschluss anderer Grundstücke dienen.
- 5.2 Der Treugeber und der Treuhänder gehen davon aus, dass der derzeitige faktische Nutzer – alternatives Kulturzentrum „Rote Flora“ - mit den einschlägigen Versorgungsunternehmen eigenständige Lieferverträge abschließt und tragen diesbezüglich keine Kosten und Lasten. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet,

zugunsten der aktuellen Nutzer wegen des Verbrauchs an Strom, Wasser und Gas in Vorleistung zu treten.

## **§ 6 Allgemeine Vertragspflichten des Treuhänders**

- 6.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, die ihm übertragene Aufgabe in enger Abstimmung mit dem Treugeber abzuwickeln und ihn über alle wesentlichen Vorgänge rechtzeitig zu unterrichten. Der Treuhänder ist an Weisungen des Treugebers gebunden, es sei denn, dass sich hieraus für den Treuhänder Risiken ergeben, die nicht durch den Aufwendungsersatz nach § 8 abgedeckt werden können. Dem Treugeber und anderen von ihm benannten Stellen sowie dem Rechnungshof ist ferner jede Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen zur Bewirtschaftung zu gewähren.
- 6.2 Der Treuhänder bedarf zur Durchführung der folgenden Maßnahmen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Treugebers:
  - 6.2.1 Verfügungen aller Art über das Grundstück, insbesondere die Bestellung von Belastungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis sowie die Abtretung oder Verpfändung von Rechten im Zusammenhang mit dem Grundstück.
  - 6.2.2 Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück aller Art einschließlich der dafür erforderlichen Vorbereitungshandlungen (wie das Stellen von Bauanträgen etc.).
  - 6.2.3 Anbahnung, Abschluss, Änderung oder Aufhebung von Miet-, Pacht oder sonstigen Nutzungsverhältnissen; Verfügung über Rechte und Ansprüche aus solchen Verträgen, insbesondere Verpfändung oder Abtretung zugunsten Dritter.
  - 6.2.4 Vorbereitung, Einleitung und Durchführung von Maßnahmen, die auf eine vollständige oder teilweise Räumung des Grundstücks abzielen, sei es zivilrechtlicher Natur oder öffentlich-rechtlicher Natur.
  - 6.2.5 Einleitung von Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert von über Euro 5.000,00.
  - 6.2.6 Das Eingehen von Verbindlichkeiten, bezüglich derer der Treuhänder Aufwendungsersatz nach § 8 verlangen kann, mit einem Gegenstandswert im Einzelfall von über Euro 5.000,00.

#### 6.2.7 Sonstige Maßnahmen, die über den gewöhnlichen Geschäftsgang hinausgehen.

Zur Gefahrenabwehr erforderliche Sofortmaßnahmen sind auch ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Treugebers zulässig; der Treugeber ist hiervon jedoch unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

- 6.3 Der Treuhänder ist zur vertraulichen Behandlung (Verschwiegenheit) der ihm im Rahmen dieses Vertrages überlassenen oder zugänglich gewordenen und nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen, Daten oder Kenntnisse verpflichtet. Er darf sie nur im Einvernehmen mit dem Treugeber Dritten weitergeben oder zugänglich machen. Das gleiche gilt für die im Rahmen dieses Vertrages vom Treuhänder oder in seinem Auftrag erstellten Unterlagen.

- 6.4 Der Treuhänder hat für die Einhaltung des Datenschutzrechtes, insbesondere der Datensicherungsregelungen, Sorge zu tragen, soweit diese die Erfüllung des Vertrages berühren.

Der Treuhänder befolgt die Bestimmungen des Hamburgischen Datenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung. Er wird nach § 3 HmbDSG im Auftrag tätig und unterwirft sich der Kontrolle durch den Hamburgischen Datenschutzbeauftragten.

- 6.5 Der Treuhänder hat bei der Beendigung des Treuhandvertrages alle ihm überlassenen oder von ihm erstellten Unterlagen sowie die Ergebnisse der von ihm erbrachten Leistungen unverzüglich dem Treugeber herauszugeben. Sämtliche Unterlagen werden bzw. bleiben Eigentum des Treugebers. Ein Zurückbehaltungsrecht des Treuhänders ist – auch im Falle eines Rechtsstreites – ausgeschlossen.

### **§ 7 Treuhandvermögensverwaltung / Bewirtschaftung**

- 7.1 Der Treuhänder hat das Grundstück des Treuhandvermögens nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu verwalten. Es wird klargestellt, dass die Ordnungsmäßigkeit der Bewirtschaftung sich nach den Besonderheiten der vorliegenden Immobilie richtet, insbesondere dem in Ziffer 2.1 definierten Sinn und Zweck der Treuhand. Es erfolgt daher insbesondere keine kommerzielle Bewirtschaftung, wie sie bei einer gewerblichen Immobilie angezeigt wäre.

- 7.2 Der Treuhänder erfüllt seine Aufgaben mit einem Treuhandvermögen nach § 903 BGB, das nur für die in § 2 bezeichneten Ziele und Zwecke auf dem Grundstück eingesetzt werden darf. Der Treuhänder hat über alle Einnahmen und Ausgaben Buch zu führen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- a) Einnahmen und Ausgaben des Treuhandvermögens sind getrennt vom sonstigen Vermögen zu erfassen und wirtschaftlich zu verwalten; sie sind in zeitlicher Reihenfolge getrennt voneinander in voller Höhe zu buchen und zu belegen, die Betriebsausgaben sind nach den wesentlichen Ausgabearten getrennt voneinander auszuweisen;
  - b) die Aufzeichnungen müssen die einmal jährlich aufzustellende Jahresabrechnung über das Treuhandvermögen ermöglichen;
  - c) die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger sowie Grund und Tag der Zahlung;
  - d) Der Treuhänder hat die Belege 5 Jahre nach objektbezogenem Abschluss aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.
- 7.3 Der gesamte Zahlungsverkehr im Rahmen der Aufgaben ist über Treuhandkonten abzuwickeln.
- 7.4 Etwaig erzielte Erlöse sind Bestandteil des Treuhandvermögens und zunächst zur Abdeckung von Vergütung und Aufwendungen nach § 8 zu verwenden, ansonsten sind sie nach Wahl des Treugebers entweder zur weiteren Finanzierung von Maßnahmen nach den in § 2 dieses Vertrages bezeichneten Zielen und Zwecken auf dem Grundstück einzusetzen oder an den Treugeber auszusahlen.

### **§ 8 Vergütung, Freistellung, Aufwendungsersatz**

- 8.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit eine angemessene Treuhändervergütung.
- 8.2 Über die Treuhändervergütung hinaus hat der Treuhänder gegen den Treugeber Anspruch auf Ersatz aller externen Aufwendungen, die dem Treuhänder bei vertragsgemäßer Durchführung (siehe insbesondere § 6.2) seines Treuhandauftrages entstehen. Dies umfasst insbesondere, ohne hierauf beschränkt zu sein, die laufenden Kosten und öffentlichen Lasten des Grundstücks einschließlich Grundsteuer, Anlieger- und Erschließungsbeiträge, Entwässerungs- und Straßenreinigungsgebühren etc.. Der Aufwendungsersatz umfasst ausdrücklich auch alle Aufwendungen, die dem Treuhänder durch mögliche behördliche Anforderungen in Bezug auf das Grundstück, insbesondere in Bezug auf dessen baulichen Zustand entstehen (z.B. Kosten von Gefahrermittlungseingriffen, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, zur Herstellung baurechtlich ordnungsgemäßer Zustände etc.). Vom Anspruch auf Aufwendungsersatz ebenfalls umfasst sind Aufwendungen, die der Treuhänder schon vor Abschluss dieses Vertrages mit Zustimmung des Treugebers in Bezug auf den Vertragsgegenstand ausgelöst hat.

- 8.3 Der Aufwendungsersatz ist so zu leisten, dass der Treuhänder keine Kosten aus eigenen Mitteln zwischenfinanzieren muss. Der Treugeber ist daher berechtigt und auf Verlangen des Treuhänders verpflichtet, Aufwendungen, die dem Aufwendungsersatz unterfallen, bei Fälligkeit unmittelbar an die Gläubiger zum Ausgleich zu bringen (abgekürzter Zahlungsweg).
- 8.4 Der Treugeber ist verpflichtet, den Treuhänder von allen Verpflichtungen freizuhalten, die dem Treuhänder aus der Übernahme des Grundstücks entstehen. Hierzu gehören insbesondere Verpflichtungen, die dem Treuhänder dadurch entstehen, dass er nicht die uneingeschränkte Sachherrschaft über das Grundstück ausüben kann.

### **§ 9 Vertragsdauer**

- 9.1 Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jede Partei ist zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrages berechtigt. Die Kündigungsfrist beträgt für beide Parteien 4 Wochen. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 9.2 Der Treuhänder ist mit Beendigung des Treuhandverhältnisses verpflichtet, das Grundstück mit allen wesentlichen Bestandteilen und etwaigem Zubehör im vertragsgemäßen Zustand, insbesondere frei von Belastungen des Grundstücks, die nicht nach dem Kaufvertrag übernommen wurden oder mit Zustimmung des Treugebers bestellt wurden, unverzüglich dem Treugeber unentgeltlich zu übereignen. Sofern der Treugeber dies verlangt, wird der Treuhänder das Grundstück alternativ einem vom Treugeber benannten Dritten übereignen. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass der Treuhänder aufgrund der Besonderheit der Immobilie keine Rückgabe in einem bestimmten baulichen Zustand oder eine Rückgabe im geräumten Zustand schuldet, die Rückübertragung des Grundstücks erfolgt in dem Zustand, wie es steht und liegt. Ansprüche wegen Vertragspflichtverletzung des Treuhänders (beispielsweise Abschluss von Nutzungsverhältnissen oder Durchführung baulicher Maßnahmen ohne die erforderliche vorherige Zustimmung des Treugebers nach § 6 Abs. 2) bleiben unberührt.

### **§ 10 Erteilung von Unteraufträgen**

- 10.1 Der Treuhänder darf Rechte und Pflichten aus dem Vertrag nur mit vorheriger Zustimmung des Treugebers ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Soweit die Übertragung zulässig ist, hat er einem etwaigen Rechtsnachfolger alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages aufzuerlegen.
- 10.2 Aufträge für Lieferungen und Leistungen, die der Treuhänder selbst vergibt, sollen unter Beachtung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) sowie der Honorarordnung für Architekten



und Ingenieure (HOAI) erteilt werden. Direktaufträge durch den Treugeber dürfen nur im Einvernehmen mit dem Treuhänder ausgelöst werden.

## **§ 11 Kündigung oder sonstige Beendigung des Treuhandverhältnisses**

- 11.1 Eine vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses ist – außer bei einvernehmlicher Beendigung oder im Fall der ordentlichen Kündigung nach § 9.1 – nur durch Kündigung aus wichtigem Grund zulässig; der Einhaltung einer Frist bedarf es insoweit nicht.
- 11.2 Ein wichtiger Grund für eine Kündigung durch den Treuhänder liegt insbesondere vor, wenn
  - 11.2.1 durch die Ausübung der Treuhandschaft der Stiftungszweck insgesamt gefährdet wäre oder,
  - 11.2.2 der Treugeber wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Aufforderung nicht nachkommt, obwohl ihm zuvor schriftlich eine Nachfrist von nicht weniger als einem Monat gesetzt worden ist (insbesondere in der geschilderten Weise mit Bezahlung von Vergütung oder Aufwendungsersatz nach § 8 in Verzug gerät) oder
  - 11.2.3 die Fortsetzung der Treuhänderschaft für den Treuhänder mit wesentlichen Risiken verbunden ist, die durch den Aufwendungsersatz nach § 8 nicht abgedeckt werden (insbesondere resultierend aus einer möglichen Zustandshaftung des Treuhänders für den Zustand der Baulichkeiten).
- 11.3 Ein wichtiger Grund für eine Kündigung durch den Treugeber liegt insbesondere vor, wenn
  - 11.3.1 wesentliche Verschlechterungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Treuhänders eintreten, insbesondere wenn Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung vorliegt, ein Eigenantrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt wird, ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder der Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse zurückgewiesen wird oder
  - 11.3.2 die in § 2 dieses Vertrages bezeichneten Absichten des Treugebers in Form eines Senatsbeschlusses aufgegeben oder wesentlich geändert werden oder
  - 11.3.3 die Beendigung des Treuhandverhältnisses nach verständiger Würdigung des Treugebers im öffentlichen Interesse geboten ist oder



- 11.3.4 der Treuhänder wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Aufforderung nicht nachkommt, obwohl ihm zuvor schriftlich eine Nachfrist von nicht weniger als einem Monat gesetzt worden ist oder
- 11.3.5 der Treuhänder gegen seine Verpflichtung aus § 6 Abs. 1 oder § 6 Abs. 2 verstößt; in diesem Fall bedarf es wegen des besonderen Gewichts dieser vertraglichen Bestimmungen keiner Mahnung oder Nachfristsetzung.

## **§ 12 Versicherungen**

- 12.1 Treugeber und Treuhänder werden unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages ein den Besonderheiten des Grundstücks entsprechendes Versicherungskonzept erarbeiten. Dieses Versicherungskonzept wird der Treuhänder umsetzen.
- 12.2 Die Kosten der Versicherungen trägt der Treugeber.

## **§ 13 Zusammenarbeit mit dem Treugeber, Prüfungsrechte**

- 13.1 Die Rechte und Pflichten des Treugebers aus diesem Vertrag werden von der Finanzbehörde, LIG, wahrgenommen. Der Treugeber wird dem Treuhänder einen festen Ansprechpartner im Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen nennen, der für alle Belange des Projekts zuständig ist.
- 13.2 Der Treugeber ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Geschäftsgebarens des Treuhänders durch örtliche Erhebungen – auch unangemeldet – zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen.
- 13.3 Vertreter und Beauftragte des Treugebers sind berechtigt, nach vorheriger Ankündigung und Terminabstimmung gemeinsam mit einem Vertreter des Treuhänders das Grundstück zu betreten und zu besichtigen.
- 13.4 Dem Rechnungshof der FHH stehen die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes sowie nach § 91 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung zu.

## **§ 14 Schlussbestimmungen**

- 14.1 Alle mit dem Abschluss und der Ausführung dieses Vertrages verbundenen Kosten des Notars, des Grundbuchamtes sowie die Grunderwerbsteuer sowie die Rechtsberatungskosten des Treuhänders für die Beratung beim Abschluss dieses Treuhandvertrages und des Kaufvertrages trägt der Treugeber (es wird klargestellt, dass zu den Kosten der „Ausführung“ dieses Vertrages auch die Kosten des Abschlusses und der Durchführung des Kaufvertrages gehören).

- 14.2 Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung dieses Treuhandvertrages notwendig werden, werden die Vertragspartner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen treffen.
- 14.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist.
- 14.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Treuhänders gelten als nicht vereinbart.
- 14.5 Der Treuhänder ist nicht berechtigt, in Streitfällen die Arbeit ohne Zustimmung des Treugebers zu unterbrechen oder endgültig einzustellen.
- 14.6 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Verträge und – unter der Voraussetzung des § 38 ZPO – Gerichtsstand für beide Parteien ist Hamburg.

### **§ 15 Vertragsvollzug / Auflassung**

#### Auflassungsvormerkung und Vollmacht:

Zur Besicherung des bedingten Eigentumsübertragungsanspruchs aus § 9.2 dieses Vertrages soll eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Treugebers im Grundbuch des Grundstücks eingetragen werden. Treuhänder und Treugeber **bewilligen** und der Treugeber **beantragt** die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstücks und zu Gunsten des Treugebers vor sämtlichen Belastungen in Abteilung ■■■ des Grundbuchs und in Abteilung ■■■ im Rang lediglich nach den Belastungen Abt. ■■■ lfd. Nr. ■■■ bis Nr. ■■■ des Grundbuchs.

Der Treuhänder bevollmächtigt hiermit bereits unwiderruflich den Treugeber, sämtliche für die Übertragung nach § 9.2 dieses Vertrages erforderlichen Rechtshandlungen Namens und in Vollmacht des Treuhänders und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vorzunehmen, insbesondere die Auflassung des Grundstücks zu erklären und die Umschreibung des Eigentums zu bewilligen und zu beantragen.

#### Vollzug:

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrags vom amtierenden Notar durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der grundbuchlichen Durchführung dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den vertragsdurchführenden Notar unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO

- a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken,

- b) im Namen der Vertragsparteien Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen;
- c) Alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
- d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- e) Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- f) Der Treugeber und der Treuhänder bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten [REDACTED] und [REDACTED] sämtlich geschäftsansässig Notariat [REDACTED] und zwar jeweils einzeln, unter verantwortlicher Überwachung des amtierenden Notars im Namen der Vertragsparteien alle 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 Grundstücks sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.
- g) Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird erteilt.
- h) 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.

- i) Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Vertragsparteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.