



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

zu dem Flurstück 1923 in der Gemarkung Ottensen  
Grundbuchblatt 4099

zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

[REDACTED]

- nachfolgend „FHH“ -

und

**Celsiusweg Immobilien GmbH**

[REDACTED]

- nachfolgend „Eigentümerin“ -

**Präambel**

1. Die Eigentümerin beabsichtigt, für das Grundstück Celsiusweg 1, 3 und 5, das mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 26 Wohneinheiten bebaut ist, Wohnungs- und Teileigentum zu begründen. Sie hat dazu nach eigenen Angaben eine Teilungserklärung beim Grundbuchamt eingereicht. Zudem ist ihr eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden.
2. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 62 und in einem Gebiet, für das der Senat am 02. Juli 2014 die Aufstellung der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB beschlossen hat und für das die Hamburgische Umwandlungsverordnung gilt.
3. Im Bebauungsplan Bahrenfeld 62 ist das Grundstück als „Gewerbegebiet“ iSd. § 8 BauNVO 1990 ausgewiesen

4. Städtebauliches Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd ist es, in deren räumlichen Geltungsbereich die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude sowie bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern.
5. Nach der Hamburgischen Umwandlungsverordnung steht die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unter Genehmigungsvorbehalt. Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen können daher bis zum Erlass der Verordnung und für eine Höchstdauer von bis zu 12 Monaten vorläufig untersagt werden.
6. Nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB ist die Eigentümerin verpflichtet, Wohnungen innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum nur an die Mieter zu veräußern. Nach Angaben der Eigentümerin haben acht der derzeitigen Mieter Kaufinteresse bekundet.
7. Die Eigentümerin möchte unter weitest gehender Berücksichtigung des Milieu- und Mieterschutz diejenigen Wohnungen, an denen die derzeitigen Mieter kein Kaufinteresse haben, an Kapitalanleger veräußern.

## § 1

### Zweck und Gegenstand des Vertrages

- (1) Mit diesem Vertrag sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine den Zielen der in Aufstellung befindlichen Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd entsprechende Begründung von Wohnungs- und Teileigentum auf dem Grundstück Celsiusweg 1, 3 und 5 (Flurstück 1923 in der Gemarkung Ottensen) geschaffen werden.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist daher
  1. die rechtliche Absicherung der Vermietung der 26 Wohneinheiten an die Bestandsmieter und künftige Mieter durch Verzicht auf Eigenbedarfskündigung durch die Eigentümerin oder künftige Eigentümer für einen Zeitraum von 20 Jahren,
  2. die rechtliche Absicherung des Verzichts auf Eigennutzung der 26 Wohneinheiten durch die Eigentümerin oder künftige Eigentümer für einen Zeitraum von 10 Jahren, wobei eine Eigennutzung durch Personen, die vor Eigentumserwerb rechtmäßiger Mieter waren, hiervon ausgenommen ist.
  3. die rechtliche Absicherung der Vermietung der 26 Wohneinheiten zu den bisherigen Konditionen durch Verzicht der Eigentümerin oder künftiger Eigentümer auf den Stand der Wohnung aufwertende Sanierungsmaßnahmen (Luxussanierung) sowie Verzicht auf das Anbringen von Balkonen oder Einbau eines Fahrstuhls und
  4. die rechtliche Absicherung der derzeitigen Miethöhe für die Bestandsmieter durch Verzicht der Eigentümerin oder künftiger Eigentümer auf Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gemäß Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum.

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Aufstellungsbeschluss Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd - Anlage 1
2. Übersichtsplan des Untersuchungsgebietes Bahrenfeld-Süd - Anlage 2
3. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20. März 2015 (A/WBZ00417/2015) - Anlage 3
4. Liste der Bestandsmieter [REDACTED] - Anlage 4
5. Schriftliche Erklärung der Eigentümerin per E-Mail vom 21.04.2015 - Anlage 5
6. Schriftliche Erklärung der Eigentümerin per E-Mail vom 06.05.2015 - Anlage 6
7. Antrag auf Eintragung einer Teilungserklärung und Aufteilung in Wohnungseigentum beim Grundbuchamt vom 07.04.2015 - Anlage 7

## § 3

### Pflichten der FHH

Die FHH wird gegenüber der Eigentümerin binnen eines Monats nach Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis bzw. nach Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch den Verzicht auf die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 172 Abs. 2 BauGB erklären.

## § 4

### Pflichten des Eigentümers bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

- (1) Die Eigentümerin verzichtet für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch auf eine Eigenbedarfskündigung gegenüber den Mietern der vermieteten Wohnungen.
- (2) Die Eigentümerin verzichtet für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch auf Eigennutzung der vermieteten Wohnungen. Ausgenommen hiervon ist eine Eigennutzung durch Personen, die vor Eigentumserwerb rechtmäßiger Mieter der betreffenden Wohnung waren.
- (3) Die Eigentümerin verzichtet für alle Zukunft auf Sanierungsmaßnahmen, die als Luxussanierung einzustufen sind, insbesondere auf das Anbringen von Balkonen oder den Einbau eines Fahrstuhls.
- (4) Die Eigentümerin verzichtet für alle Zukunft auf eine Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

## § 5

### Veräußerung von Grundstücken und Rechtsnachfolge

- (1) Bis zur vollständigen Erfüllung der der Eigentümerin gemäß § 7 dieses Vertrages obliegenden Pflichten bedarf die vollständige oder teilweise Veräußerung des Grundstücks Celsiusweg 1, 3 und 5 sowie die Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts an diesen Grundstücken und die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag der Zustimmung der FHH nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
- (2) Die Eigentümerin hat der FHH vorab und schriftlich mitzuteilen, dass sie eine der in Absatz 1 benannten Handlungen vorzunehmen beabsichtigt.
- (3) Veräußert die Eigentümerin das Grundstück ganz oder teilweise oder bestellt oder überträgt sie Dritten Erbbaurechte daran, so ist sie dazu berechtigt und verpflichtet, die sich auf das veräußerte bzw. mit einem (übertragenen) Erbbaurecht belastete Grundstück oder Grundstücksteilflächen beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer oder Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.
- (4) Die FHH wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Eigentümer oder Erbbauberechtigte sich gegenüber der FHH eigenständig verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen selbst zu übernehmen.

## § 6

### Vertragsstrafe

- (1) Bei Nichteinhaltung einer ihr nach §§ 4 und 5 sowie § 7 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtung hat die Eigentümerin eine von der FHH festzusetzende Vertragsstrafe zu zahlen. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von 500.000,00 € begrenzt. Weitergehende Ansprüche der FHH sind ausgeschlossen.
- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstoßes, nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen sowie insbesondere nach Maßgabe der folgenden Regelungen.
- (3) Die Vertragsstrafe beträgt:
  1. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1: bis zu 85.000 € je Wohneinheit und Jahr
  2. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 2: bis zu 85.000 € je Wohneinheit und Jahr
  3. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 3: bis zu 85.000 € je Wohneinheit
  4. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 4: bis zu 85.000 € je Wohneinheit
  5. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 2: bis zu 85.000 € je Wohneinheit
  6. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 3: bis zu 85.000 € je Wohneinheit
- (4) Die Berechnung der vorgenannten Fristen richtet sich nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB.

- (5) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe setzt voraus, dass die FHH dem Eigentümer zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die FHH jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von dem Eigentümer verlangen.

## § 7

### Sicherheiten und Vollstreckung

- (1) Zur Sicherung der ihr nach § 4 dieses Vertrages auferlegten Pflichten beantragt und bewilligt die Eigentümerin die Eintragung einer entsprechenden Baulast gem. § 79 HBauO in das Baulastenverzeichnis.
- (2) Sollte die Eintragung einer Baulast aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein oder später gelöscht werden müssen, verpflichtet sich die Eigentümerin, eine befristete, beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der FHH an rangbereiter Stelle in der zweiten Abteilung der Wohnungsgrundbücher nach Maßgabe der Pflichten aus § 4 dieses Vertrages zu beantragen und zu bewilligen.
- (3) Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Eigentümerin zur Sicherung der Erfüllung der Verpflichtungen aus § 4 Abs. 1 bis 4, § 5 Abs. 2 und 3 sowie § 6 Abs. 1 und 3 dieses Vertrages, seien diese eigene Verpflichtungen der Eigentümerin oder aber Verpflichtungen ihrer Rechtsnachfolger, Zug um Zug gegen die Aushändigung der entsprechenden Verzichtserklärung nach § 3 dieses Vertrages eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische und unbedingte Bankbürgschaft in Höhe von [REDACTED] an die FHH übergibt.
- (4) Die Bankbürgschaft muss jeweils ausdrücklich die Einstandspflicht der Eigentümerin für die Erfüllung der eigenen Verpflichtungen und für die Verpflichtungen der Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag enthalten, sowie den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit, der Vorausklage und der Vorausbefriedigung sowie auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gemäß §§ 768, 770, 771 und 773 BGB und den Ausschluss der Hinterlegung nach § 776 BGB. Die Bürgschaft wird nach Maßgabe des Abs. 6 an die Eigentümerin zurückgegeben.
- (5) Die FHH wird ihre Rechte aus der Bürgschaft nicht in Anspruch nehmen, wenn die Eigentümerin auf erstes Anfordern der FHH unverzüglich nachweist, dass sie oder ihre Rechtsnachfolger ihren mit der Bürgschaft besicherten Verpflichtungen aus diesem öffentlich-rechtlichen-Vertrag ohne eigenes Verschulden ganz oder teilweise nicht nachkommen oder aber nicht fristgerecht nachkommen können.
- (6) Die Bürgschaft wird der Eigentümerin
1. nach Ablauf von 10 Jahren nach Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch gem. § 4 Abs. 2 in Höhe von [REDACTED] und
  2. nach Ablauf von 20 Jahren nach Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch gem. § 4 Abs. 1 in Höhe von [REDACTED]
- zurückgegeben.

- (7) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der ihr nach diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen, insbesondere zur Durchsetzung der vereinbarten Vertragsstrafen, der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 (HmbGVBl. S. 333, 402) in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 8**

### **Veröffentlichungsklausel**

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Abs. 2 HmbTG).
- Die FHH kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für Hamburg unzumutbar ist.
- (3) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die FHH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (4) Die FHH verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages das Verfahren zur Veröffentlichung in dem Transparenzprotal einzuleiten.

## **§ 9**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt und rechtlich zulässig ist. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit diesem Vertrag keine Verpflichtungen zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken begründet werden und dass deshalb eine Beurkundung nicht erforderlich ist. Die Parteien verpflichten sich, sich bei der Durchführung dieses Vertrages nicht auf die fehlende Beurkundung zu berufen und ihre gegenseitigen Leistungspflichten gegebenenfalls so zu erfüllen, als sei der Durchführungsvertrag beurkundet.

(5) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

Für die FHH

Für die Eigentümerin

