

Grundstückskaufvertrag
Hermannstal 72, 74

zwischen

GERLACH WOHNUNGSBAU AG

und

F&W Fördern & Wohnen AöR

Urkundenverzeichnis-Nr. 1728/2024 [REDACTED]

Verhandelt
in der
Freien und Hansestadt Hamburg
am Freitag, dem
8. November 2024

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

– nachfolgend auch nur der „**Notar**“ genannt –

erschieden heute in den Amtsräumen, [REDACTED]

1. [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: [REDACTED]
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis
handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft [REDACTED]
[REDACTED] für die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter
HRB 70601 eingetragene

GERLACH WOHNUNGSBAU AG
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Wexstraße 16, 20355 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 70601)

–die GERLACH WOHNUNGSBAU AG
nachfolgend auch „**Verkäufer**“ genannt –

2. [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
dienstansässig: Heidenkampsweg 98, 20097 Hamburg,
von Person bekannt,

3. [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
dienstansässig: [REDACTED],
von Person bekannt,

zu 2. und 3. handelnd nicht in eigenem Namen, sondern zu 2. als [REDACTED]
[REDACTED] und zu 3. als aufgrund Vollmacht vom 12.
Dezember 2023, die bei Beurkundung im Original vorlag und in hiermit beglaubigter
Ablichtung als Anlage R – Vollmacht beigelegt ist, für die

F&W Fördern & Wohnen AöR,
Heidenkampsweg 98, 20097 Hamburg,

– die F&W Fördern & Wohnen AöR nachfolgend auch „**Käufer**“ genannt –

– Verkäufer und Käufer zusammen auch die „**Parteien**“ genannt –

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die unter Ziffer 1. genannte Vertretungsberechtigung, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom heutigen Tag.

Zum Nachweis seiner Vertretungsberechtigung legte der Erschienene zu 2. den Amtlichen Anzeiger Nr. 19 vom 9. März 2021, Seiten 350 bis 353, vor. Eine Kopie ist dieser Urkunde als **Anlage R – Vertretungsnachweise** beigelegt.

Die Parteien erklären, jeweils für eigene Rechnung zu handeln und dass keiner der Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten eine politisch exponierte Person, deren Familienmitglied oder eine ihr bekanntermaßen nahestehende Person ist oder war.

Die Erschienenen erklären, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen und den Entwurf dieser Urkunde gründlich zu überprüfen. Sodann wurde folgender

**Grundstückskaufvertrag
mit Bauverpflichtung und Auflassung**

(nachfolgend auch „**Vertrag**“ genannt) zu meinem Protokoll erklärt:

Inhaltsverzeichnis

(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)

§ 1	Kaufgegenstand	7
§ 2	Verkauf, MaBV-Verzicht	10
§ 3	Kaufpreis und Steuern.....	10
§ 4	Kaufpreiszahlung	11
§ 5	Übergabetag	14
§ 6	Gewährleistungsausschluss, Garantien.....	16
§ 7	Leistungsumfang	19
§ 8	Umfang der Leistungen des Verkäufers	20
§ 9	Termine.....	22
§ 10	Abnahme.....	22
§ 11	Haftung wegen Mängeln der Bauausführung.....	27
§ 12	Sicherheitsleistung	28
§ 13	Haftung gegenüber Dritten	29
§ 14	Leistungsverweigerung	29
§ 15	Urheberrecht, Markenrecht.....	30
§ 16	Objektbezogene Verträge.....	30
§ 17	Auflassungsvormerkung, Auflassung	31
§ 18	Garantien	32
§ 19	Rücktritt.....	33
§ 20	Kosten, Grunderwerbsteuer	34
§ 21	Bestellung von Grundpfandrechten	34
§ 22	Ermächtigung des Notars, Vollmachten.....	36
§ 23	Kenntnis des Käufers, Datenraum.....	38
§ 24	Schlussbestimmungen	39
§ 25	Ausfertigungen, Bezugsurkunde.....	40
§ 26	Hinweise und Belehrungen des Notars.....	41

Anlagenverzeichnis

(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)

Anlage R - Vollmacht

Anlage R – Vertretungsnachweise

Anlage 1.4 – WEG-Grundbücher

Anlage 1.8 – Flurkarte

Anlage 1.9 – Baulastenauskunft Passiv

Anlage 1.10 – Baulastenauskunft Aktiv

Anlage 2.2 – MaBV-Verzicht

Anlage 7.2 a – Baubeschreibung

Anlage 7.2 b – Ausführungsplanung

Anlage 7.3.4 – Baugenehmigung

Anlage 10.1 – Mängel und Restleistungen

Anlage 10.4 – Abnahmeprotokoll

Anlage 10.11 – Objekt- und Abnahmerelevante Unterlagen

Anlage 10.14.4 – Alternativerschließung

Anlage 11.4 – Mangelgewährleistung

Anlage 11.6 – Bauverträge

Anlage 12.1 – Gewährleistungsbürgschaft

Anlage 16.1 – Objektbezogene Verträge

Anlage 23.3 – Datenraumindex

§ 1 Kaufgegenstand

- 1.1 Der Verkäufer ist Eigentümer der in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Wohnungsgrundbuch von Horn Geest, Blatt 4921 bis Blatt 4964, jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Miteigentumsanteile am Grundstück bestehend aus dem Flurstück 1948 der Gemarkung Horn Geest, Gebäude und Freifläche, Stengelestraße, Hermannstal 72, 74, mit einer grundbuchlichen Größe von 2.239 m² (dieses Grundstück – Flurstück 1948 – nachfolgend „**Grundstück**“ genannt), jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen (diese Miteigentumsanteile verbunden mit den jeweiligen Sondereigentumseinheiten nebst etwaigen Sondernutzungsrechten nachfolgend „**WEG-Einheiten**“).
- 1.2 Zu Lasten aller WEG-Einheiten sind jeweils folgende Belastungen und Beschränkungen in den Wohnungsgrundbüchern eingetragen bzw. wird der Antrag auf Eintragung der Belastung und Beschränkung bereits zum Grundbuchamt eingereicht werden:
- 1.2.1 Abteilung II:
- Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht, Kabelanlagenrecht bis 10 kV Nennspannung und Transportwegerecht) für Stromnetz Hamburg GmbH, Hamburg – Amtsgericht Hamburg HRB 95244 –; gemäß Bewilligung vom 24.10.2022 – UNr. 4797/2022 – Notar [REDACTED] in Hamburg eingetragen in Blatt 3804 am 16.01.2023 (dort ON 22) und bei Aufteilung in Wohnungseigentum übertragen am 26.07.2023.
- Lfd. Nr. [2]: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Wohnungsgrundbuch von Horn, Blatt 3777 bis Blatt 3800, jeweils unter lfd. Nr. [1] des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Miteigentumsanteile am Grundstück bestehend aus dem Flurstück 1252 der Gemarkung Horn Geest, gemäß Bewilligungen vom 25.11.2022 (UNr. 5305/2022 [REDACTED] – Notar [REDACTED] in Hamburg), 15.12.2022 (UNr. 5676/2022 [REDACTED] – Notar [REDACTED] in Hamburg), 27.12.2022 (UNr. 5865/2022 [REDACTED] – Notar [REDACTED] in Hamburg), 27.01.2023 (UNr. 237/2023 [REDACTED] – Notar [REDACTED] in Hamburg), 08.03.2023 (UNr. 569/2023 [REDACTED] – Notar [REDACTED] in Hamburg), 27.03.2023 (UNr. 726/2023 AG – Notar [REDACTED] in Hamburg), 11.04.2023 (UNr. 1481/2023 [REDACTED] – Notar [REDACTED] in Hamburg),

und 25.04.2023 (UNr. 1772/2023 ■ – Notar ■ in Hamburg). Das Recht ist noch nicht eingetragen. Der Antrag ist auch noch nicht in die elektronische Markentabelle eingestellt.

1.2.2 Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: ■

■
 ■
 ■
 ■
 ■
 ■

- 1.3 Zu Gunsten aller WEG-Einheiten befindet sich jeweils folgende Belastung und Beschränkung in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Wohnungsgrundbuch von Horn Geest, Blatt 3777 bis Blatt 3800, jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Miteigentumsanteile am Grundstück bestehend aus dem Flurstück 1252 der Gemarkung Horn Geest („**Benachbarte WEG-Einheiten**“) in Eintragung:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Wohnungsgrundbuch von Horn, Blatt 4921 bis Blatt 4964, jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Miteigentumsanteile am Grundstück bestehend aus dem Flurstück 1948 der Gemarkung Horn Geest, gemäß Bewilligung vom 02.05.2023 (UNr. 1866/2023 ■ – Notar ■ in Hamburg). Das Recht ist noch nicht eingetragen.

- 1.4 Die in § 1.1 genannten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher sind in Kopie als **Anlage 1.4 – WEG-Grundbücher** beigelegt (nachfolgend „**Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher**“). Der Notar hat das elektronische Grundbuch am heutigen Tage sowie die elektronische Markentabelle eingesehen und bestätigt den vorstehenden Grundbuchinhalt.
- 1.5 Der Verkäufer ist verpflichtet, auf dem Grundstück nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrags ein schlüssel- und gebrauchsfertiges Gebäude im ■ (oder besser) mit fünf Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und insgesamt 44 Wohnungen, zwei außenliegenden Sicherheitstreppenhäusern, 92 Fahrradstellplätzen im Kellergeschoss, 15 Kfz-Stellplätzen im Außenbereich sowie Außenanlagen (einschließlich einer mindestens 440 m² großen Kinderspielfläche) zu errichten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2.981,30 m², errechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) unter Berücksichtigung der Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien zu ■ Das vorgenannte Wohngebäude nebst Außenanlagen und allen

- sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück wird in diesem Vertrag zusammen auch „**Gebäude**“ genannt. Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Käufer, das Gebäude nach näherer Maßgabe dieses Vertrages zu errichten.
- 1.6 Der Käufer ist ausschließlich am Erwerb des (ungeteilten) Grundstücks interessiert und nicht am Erwerb der WEG-Einheiten. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche für das Grundstück bestehende Sondereigentumsrechte aufzuheben und die Schließung der Wohnungsgrundbücher sowie die Neuanlage des Grundstücks auf einem eigenen Grundbuchblatt zu veranlassen.
- 1.7 Der Verkäufer hebt hiermit sämtliche für das Grundstück bestehenden Sondereigentumsrechte auf und bewilligt und beantragt, sämtliche Wohnungsgrundbücher zu schließen und ein neues Grundbuchblatt für das ungeteilte Grundstück der Gemarkung Horn Geest, Flurstück 1948, anzulegen (dieses neu anzulegende Grundbuchblatt nachfolgend „**Grundbuch**“).
- 1.8 Das in § 1.1 bezeichnete Grundstück (zur Klarstellung: in ungeteilter Form, d.h. nach erfolgter Aufhebung bzw. Rückgängigmachung der WEG-Teilung) wird nachfolgend als „**Kaufgegenstand**“ bezeichnet; dies schließt das auf dem Kaufgegenstand errichtete bzw. noch durch den Verkäufer zu errichtende Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen sowie sonstige wesentliche Bestandteile und – soweit dieses nicht im Eigentum Dritter steht – das Zubehör ein. Lage und Größe des Grundstücks ergeben sich im Übrigen aus dem als **Anlage 1.8 – Flurkarte** beigefügten Lageplan, in welchem der Kaufgegenstand rot umrandet ist.
- 1.9 Zu Lasten des Kaufgegenstands bestehen gemäß der als **Anlage 1.9 – Baulastenauskunft Passiv** beigefügten Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. März 2024 die sich aus der vorgenannten Anlage ergebenden drei Belastungen im Baulastenverzeichnis. Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.
- 1.10 Zu Gunsten des Kaufgegenstands besteht gemäß der als **Anlage 1.10 – Baulastenauskunft Aktiv** beigefügten Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 11. Juni 2024 die sich aus der vorgenannten Anlage ergebende Belastung im Baulastenverzeichnis.
- 1.11 Der Kaufgegenstand ist frei von Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs sowie frei von Belastungen im Baulastenverzeichnis sowie frei von nicht eingetragenen Belastungen und frei von sonstigen Ansprüchen und Rechten Dritter auf den Käufer zu übertragen; hiervon ausgenommen sind die in vorstehendem § 1.2.1 genannten Belastungen sowie die sich aus der **Anlage 1.9 – Baulastenauskunft Passiv** ergebenden Baulasten, die vom Käufer jeweils übernommen werden. Die Erschienenen stimmen der Löschung der nicht übernommenen Belastungen zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.
- 1.12 Der Verkäufer erklärt, dass ihm – mit Ausnahme der in Ziffer 1.2.1 genannten Belastung (Geh- und Fahrrecht) – aus dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis

nicht ersichtliche, insbesondere nicht eintragungsfähige, altrechtliche, nachbarrechtliche, denkmalschutzrechtliche und anderweitige Beschränkungen und Belastungen, Baulasten sowie etwaige zur Eintragung bestellte Belastungen und Baulasten nicht bekannt sind.

- 1.13 Der Verkäufer erklärt, dass im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand keine Veränderungen des Grundbuchs oder des Baulastenverzeichnisses gegenüber dem in diesem § 1 angegebenen Stand bewilligt, bestellt, zur Eintragung beantragt bzw. übernommen sind oder werden, mit Ausnahme der in dieser Urkunde ausdrücklich bewilligten Veränderungen sowie in Ziffer 1.2.1 genannte Belastung (Geh- und Fahrrecht).

§ 2 Verkauf, MaBV-Verzicht

- 2.1 Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand nebst allen damit verbundenen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen sowie – soweit dies nicht im Eigentum Dritter steht – dem Zubehör an den dies annehmenden Käufer frei von Belastungen.
- 2.2 Die Parteien haben in separater Urkunde (UVZ-Nr. 1727/2024 ■■■ des amtierenden Notars), die als Entwurf als **Anlage 2.2 – MaBV-Verzicht** beigelegt ist, auf die Anwendbarkeit der MaBV verzichtet.

§ 3 Kaufpreis und Steuern

- 3.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt
- EUR** ■■■■■
- (in Worten: ■■■■■ Euro, der „**Kaufpreis**“).
- 3.2 Eine Abtretung des Kaufpreisanspruches ist ausgeschlossen, soweit sie nicht ausnahmsweise an anderer Stelle in diesem Vertrag ausdrücklich zugelassen wird.
- 3.3 Die Veräußerung des Kaufgegenstands ist nach § 4 Nr. 9 lit. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit.
- 3.4 Soweit neben dem Grundstück und den Gebäuden Vermögensgegenstände übertragen werden, auf die die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG nicht anwendbar ist, schuldet der Verkäufer den Finanzbehörden gesetzlich die Umsatzsteuer. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass derartige umsatzsteuerpflichtige Leistungen nicht zu erwarten sind.
- 3.5 Wird der Käufer gemäß § 75 AO oder § 11 Abs. 2 GrStG oder auf Grund anderer steuerlicher Vorschriften für Steuerschulden des Verkäufers in Anspruch genommen (Inhaftungnahme), stellt der Verkäufer dem Käufer den erforderlichen Geldbetrag zur Verfügung, damit der Käufer die geforderte Zahlung erfüllen kann. Der Anspruch verjährt sechs (6) Monate nach formeller und materieller Bestandskraft des betreffenden Haftungsbescheids.

§ 4 Kaufpreiszahlung

- 4.1 Der Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – ist fällig nach dem Ablauf von zehn (10) Bankarbeitstagen, nachdem dem Käufer eine schriftliche Mitteilung des Notars (per E-Mail als pdf-Scan an: [REDACTED] [REDACTED] sowie [REDACTED] sowie [REDACTED] und [REDACTED] ist ausreichend) zugegangen ist, dass die Voraussetzungen gemäß § 4.2 eingetreten sind („**Notarbestätigung**“), nicht jedoch vor Eintritt der weiteren Fälligkeitsvoraussetzung gemäß § 4.3. Der Käufer ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, auch bereits vor Fälligkeit zu zahlen.
- 4.2 Die Parteien beauftragen den Notar, die Notarbestätigung abzugeben, sobald der Notar davon Kenntnis hat, dass sämtliche der in diesem § 4.2 genannten Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind oder nur diejenigen nicht eingetreten sind, auf welche der Käufer schriftlich gegenüber dem Notar verzichtet hat:
- 4.2.1 Die in § 1.7 beantragte Aufhebung der WEG-Teilung ist grundbuchlich vollzogen oder deren grundbuchlicher Vollzug ist mit Ausnahme der Zahlung der Gerichtskosten sichergestellt.
- 4.2.2 Die Eintragung der Auflassungsvormerkung gemäß § 17.1 in den Wohnungsgrundbüchern aller WEG-Einheiten ist erfolgt und der Auflassungsvormerkung gegenüber sind nur die in § 1.2 genannten Belastungen sowie solche Belastungen wirksam oder gehen ihr gegenüber vor oder stehen ihr im Rang gleich, deren Eintragung der Käufer schriftlich zugestimmt oder an deren Eintragung der Käufer mitgewirkt hat.
- 4.2.3 Dem Notar liegen die Löschungsunterlagen für alle nicht übernommenen Belastungen in vollzugsfähiger Form und entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vor, hiervon gegen Zahlung eines in der Treuhandaufgabe gegebenenfalls nebst Tageszinsen spezifizierten Löschungsbetrages Gebrauch zu machen und alle Löschungsbeträge (jeweils einschließlich Zinsen) sind insgesamt aus dem Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – mithin aus einem Betrag von EUR [REDACTED] erfüllbar.
- 4.2.4 Dem Notar liegen schriftliche Bestätigungen oder andere rechtsgeschäftliche Erklärungen aller im Grundbuch etwa eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger vor, wonach sämtliche sonstige den Grundpfandrechtsgläubigern ggf. gestellten Sicherheiten spätestens mit vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises (abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte) freigegeben bzw. rückabgetreten werden und keine sonstigen Sicherheiten in Bezug auf den Kaufgegenstand bestehen.

- 4.2.5 Dem Notar liegen sämtliche für die Wirksamkeit und die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen und Urkunden vor, einschließlich der Erklärung der Freien und Hansestadt Hamburg über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung etwaiger gesetzlicher Vorkaufsrechte und ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.
- 4.2.6 Der Notar hat sich durch Einsicht in das elektronische Grundbuch und die elektronische Markentabelle davon überzeugt, dass bei Einreichung der vorgenannten Unterlagen zum Grundbuch – Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung und Zahlung der Gerichtskosten vorausgesetzt – Hindernisse gegen die vertragsgerechte Eigentumsumschreibung nicht bestehen.
- 4.2.7 Dem Notar liegt das Original der Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 12.1 (vgl. **Anlage 12.1 – Gewährleistungsbürgschaft**) vor.
- 4.3 Weitere – vom Notar nicht zu bestätigende – Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises (abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte) sind, dass die Abnahme des Gebäudes ohne wesentliche Mängel gemäß § 10 durch den Käufer erfolgt ist.
- 4.4 Der Käufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf einzelne, mehrere oder alle der Fälligkeitsvoraussetzungen nach vorstehenden §§ 4.2, 4.3 nach seinem Ermessen ganz oder teilweise zu verzichten und vorzeitig zu zahlen. Der Verzicht ist schriftlich gegenüber dem Notar zu erklären. Bestehende Verpflichtungen des Verkäufers, für den Eintritt der Zahlungsvoraussetzungen Sorge zu tragen, bleiben dadurch unberührt.
- 4.5 Soweit zu Lasten des Kaufgegenstands Grundpfandrechte eingetragen sind, ist der Kaufpreis (abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte) bei Fälligkeit von dem Käufer vorrangig zur Ablösung eingetragener Grundpfandrechte durch direkte Zahlung an die Gläubiger dieser Grundpfandrechte zu verwenden. Soweit der Kaufpreis zur Ablösung eingetragener Grundpfandrechte benötigt wird, kann der Verkäufer nicht Zahlung an sich selbst, sondern lediglich Zahlung an die Gläubiger der Grundpfandrechte verlangen, auch wenn diese keinen eigenen Anspruch auf Zahlung haben sollten.
- 4.6 Der hiernach verbleibende Teil des Kaufpreises – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – ist auf das folgende Konto des Verkäufers zu zahlen:
- Kontoinhaber: Gerlach Wohnungsbau AG
- Bank: [REDACTED]
- IBAN: [REDACTED]

- 4.7 Zur Löschung eingetragener Grundpfandrechte vereinbaren die Parteien darüber hinaus Folgendes:
- 4.7.1 Der Notar wird angewiesen, von den Gläubigern der Grundpfandrechte die für die Löschung erforderlichen Zustimmungserklärungen sowie Angaben über die Löschungsbeträge sowie die Erklärungen gemäß § 4.2.4 anzufordern.
 - 4.7.2 Im Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer gelten die von den Gläubigern der Grundpfandrechte angegebenen Löschungsbeträge als zutreffend. Weder der Käufer noch der Notar sind verpflichtet, die Richtigkeit dieser Angaben zu überprüfen.
 - 4.7.3 Der Verkäufer tritt hiermit seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta nebst Tageszinsen gemäß § 4.7.1 und § 4.7.2 an die jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger ab. Diese sind vom Notar von der Abtretung schriftlich in Kenntnis zu setzen.
 - 4.7.4 An mehrere Grundpfandrechtsgläubiger erfolgt die Abtretung gemäß vorstehendem § 4.7.3 in der sich aus Abteilung III des Grundbuchs ergebenden Rangfolge der jeweiligen Grundpfandrechte zueinander.
 - 4.7.5 Die Grundpfandrechtsgläubiger werden vom Verkäufer und vom Käufer unwiderruflich angewiesen, die vollzugsfähigen Löschungsunterlagen – gegebenenfalls mit diesem Vertrag nicht widersprechenden Treuhandaufgaben – dem Notar zur Verfügung zu stellen.
 - 4.7.6 Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung zum Tag der Zahlung des Kaufpreises (abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte) aus den Grundpfandrechten entstandene/entstehende Eigentümergrundschulden sowie etwaige Ansprüche auf Rückgewähr solcher Grundpfandrechte bzw. Rückübertragung solcher Rückgewähransprüche an den dies annehmenden Käufer ab.
- 4.8 Der Verkäufer hat dem Notar (mit Kopie an den Käufer) unverzüglich schriftlich zu bestätigen, wenn der Kaufpreis gezahlt ist, und dem Notar gesetzeskonforme Nachweise über den Zahlungseingang (insbesondere die Kopie eines Kontoauszuges, Umsatzanzeige und/oder Bankbescheinigung) zu übermitteln. Der Notar hat das gesetzliche Barzahlungsverbot erläutert.
- 4.9 Steht dem Verkäufer wegen Zahlungsverzuges des Käufers ein Recht nach den gesetzlichen Regelungen zu, das die Durchführung dieses Vertrages verhindert (insbesondere Rücktritt gemäß § 323 BGB und/oder Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 f. BGB), ist der Verkäufer zu dessen Ausübung nur berechtigt, wenn er dem Käufer unter Androhung der Ausübung des entsprechenden Rechts eine schriftliche Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von nicht weniger als zehn (10)

Bankarbeitstagen zugestellt hat. Bestreitet der Käufer den Verzug, ist die Ausübung eines solchen Rechts nur zulässig, wenn der zwischen den Parteien strittige Betrag EUR [REDACTED] (Euro) übersteigt.

§ 5 Übergabetag

- 5.1 Die Übergabe des Kaufgegenstands („**Besitzübergang**“) gilt an dem auf die Zahlung des Kaufpreises – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – folgenden Tag, 0:00 Uhr („**Übergabetag**“), als erfolgt. Die Parteien werden am oder unverzüglich nach dem Übergabetag die Zählerstände gemeinsam ablesen; auf Wunsch des Käufers wird der Verkäufer die Zählerstände zum Übergabetag dokumentieren und dem Käufer übermitteln. Ferner werden die Parteien am oder zeitnah nach dem Übergabetag eine gemeinsame Begehung des Kaufgegenstands vornehmen.
- 5.2 Am Übergabetag gehen der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Kaufgegenstands sowie die Lasten und Kosten auf den Käufer über. Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit dem Übergabetag in die sich aus dem Eigentum und Besitz an dem Kaufgegenstand ergebenden Rechte und Pflichten ein. Für die Zeit bis zum Übergabetag hat der Verkäufer den Käufer von allen Verpflichtungen freizustellen, die sich aus Besitz und Eigentum an dem Kaufgegenstand und dessen wirtschaftlichem Übergang auf den Käufer ergeben, unabhängig davon, ob sie am Übergabetag schon erhoben worden oder entstanden sind. Die Verpflichtungen, Lasten und Kosten werden auf den Übergabetag abgerechnet. Im Fall einer von dieser Verteilung im Innenverhältnis abweichenden Inanspruchnahme haben sich die Parteien jeweils freizustellen.
- 5.3 Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem KAG und den entsprechenden Gemeindecodesatzungen sowie die entsprechenden Kosten für Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsträger trägt für alle Maßnahmen, die die erstmalige Erschließung und die ersten Anschlüsse für das nach diesem Vertrag zu errichtende Gebäude betreffen, der Verkäufer. Entsprechendes gilt für sonstige, bis zum Übergabetag bereits bautechnisch begonnene Maßnahmen, auch wenn diese Arbeiten am Übergabetag noch nicht ausgeführt oder noch nicht in Rechnung gestellt sein sollten. Im Übrigen werden diese Kosten vom Käufer übernommen. Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei.
- 5.4 Der Käufer ist zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen Bescheide, mit denen Kosten festgesetzt werden, die nach dem Vorstehenden vom Verkäufer zu tragen sind, auf schriftliche Anforderung des Verkäufers verpflichtet; dies gilt nicht, wenn die Rechtsmittel aus Sicht eines verständigen Dritten keine Aussicht auf Erfolg haben. Verlangt der Verkäufer die Einlegung eines Rechtsmittels, hat er den Käufer von allen hiermit

verbundenen Kosten (insbesondere Gerichts- und Rechtsanwaltskosten) freizuhalten.

- 5.5 Der Verkäufer hat das Gebäude in angemessener Weise durch eine Bauwesenversicherung in üblicher Höhe versichert. Der Verkäufer hat die entsprechenden Prämien rechtzeitig und vollständig gezahlt, und weist dies durch Vorlage einer schriftlichen Bestätigung des Versicherers nach. Der Verkäufer verpflichtet sich, diesen Versicherungsschutz bis zum Übergabetag aufrecht zu erhalten.
- 5.6 Der Käufer ist bereits vor dem Übergabetag berechtigt, den Kaufgegenstand in Abstimmung mit dem Verkäufer zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen.
- 5.7 Der Verkäufer tritt bereits jetzt – aufschiebend bedingt auf den Übergabetag – alle den Kaufgegenstand betreffenden Ansprüche und Rechte gegen Dritte, insbesondere gegen Versicherer und Werkunternehmer, die am oder nach dem Übergabetag entstehen, und 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 und dessen Baulichkeiten verlangt werden kann, unabhängig von deren Entstehen an den dies annehmenden Käufer ab, soweit der Übergang der vorgenannten Ansprüche und Rechte in nachstehendem § 11 nicht anderweitig geregelt ist.
- 5.8 Für die Zeit bis zum Übergabetag verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer, den Kaufgegenstand im bisherigen Umfang weiter zu verwalten und zu bewirtschaften, insbesondere
 - 5.8.1 den Kaufgegenstand in Abstimmung mit dem Käufer fachgerecht und sorgfältig zu unterhalten; und
 - 5.8.2 ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Käufers keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse bezüglich des Kaufgegenstands zu begründen; und
 - 5.8.3 ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Käufers nicht über den Kaufgegenstand zu verfügen, den Kaufgegenstand nicht zu belasten, den Kaufgegenstand nicht abermals zu veräußern, auch im Übrigen Dritten keine Rechte am Kaufgegenstand einzuräumen oder derartige Rechte zu ändern oder zu beenden oder Rechte, die am oder zugunsten des Kaufgegenstands bestehen (z.B. Dienstbarkeiten), aufzugeben, zu ändern, zu beenden oder sich einräumen zu lassen, mit Ausnahme von Anträgen, welche zur Eintragung der in §§ 1.2.1 und 1.3 genannten Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) erforderlich sind, keine Anträge beim Grundbuchamt zu stellen und derartige Anträge nicht zurückzunehmen oder zu ändern; wobei der Käufer verpflichtet ist, seine Zustimmung zu

erteilen, wenn der Vorgang, zu dem der Verkäufer die Zustimmung begehrt, keine Auswirkungen auf die vertragsgemäße Durchführung dieses Kaufvertrages (insbesondere auch nicht auf den vertragsgemäßen Eigentumserwerb) hat und

- 5.8.4 ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Käufers keine Rechtsgeschäfte oder tatsächliche Handlungen in Bezug auf den Kaufgegenstand vorzunehmen, die über den Rahmen einer ordnungsgemäßen gewöhnlichen Verwaltung sowie die Fertigstellung des Bauvorhabens hinausgehen, sofern diese von wirtschaftlicher Bedeutung für den Käufer sind; und
 - 5.8.5 keine den Kaufgegenstand betreffenden Rechtsstreitigkeiten zu beginnen, zu betreiben oder zu vergleichen, die der Käufer im Wege der Rechtsnachfolge als Hauptpartei zu übernehmen hätte oder die sich nachteilig auf dem Käufer mit diesem Vertrag eingeräumte Rechtspositionen auswirken würden; soweit Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Baugenehmigung (vgl. § 7.5) anhängig werden, hat der Verkäufer dem Käufer dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen und die Führung des Rechtsstreits mit dem Käufer abzustimmen; und
 - 5.8.6 den Käufer unverzüglich schriftlich über alle den Kaufgegenstand betreffenden wesentlichen Ereignisse oder Umstände zu informieren; und
 - 5.8.7 eintretende Verschlechterungen des Kaufgegenstands, die nicht bloß eine gewöhnliche Abnutzung darstellen, auf seine Kosten zu beseitigen (sofern die Verschlechterung auf einem Versicherungsfall beruht, ist der Käufer hiervon zu unterrichten; der Käufer ist berechtigt, an Stelle der Beseitigung der Verschlechterung die Herausgabe der Versicherungsleistung zu verlangen).
- 5.9 Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, bereits jetzt, mit Wirkung ab dem Übergabetag sämtliche tatsächlichen Handlungen und Rechtshandlungen in Bezug auf den Kaufgegenstand wie dessen Eigentümer vorzunehmen, insbesondere, jedoch nicht beschränkt darauf, Mietverträge abzuschließen. Diese Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.
- 5.10 Sofern bis zum Übergabetag noch behördliche Verfügungen oder Auflagen oder sonstige Forderungen für den Kaufgegenstand oder dessen Nutzung ergehen, werden diese noch vom Verkäufer erledigt.

§ 6 Gewährleistungsausschluss, Garantien

- 6.1 Soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt, erfolgt der Verkauf des Kaufgegenstands unter Ausschluss der gesetzlichen Sach- und Rechtsmängelgewährleistung in dem am Tag der heutigen Beurkundung bestehenden Zustand.

- 6.2 Es wird klargestellt, dass alle vom Verkäufer nach diesem Vertrag noch zu erbringenden Leistungen, auch soweit sie das Grundstück betreffen, unter die werkvertragliche Haftung gemäß §§ 11 ff. fallen.
- 6.3 In diesem Vertrag geregelte Haftungsausschlüsse bzw. Haftungsbeschränkungen gelten nicht für (i) eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer oder sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und (ii) eine Haftung für sonstige Schäden, die auf einem arglistigen oder vorsätzlichen Verhalten bzw. auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen. In den vorgenannten Fällen haftet der Verkäufer uneingeschränkt.
- 6.4 Der Verkäufer garantiert jeweils im Wege selbständiger Garantiever sprechen nach § 311 BGB jeweils Folgendes:
- 6.4.1 Der Verkäufer ist am Übergabetag Eigentümer des Kaufgegenstands.
 - 6.4.2 Soweit nicht in diesem Vertrag abweichend vereinbart, hat der Verkäufer zum Tag der heutigen Beurkundung sowie am Übergabetag keine Veränderung im Grundbuch des Kaufgegenstands und keine neuen Baulasten bewilligt oder beantragt oder diesen zugestimmt und wird dies auch nach der heutigen Beurkundung nicht mehr tun. Ausgenommen sind Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitwirkt oder denen er schriftlich zugestimmt hat.
 - 6.4.3 Nach Kenntnis des Verkäufers zum Tag der heutigen Beurkundung hat auch kein Dritter Veränderungen im Grundbuch des Kaufgegenstands bewilligt oder beantragt, die dort noch nicht eingetragen bzw. aus der Markentabelle nicht ersichtlich sind; Entsprechendes gilt für Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
 - 6.4.4 Es bestehen nach Kenntnis des Verkäufers zum Tag der heutigen Beurkundung keine nicht im Grundbuch eingetragenen altrechtlichen Beschränkungen und/oder altrechtlichen Belastungen des Kaufgegenstands.
 - 6.4.5 Am Übergabetag entspricht der tatsächliche Zustand des Gebäudes den in §§ 7.3.4 bis 7.3.5 vereinbarten Vorgaben.
 - 6.4.6 Alle für die Errichtung und Nutzung des Kaufgegenstands öffentlich-rechtlich notwendigen Stellplätze sind am Übergabetag nachgewiesen oder abgelöst und keine auf dem Kaufgegenstand befindlichen Stellplätze dienen als Stellplatznachweis für ein anderes Grundstück.
 - 6.4.7 Es bestehen am Übergabetag keine Mietverträge oder sonstige Pacht- oder Nutzungsverträge in Bezug auf den Kaufgegenstand.

- 6.4.8 Nach Kenntnis des Verkäufers existieren zum Tag der heutigen Beurkundung keine den Kaufgegenstand betreffenden unerfüllten Zahlungspflichten und keine sonstigen unerfüllten Leistungspflichten des Verkäufers gegenüber Grundstücksnachbarn, Versorgungsträgern, der Freien und Hansestadt Hamburg („FHH“) oder sonstigen Dritten; insbesondere bestehen hinsichtlich aller öffentlichen und privaten Lasten, Abgaben und sonstigen Verbindlichkeiten, für die der Kaufgegenstand haftet oder für die durch den Erwerb des Kaufgegenstands eine Haftung für den Käufer begründet wird, keine Rückstände.
- 6.4.9 Es bestehen in Bezug auf den Kaufgegenstand weder Verträge oder Abreden (insbesondere Nachbarschaftsvereinbarungen) mit Eigentümern oder Nutzern der umliegenden Grundstücke oder Gebäude noch öffentlich-rechtliche Verträge oder sonstige Abreden mit Behörden.
- 6.4.10 Der Kaufgegenstand ist am Übergabetag weder von Dritten überbaut noch werden Grundstücke Dritter vom Kaufgegenstand aus überbaut.
- 6.4.11 Der Kaufgegenstand ist am Übergabetag entsprechend seinem Nutzungszweck vollständig erschlossen.
- 6.4.12 Der Kaufgegenstand ist am Übergabetag für den Betrieb und die Funktionsfähigkeit nicht auf Anlagen und Einrichtungen auf Nachbargrundstücken angewiesen, mit Ausnahme (i) der Anlagen und Einrichtungen, deren Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstands aufgrund der Grunddienstbarkeit gemäß vorstehendem § 1.3 dauerhaft dinglich gesichert ist, und (ii) Anlagen und Einrichtungen im Bereich der öffentlichen Versorgungsträger.
- 6.4.13 Es bestehen am Übergabetag für den Kaufgegenstand keine unerfüllten behördlichen Auflagen oder Forderungen und keine Widerrufe, Rücknahmen oder Einschränkungen der ergangenen Genehmigungen oder Sachverhalte, die dies begründen. Insbesondere sind alle in der Baugenehmigung (vgl. § 7.5) enthaltenen Bedingungen und Auflagen am Übergabetag eingetreten, alle in der Baugenehmigung geforderten Nachweise sind erbracht und alle festgesetzten Ausgleichsbeträge sind geleistet.
- 6.4.14 Es sind am Tag der heutigen Beurkundung keine Rechtsstreitigkeiten oder behördlichen Rechtsbehelfsverfahren bezüglich des Kaufgegenstands und der auf diesem bestehenden baulichen Anlagen rechtshängig; durch den Verkäufer sind keine solchen Rechtsstreitigkeiten oder behördlichen Verfahren rechtshängig gemacht.
- 6.4.15 Nach Kenntnis des Verkäufers zum Tag der heutigen Beurkundung bestehen keine entsorgungspflichtigen Altlasten und/oder Umweltschäden in Bezug auf den Kaufgegenstand.

- 6.4.16 Es bestehen am Übergabetag keine Arbeitsverhältnisse, die auf den Käufer aufgrund des Vollzugs dieses Vertrages gemäß § 613a BGB übergehen.
- 6.4.17 Es sind am Übergabetag keine Steuern (insbesondere Grundsteuern) und öffentliche Abgaben rückständig bzw. noch zu entrichten, für die der Käufer anstelle des Verkäufers gegenüber Dritten haften würde.
- 6.4.18 Der Verkäufer hat dem Käufer bezogen auf den Tag der heutigen Beurkundung die bei derartigen Immobilien wie dem Kaufgegenstand üblichen Auskünfte erteilt, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgegenstands und dessen Nutzbarkeit durch den Käufer nach den bei derartigen Transaktionen üblichen Kriterien wesentlich sind und die der Käufer deshalb nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte.

§ 7 Leistungsumfang

- 7.1 Für die Verpflichtungen des Verkäufers zur schlüssel- und gebrauchsfertigen Herstellung und Lieferung des Gebäudes nebst Außenanlagen gelten die Vorschriften der VOB/B vorrangig vor dem Werkvertragsrecht des BGB, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.
- 7.2 Der Verkäufer liefert das gebrauchsfertige Gebäude (nebst Außenanlagen), das nach Maßgabe dieses Vertrags, seiner Anlagen und der erteilten Baugenehmigungen (vgl. nachstehenden § 7.5) und unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden anerkannten Regeln der Technik auszuführen ist (soweit sich nicht aus der als **Anlage 7.2 a – Baubeschreibung** beigefügten Baubeschreibung und der als **Anlage 7.2 b – Ausführungsplanung** beigefügten Ausführungsplanung eindeutig etwas anderes ergibt).
- 7.3 Der vom Verkäufer geschuldete Leistungsumfang ergibt sich aus diesem § 7 und nachfolgendem § 8. Im Hinblick auf die Bauverpflichtung des Verkäufers sind Bestandteil dieses Vertrags:
 - 7.3.1 Die Regelungen dieser Kaufvertragsurkunde,
 - 7.3.2 die als **Anlage 7.2 a – Baubeschreibung** beigefügte Baubeschreibung,
 - 7.3.3 die als **Anlage 7.2 b – Ausführungsplanung** beigefügte Ausführungsplanung,
 - 7.3.4 die als **Anlage 7.3.4 – Baugenehmigung** beigefügte Baugenehmigung (nebst Anlagen und Zeichnungen),
 - 7.3.5 die zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages durch den Verkäufer geltenden anerkannten Regeln der Technik,
 - 7.3.6 die VOB/B; und

- 7.3.7 das Werkvertragsrecht des BGB.
- 7.4 Innerhalb der Vertragsbestandteile zu §§ 7.3.1 bis 7.3.7 bestimmt im Fall von Widersprüche untereinander die Reihenfolge die Rangfolge.
- 7.5 Für die Planung und Herstellung des Gebäudes ist der Inhalt der erteilten Baugenehmigung einschließlich aller Ergänzungsbescheide/Nachtragsgenehmigungen nebst der erteilten Auflagen gemäß Anlage 7.3.4. vor allen anderen Unterlagen/Vorgaben maßgebend, soweit die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes hiervon betroffen ist.
- 7.6 Sofern innerhalb der in § 7.3 aufgeführten Anlagen Widersprüche entdeckt werden sollten, ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer hierauf schriftlich hinzuweisen. Der Verkäufer bestimmt in diesem Fall die Ausführungsart innerhalb des sich aus den Vertragsbestandteilen ergebenden Rahmens in Abstimmung mit dem Käufer nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

§ 8 Umfang der Leistungen des Verkäufers

- 8.1 Der Verkäufer ist verpflichtet, als Bauherr das Gebäude (nebst Außenanlagen) nach Maßgabe der Vorgaben dieses Vertrages – insbesondere der Vertragsbestandteile gemäß § 7.3 – schlüssel- und gebrauchsfertig sowie frei von Mängeln zu liefern.
- 8.2 Der Leistungsumfang des Verkäufers schließt – neben der Beschaffung aller notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse – die Erfüllung aller behördlicher Auflagen und Bedingungen ein, die im Hinblick auf die erstmalige Errichtung des Gebäudes gemacht werden, seien sie zurzeit bekannt oder unbekannt; darüber hinaus hat der Verkäufer die für das Gebäude maßgeblichen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen/Verordnungen zu beachten.
- 8.3 Insbesondere gehört zum Leistungsumfang des Verkäufers auch:
- 8.3.1 Die Herstellung der Anschlüsse an die Hauptver- und -entsorgungsnetze für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und Tragung aller diesbezüglichen Kosten, insbesondere auch sämtlicher Energie- und Wasserkosten bis zur Abnahme.
 - 8.3.2 Die Durchführung notwendiger Versuchsläufe und Inbetriebsetzungen vor der Abnahme.
 - 8.3.3 Die rechtzeitige und ausreichende Einweisung des Bedienungspersonals des Käufers in die Bedienung aller technischer Anlagen.
 - 8.3.4 Die Lieferung aller Bestands- und Revisionspläne sowie Aushändigung der Bedienungsunterlagen und -vorschriften für Betrieb, Unterhalt und Wartung aller technischer Anlagen und sonstiger wartungsbedürftiger Gebäudeteile „as built“.

- 8.3.5 Die Herbeiführung der erforderlichen Abnahmen und Übernahmeprüfungen durch Behörden, Feuerwehr, Verbände, Sachverständige und den TÜV einschließlich aller notwendigen Materialüberprüfungen einschließlich der Tragung der hierfür entstehenden Kosten und Gebühren.
- 8.3.6 Die Wahrnehmung aller gemäß öffentlich-rechtlichen Vorschriften den Bauherrn betreffenden Anzeigepflichten (insbesondere gemäß der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)); die Führung aller von Behörden, insbesondere auf Grund der HBauO, geforderter Nachweise.
- 8.3.7 Die Erbringung aller Leistungen, die zur Planung und gebrauchsfertigen Erstellung des Gebäudes gehören, und zwar auch hinsichtlich solcher Ausstattungsmerkmale und -qualitäten, die in der Baubeschreibung nicht, nicht vollständig oder nicht eindeutig vorgesehen oder beschrieben sind, für den vertragsgemäßen Gebrauch und die Funktion des Gebäudes jedoch notwendig oder üblich sind; soweit Leistungen nicht in diesem Vertrag und seinen Anlagen beschrieben sind, sind sie in einer dem Niveau des Gebäudes im Übrigen entsprechenden Qualität zu erbringen.
- 8.3.8 Die Tragung aller von der Freien und Hansestadt Hamburg und sonstigen Ver- und Entsorgungsträgern zu erhebenden Anschlusskosten und Anschlussbeiträge, die aus Anlass der Erstellung der Baumaßnahme anfallen sowie die Tragung etwaiger Kanalgebühren während der Bauzeit.
- 8.3.9 Der Nachweis aller für den Kaufgegenstand etwa erforderlichen Stellplätze. Die Beschaffung aller für die Durchführung der Baumaßnahme sowie die Herstellung und den Betrieb des Gebäudes erforderlicher öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Genehmigungen (einschließlich etwa erforderlicher Nachbargenehmigungen) und Tragung der hierfür entstehenden Gebühren und Kosten, sowie Erfüllung aller Auflagen, Bedingungen und weiteren Nebenbestimmungen, die im Zusammenhang mit solchen Genehmigungen erteilt werden.
- 8.3.10 Eine Endreinigung.
- 8.3.11 Die Beschaffung aller zur Durchführung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens erforderlichen Nachbargenehmigungen etc. auf eigene Kosten und Abwendung etwaiger Nachbarwidersprüche- und -klagen.
- 8.3.12 Die Abwendung etwaiger Nachbaransprüche wegen Schäden an den Nachbargrundstücken und deren Gebäuden sowie wegen Beeinträchtigungen derselben insbesondere durch Lärm, Schmutz, Erschütterungen und dergleichen infolge des Kaufgegenstands bzw. Regulierung unter Freistellung des Käufers.
- 8.3.13 Die katastermäßige Gebäudeeinmessung.

- 8.4 Zusätzlich zum Kaufpreis gemäß § 3.1 erhält der Verkäufer für Leistungen der Kostengruppen 610 (Allgemeine Ausstattung), 620 (Besondere Ausstattung), 630 (Informationstechnische Ausstattung) sowie 690 (Sonstige Ausstattung) der DIN 276, die Teil des Kaufgegenstands und bereits erbracht sind, einen pauschalen weiteren Kaufpreis in Höhe von [REDACTED] Euro („**Zusatzkaufpreis**“). Der Zusatzkaufpreis wird zusammen mit dem Kaufpreis gemäß § 4.1 auf das in § 4.6 genannte Konto zur Zahlung fällig. Die §§ 4.2, 4.3 gelten auch hinsichtlich des Zusatzkaufpreises.
- 8.5 Dem Verkäufer ist bekannt, dass aufgrund von Anforderungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank die Vornahme von Ein- und Umbauten in einzelnen Wohnungen des Kaufgegenstands erforderlich werden kann (z.B. bauliche Abtrennung bislang offener Küchen, Aufteilung einzelner Zimmer in zwei Zimmer etc.). Der Käufer ist berechtigt, innerhalb von sechs (6) Monaten nach dem Übergabetag die Durchführung entsprechender Maßnahmen beim Verkäufer als Werkunternehmer zu beauftragen. Macht der Käufer von diesem Recht Gebrauch, hat er dem Verkäufer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

§ 9 Termine

- 9.1 Die Fertigstellung des Gebäudes hat spätestens am 16. Dezember 2024 („**Spätester Fertigstellungstermin**“) zu erfolgen.
- 9.2 Der Verkäufer hat dem Käufer den Tag der Fertigstellung („**Fertigstellungstermin**“) bereits mitgeteilt. Dieser war der 9. Oktober 2024. Das gesamte Gebäude muss vom Verkäufer bis zum spätesten Fertigstellungstermin abnahmefähig (vgl. nachfolgenden § 10.1) fertiggestellt werden. Der Verkäufer trägt die Verantwortung für die Einhaltung des spätesten Fertigstellungstermins.

§ 10 Abnahme

- 10.1 Nach der bezugsfertigen Fertigstellung des Gebäudes findet eine förmliche Abnahme statt (in diesem Vertrag auch "**Abnahme**" genannt). Aus Gründen der Zeitersparnis haben die Parteien die Begehungen zur Vorbereitung der Abnahme des Kaufgegenstands bereits vor Abschluss dieses Kaufvertrags, nämlich zwischen dem 9. und dem 21. Oktober 2024 durchgeführt. Die bei diesen Begehungen durch die Parteien festgestellten Mängel und Restleistungen ergeben sich aus der **Anlage 10.1 – Mängel und Restleistungen**. Der Verkäufer erkennt die sich aus der **Anlage 10.1 – Mängel und Restleistungen** ergebenden Mängel und Restleistungen als solche an; die Parteien sind sich darüber einig, dass die auf diese Mängel und Restleistungen entfallenden Mangelbeseitigungs- / Erledigungskosten voraussichtlich

■■■■ Euro zuzüglich Umsatzsteuer (d.h. ■■■■ Euro einschließlich Umsatzsteuer) betragen werden, mithin beträgt der Einbehalt Mängelbeseitigung im Sinne des nachstehenden § 10.13 für diese Mängel und Restarbeiten insgesamt ■■■■ Euro (■■■ x ■■■■). Es wird indes klargestellt, dass der Käufer die Abnahme noch nicht erklärt hat, insbesondere, weil die Prüfung der Unterlagen gemäß §§ 10.11.1, 10.11.2 und 10.11.3 noch nicht abgeschlossen werden konnte.

- 10.2 Der Käufer ist berechtigt, die Abnahme bis zur Beseitigung wesentlicher Mängel und der Fertigstellung wesentlicher Restleistungen, insbesondere solcher, die die Tauglichkeit des Gebäudes oder von Teilen desselben zum bestimmungsgemäßen Gebrauch mehr als nur unerheblich mindern, zu verweigern. Mängel und Restleistungen sind insbesondere dann wesentlich, wenn sie die Gefahr wesentlicher Folgeschäden in sich bergen. Die Parteien sind sich einig, dass solche wesentlichen Mängel und Restleistungen nicht vorliegen.
- 10.3 Der Abschluss von Mängelbeseitigungsarbeiten ist anzuzeigen.
- 10.4 Anlässlich der Abnahme ist ein Abnahmeprotokoll gemäß des als **Anlage 10.4 – Abnahmeprotokoll** beigefügten Musters zu erstellen und von beiden Parteien zu unterzeichnen.
- 10.5 Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme noch durch die Mitteilung des Verkäufers über die Fertigstellung ersetzt; die im BGB oder in der VOB/B vorgesehenen Möglichkeiten einer fiktiven Abnahme sind ausgeschlossen.
- 10.6 Die Abnahme kann erst nach Vorliegen aller zur Benutzung und Inbetriebnahme des Gebäudes erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Abnahmen erfolgen; insbesondere dürfen die in § 10.11 genannten Prüfatteste, Abnahmebescheinigungen etc. keine wesentlichen Beanstandungen beinhalten. Der Käufer ist verpflichtet, die ihm gemäß nachstehendem § 10.11 S. 2 übergebenen Unterlagen bis zum Ablauf des 30. November 2024 zu prüfen und sodann – bei Vorliegen der Abnahmevoraussetzungen im Übrigen – unverzüglich die Abnahme zu erklären, wenn die Unterlagen nach § 10.11 S. 2 keine wesentlichen Beanstandungen beinhalten. Ferner ist Abnahmevoraussetzung, dass der Verkäufer den Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften der HBauO gegenüber der Bauaufsichtsbehörde angezeigt hat und dass die Nutzungsvoraussetzungen gemäß HBauO vorliegen.
- 10.7 Soweit die Bauaufsichtsbehörde Bauzustandsbesichtigungen gemäß § 77 HBauO durchführt und bei diesen Mängel beanstandet, sind diese vom Verkäufer innerhalb angemessener Frist zu beseitigen. Soweit es sich um Beanstandungen handelt, die dazu führen, dass die Behörde die Nutzung des Gebäudes nicht zulässt, sind diese vor Abnahme zu beheben.

- 10.8 Es gelten im Übrigen die Abnahmevoraussetzungen des Werkvertragsrechts des BGB.
- 10.9 Stellen sich bei Überprüfungen gemäß § 10.7 oder sonst Mängel während der Bauarbeiten heraus, so ist der Verkäufer verpflichtet, diese in angemessener Frist zu beseitigen. Kommt der Verkäufer dieser Pflicht nicht oder nicht ordnungsgemäß nach und nimmt er die Mängelbeseitigung auch nach angemessener Nachfristsetzung nicht vor, ist der Käufer berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen oder durch Dritte beseitigen zu lassen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Etwaige Verzögerungen, die sich aus einer entsprechenden Beseitigung von Mängeln ergeben, gehen in jedem Fall zu Lasten des Verkäufers.
- 10.10 Für die bei Abnahme von dem Käufer vorbehaltenen Mängel bleibt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass eine mangelfreie Leistung vorliegt, bei dem Verkäufer.
- 10.11 Zur Abnahme gemäß § 10.1 sind dem Käufer die in der **Anlage 10.11 – Objekt- und Abnahmerelevante Unterlagen** in der Spalte „Zeitpunkt“ mit dem Begriff „Abnahme“ gekennzeichneten Unterlagen zu übergeben. Die Übergabe der Unterlagen gemäß §§ 10.11.1, 10.11.2 und 10.11.3 ist eine eigene Voraussetzung für die Abnahmereife des Gebäudes:
- 10.11.1 alle Prüfatteste, Abnahmebescheinigungen etc. von staatlichen und hierfür besonders bestimmten Stellen (insbesondere Abnahmebescheinigungen des TÜV) für diejenigen Anlagen, die einer solchen Abnahme bedürfen,
 - 10.11.2 Schlussbericht Prüfstatiker,
 - 10.11.3 Übereinstimmungserklärung der an der Errichtung des Gebäudes beteiligten Bauunternehmen hinsichtlich der Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben.
- 10.12 Soweit nicht in vorstehendem § 10.11 abweichend bestimmt, sind die in der **Anlage 10.11 – Objekt- und Abnahmerelevante Unterlagen** genannten Unterlagen dem Käufer in der jeweils angegebenen Form (original/digital) spätestens sechs (6) Monate nach dem Übergabetag zu übergeben. Der Verkäufer verpflichtet sich, etwaige ihm nach dem Übergabetag zugehende Unterlagen oder sonstige Gegenstände, die sich auf den Kaufgegenstand beziehen, unverzüglich dem Käufer zuzuleiten. Etwa von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellte Bescheinigungen über Bauzustandsbesichtigungen sind dem Käufer auszuhändigen, sobald sie vorliegen. Dem Verkäufer nach dem in § 10.12 genannten Zeitpunkt noch zugehende Schreiben/Bescheide der Steuerbehörde sowie sonstige Grundstücksunterlagen sind dem Käufer jeweils unverzüglich im Original auszuhändigen.
- 10.13 Bis zur Beseitigung der im Zuge der Abnahme vom Käufer festgestellten und vom Verkäufer im Abnahmeprotokoll bestätigten (oder, soweit sich die Parteien nicht ei-


[illegible]

10.14.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.14.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.14.3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.14.4



Category	Value (approximate)
10.14.4.1	95
10.14.4.2	100
10.14.4.3	98
10.14.4.4	96
10.14.4.5	99
10.14.4.6	97
10.14.4.7	100
10.14.4.8	98
10.14.4.9	96
10.14.4.10	99
10.14.4.11	97
10.14.4.12	100
10.14.4.13	98
10.14.4.14	96
10.14.4.15	99

[REDACTED]

§ 11 Haftung wegen Mängeln der Bauausführung

11.1 Der Verkäufer haftet für die vertragsgemäße Bauausführung. Das schließt auch die Haftung für etwaige Mängel der vor Vertragsabschluss schon erbrachten Leistungen ein.

11.2 Der Verkäufer hat dem Käufer seine Leistungen frei von Mängeln zu verschaffen. Die Leistung ist frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages entspricht. Ist eine Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die nach diesem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Leistung erwarten kann.

11.3 Der Umfang der Ansprüche wegen Mängeln richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B.

11.4 [REDACTED]

- 11.5 Die Verjährungsfristen für die dem Käufer gegen den Verkäufer zustehenden Mängelansprüche beginnen mit Ablauf des Tages der Abnahme gemäß § 10.1.
- 11.6 Der Verkäufer realisiert das Gebäude im Wege der Einzelvergabe und hat hierzu insbesondere die in der **Anlage 11.6 – Bauverträge** aufgeführten Werkverträge mit Bauunternehmen („**Bauverträge**“) abgeschlossen. Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung zum Übergabetag sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Ansprüche (und Sicherungsrechte), die ihm gegenüber den Bauunternehmen (insbesondere aus den Bauverträgen) und sonstigen an der Planung und der Errichtung des Gebäudes Beteiligten (insbesondere der [REDACTED] und einschließlich sämtlicher sonstiger Auftragnehmer, Generalplaner, Subunternehmer, Fachplaner, Projektsteuerer, Gutachter, Architekten und Lieferanten) – in diesem Vertrag zusammen auch "**Baubeteiligte**" genannt – sowie gegen Behörden, Nachbarn, Voreigentümern oder sonstigen Dritten zustehen oder künftig zustehen werden, an den dies annehmenden Käufer ab. Soweit der Verkäufer in diesem Vertrag die Verpflichtung zur Beseitigung von Baumängeln, zur Erledigung von Restarbeiten und/oder sonst Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen übernommen hat, werden die dem Käufer gegen den Verkäufer zustehenden Ansprüche insoweit jedoch nicht berührt. Der Verkäufer bleibt, solange er seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt, ermächtigt, alle Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen.
- 11.7 Soweit die Voraussetzungen vorliegen, unter denen der Käufer berechtigt ist, die Mangelbeseitigung auf Kosten des Verkäufers durch Dritte ausführen zu lassen, ist er berechtigt, die Abtretung gemäß § 11.6 offen zu legen und die betreffenden Bauunternehmen, Baubeteiligten und/oder Dritten unmittelbar in Anspruch zu nehmen.
- 11.8 Soweit das Gebäude oder Teile davon im Zeitpunkt der Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten nicht an Dritte vermietet sein sollten, können Mängelbeseitigungsarbeiten auch außerhalb der regulären Arbeitszeiten durchgeführt werden. Anderenfalls ist der Verkäufer verpflichtet, die Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten mit der Verwaltung des Käufers abzustimmen. § 377 HGB gilt nicht.
- 11.9 Nach Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten beginnen für diese unter den Voraussetzungen des § 212 BGB die Verjährungsfristen neu zu laufen.
- 11.10 Der Verkäufer stellt den Käufer von allen Ersatzansprüchen Dritter frei, die auf der Bautätigkeit, einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch den Verkäufer oder der Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten beruhen.

§ 12 Sicherheitsleistung

- 12.1 Der Verkäufer hat dem Notar zu treuen Händen ferner eine der **Anlage 12.1 – Gewährleistungsbürgschaft** entsprechende, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Volksbank oder Sparkasse mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland mit einem Höchstbetrag von EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED])

Euro, „**Gewährleistungsbürgschaft**“) im Original zu übergeben. Die Gewährleistungsbürgschaft sichert die Gewährleistungsansprüche des Käufers gemäß vorstehenden §§ 11.3, 11.4. Die Gewährleistungsbürgschaft ist nach Ablauf der letzten Gewährleistungsfrist gemäß **Anlage 11.4 - Mängelgewährleistung** an den Verkäufer zurückzugeben, soweit sie bis dahin nicht in Anspruch genommen worden ist. Der Käufer ist berechtigt, sofern vor Ablauf der letzten Gewährleistungsfrist Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten gerügt wurden, die bei Rückgabe der Sicherheit noch nicht fachgerecht beseitigt wurden, die zurückzugebende Sicherheit in Höhe des ■-fachen Betrages der betreffenden voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten bzw. Kosten der Erbringung der Restarbeiten bis zu deren fachgerechter Beseitigung bzw. Durchführung zurückzubehalten.

- 12.2 Die Parteien weisen den Notar hiermit unwiderruflich, unbedingt und unbefristet an, die Gewährleistungsbürgschaft für die Parteien treuhänderisch zu verwahren und diese jeweils an den Käufer herauszugeben, wenn die vom Notar zu bestätigenden Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit (vgl. § 4.2) eingetreten sind und der Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – vollständig bezahlt wurde.

§ 13 Haftung gegenüber Dritten

- 13.1 Da der Verkäufer ein schlüsselfertiges Gebäude liefert, ist ausschließlich er für die ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich und tritt für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden ein, die bei der Durchführung der übernommenen Leistungen entstehen, auch soweit sie von ihm, seinen Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen noch nach Abnahme verursacht werden.
- 13.2 Der Verkäufer stellt den Käufer von jedweden etwaigen Ersatzansprüchen Dritter, die auf der Bautätigkeit, einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch den Verkäufer oder sonstigen Haftungen des Grundstückseigentümers beruhen, frei.

§ 14 Leistungsverweigerung

- 14.1 Macht der Verkäufer ein Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrecht geltend, so ist er verpflichtet, denjenigen Betrag zu beziffern, wegen dessen er das Recht geltend machen will. Bestreitet der Käufer die Berechtigung der Geltendmachung des Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechts, so ist er berechtigt, die Geltendmachung durch Sicherheitsleistung in Höhe des bezifferten Betrags abzuwenden. Sicherheit kann geleistet werden durch Hinterlegung oder durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft. Die Kosten der Sicherheitsleistung sind im Ergebnis von den Parteien in demjenigen Umfang zu tragen, in dem die

Geltendmachung des Leistungsverweigerungs- bzw. Zurückbehaltungsrechts berechtigt bzw. unberechtigt war. Soweit der Verkäufer unberechtigt ein Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrecht geltend macht, hat er den unberechtigt zurückbehaltenen bzw. verweigten Betrag mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem Zeitpunkt der Geltendmachung zu verzinsen.

- 14.2 An nach diesem Vertrag dem Käufer auszuhändigenden Plänen, Zeichnungen, Betriebsanweisungen, Unterlagen und sonstigen Schriftstücken kann der Verkäufer kein Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrecht geltend machen.

§ 15 Urheberrecht, Markenrecht

- 15.1 Der Verkäufer überträgt hiermit im eigenen Namen und im Namen aller Baubeteiligten handelnd mit Wirkung zum Übergabetag sämtliche ihm vertraglich (insbesondere durch den Architektenvertrag vom 27. März 2018 mit [REDACTED] [REDACTED]) eingeräumten Nutzungsrechte (einschließlich des Rechts zu Änderungen und Übertragungen) an eventuell bezüglich des Gebäudes oder der Baupläne bestehenden Urheberrechten auf den Käufer.
- 15.2 Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung zum Übergabetag sämtliche Rechte an der Baugenehmigung an den dies annehmenden Käufer ab. Der Verkäufer bleibt zur Fertigstellung des Bauvorhabens im eigenen Namen berechtigt und verpflichtet.

§ 16 Objektbezogene Verträge

- 16.1 Der Verkäufer hat für den Kaufgegenstand die in der **Anlage 16.1 – Objektbezogene Verträge** enthaltenen objektbezogenen Verträge abgeschlossen.
- 16.2 Der Käufer übernimmt die vorstehend aufgeführten Verträge mit Wirkung ab dem Übergabetag. Alle Einmalentgelte (z.B. für die erstmalige Herstellung von Anschlüssen) sowie die laufenden Entgelte für den Zeitraum bis zum Übergabetag trägt der Verkäufer; danach werden die laufenden Entgelte von dem Käufer getragen. Sollte der Eintritt in die genannten Verträge nur mit Zustimmung des Vertragspartners möglich sein, wird der Verkäufer diese Zustimmung unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages einholen. Sollte die Zustimmung verweigert werden, ist der Verkäufer berechtigt und verpflichtet, das betreffende Vertragsverhältnis auf Rechnung und Kosten des Käufers bis zum nächst zulässigen Kündigungsstermin weiterzuführen.
- 16.3 Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich, sich – soweit erforderlich – hinsichtlich der übernommenen objektbezogenen Verträge abzustimmen und sich gegenseitig bei der Überleitung dieser Verträge auf den Käufer – insbesondere gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern – zu unterstützen. Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich, sich auch hinsichtlich solcher Verträge, bei denen der jeweilige Vertragspartner der Überleitung auf den Käufer widerspricht, so zu stellen, als ob

die vom Käufer übernommenen Verträge am Übergabetag insgesamt auf den Käufer übergegangen wären.

§ 17 Auflassungsvormerkung, Auflassung

- 17.1 Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübergang **bewilligt** der Verkäufer und **beantragen** die Parteien die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Range unmittelbar nach den in § 1.2 aufgeführten Belastungen für den Kaufgegenstand. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt, die Auflassungsvormerkung gleichzeitig mit seiner Eintragung als Eigentümer wieder zu löschen, falls nicht Zwischeneintragungen erfolgt sind oder Zwischenanträge vorliegen, die der Käufer nicht bewilligt oder nicht übernommen hat.
- 17.2 Die Eintragung der Vormerkung in den Wohnungsgrundbüchern aller WEG-Einheiten soll vom Notar unverzüglich und zusammen mit dem Antrag auf Schließung der Wohnungsgrundbücher dergestalt beantragt werden, dass zunächst der Antrag auf Eintragung der Vormerkung in den Wohnungsgrundbüchern und sodann der Antrag auf Schließung der Wohnungsgrundbücher erledigt werden soll.
- 17.3 Die zu Gunsten des Käufers bewilligte Vormerkung als dingliches Recht steht unter der **auflösenden Bedingung**, dass der Notar beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne zugleich die Eigentumsumschreibung auf den Käufer zu beantragen. Der Käufer und der Verkäufer weisen den Notar in einseitig nicht widerruflicher Weise an, die Löschung der Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt zu beantragen, wenn
 - 17.3.1 die Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 4.2 eingetreten sind, und
 - 17.3.2 der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt und schlüssig dargelegt hat, dass der Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – bei Fälligkeit nicht vollständig nach Maßgabe von § 4.5 gezahlt worden ist und der Verkäufer deshalb unter Einhaltung der in § 4.9 festgelegten Voraussetzungen von diesem Vertrag zurückgetreten ist, und
 - 17.3.3 der Notar dem Käufer eine entsprechende schriftliche Mitteilung (einschließlich der vom Verkäufer dem Notar übersandten Erklärung und Unterlagen) zugestellt hat und der Käufer nicht innerhalb von zehn (10) Bankarbeitstagen nach Zugang der Mitteilung des Notars die vollständige Zahlung des Kaufpreises – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte – nach Maßgabe von § 4.5 nachgewiesen (z.B. durch eine entsprechende Bestätigung der die Überweisung für den Käufer ausführenden Bank) oder eine der Löschung der Vormerkung widersprechende gerichtliche Entscheidung (z.B. einstweilige Verfügung) vorgelegt hat.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises bereits gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrags erfolgen.

17.4 Die Parteien wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in §§ 1.1 und 1.8 dieses Vertrages bezeichneten Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergehen soll.

17.5 Der Verkäufer **bewilligt** die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Notar diese durch notarielle Eigenurkunde beantragt. Der Notar soll den Antrag auf Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch beim Grundbuchamt erst einreichen, wenn der Verkäufer bzw. die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger oder die die Überweisung für den Käufer ausführende Bank dem Notar gesetzeskonform schriftlich bestätigt haben, dass der vollständige Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag geregelten Einbehalte (deren Berechtigung der Notar nicht zu überwachen hat) – nach § 3.1 gezahlt ist.

§ 18 Garantien

18.1 In diesem Vertrag enthaltene Garantien sind selbständige Garantieverprechen gemäß § 311 Abs. 1 BGB.

18.2 Soweit eine der in diesem Vertrag abgegebenen Garantien unzutreffend ist oder der Verkäufer vertragliche Verpflichtungen zur Aufklärung des Käufers schuldhaft verletzt hat, hat der Käufer unbeschadet weiterer Rechte die Wahl

18.2.1 von dem Verkäufer zu verlangen, den vertragsgemäßen Zustand durch Beseitigung der Verletzung in Natur herzustellen, oder

18.2.2 nach Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist (sofern die Voraussetzungen des § 323 Abs. 2 BGB vorliegen würden, auch ohne Mahnung und Nachfristsetzung), von dem Verkäufer Schadensersatz in Geld zu verlangen, der darauf gerichtet ist, den Käufer wirtschaftlich so zu stellen, als ob der vertragsgemäße Zustand zum Tage des Besitzüberganges hergestellt gewesen wäre.

18.3 Soweit sich Garantien auf Kenntnis oder Nichtkenntnis des Verkäufers von bestimmten Tatsachen beziehen, bedeutet die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes insoweit, dass der Käufer so zu stellen ist, als ob die Garantien, Erklärungen und Tatsachendarstellungen richtig gewesen bzw. die verschwiegenen Tatsachen nicht vorhanden gewesen wären.

§ 19 Rücktritt

- 19.1 Der Käufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn zwischen dem Tag der Beurkundung dieses Vertrages und dem Übergabetag wesentliche Verschlechterungen des Kaufgegenstands oder von Teilen des Kaufgegenstands (z.B. der Baulichkeiten) eintreten. Eine wesentliche Verschlechterung liegt u.a. vor bei Schäden, deren Beseitigung mehr als [REDACTED] erfordert oder mehr als [REDACTED] andauert.
- 19.2 Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nach §§ 4.2 und 4.3 bis zum [REDACTED] nicht vollständig eingetreten sein und der Käufer auch nicht auf die nicht eingetretenen Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 4.4 verzichtet haben, ist jede Partei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- 19.3 Sollte die Freie und Hansestadt Hamburg von einem ihr an dem gesamten Kaufgegenstand oder Teilen davon etwa zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch machen, ist jede Partei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Wird das Vorkaufsrecht lediglich hinsichtlich einer unbedeutenden Teilfläche des Kaufgegenstands ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht nur hinsichtlich dieser Teilfläche und ist dieser Kaufvertrag in diesem Fall entsprechend anzupassen.
- 19.4 Der Käufer hat das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn
- 19.4.1 der Verkäufer vor dem Übergabetag zahlungsunfähig wird;
 - 19.4.2 über das Vermögen des Verkäufers vor dem Übergabetag das Insolvenzverfahren nach der InsO beantragt wird und, sofern der Antrag nicht durch den Verkäufer selbst gestellt wird, der Antrag nicht innerhalb eines Monats nach Antragstellung abgewendet wird;
 - 19.4.3 das Gebäude nicht spätestens bis zum Ablauf von sechs (6) Monaten nach dem spätesten Fertigstellungstermin abnahmereif i.S.v. § 10 fertig gestellt ist.
- 19.5 Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem Notar zu erklären, der zum Empfang der Rücktrittserklärung unwiderruflich bevollmächtigt ist; der Rücktritt wird mit Zugang beim amtierenden Notar wirksam.
- 19.6 Bei einem Rücktritt des Käufers gemäß § 19 trägt der Verkäufer – abweichend von § 22.1 – sämtliche durch diesen Vertrag, dessen Durchführung und Rückabwicklung verursachten, nachgewiesenen Kosten (Notar, Grundbuch, nicht erstattbare Grunderwerbsteuer), soweit diese nicht im Falle des § 19.3 von der FHH getragen werden.
- 19.7 Auch bei Ausübung der vorstehend geregelten Rücktrittsrechte verbleiben dem Käufer etwa darüber hinaus bestehende Schadensersatzansprüche, insbesondere ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung und ein Anspruch auf Ersatz von Verzugsschäden.

§ 20 Kosten, Grunderwerbsteuer

- 20.1 Die Notar- und Gerichtskosten der Beurkundung und der grundbuchlichen Durchführung dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- 20.2 Die Kosten der Lastenfreistellung einschließlich der Treuhandgebühren und der durch die Einholung der Lastenfreistellungsunterlagen erhöhten Vollzugsgebühr trägt der Verkäufer; dies gilt auch für die Kosten der Rückgängigmachung der WEG-Teilung einschließlich der Kosten der erneuten Einheitswertfeststellung nach Schließung der Wohnungsgrundbücher. Die Kosten einer Vertretung (z.B. Genehmigung) trägt die jeweils vertretene Partei.
- 20.3 Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater selbst.

§ 21 Bestellung von Grundpfandrechten

- 21.1 Der Käufer behält sich vor, den Kaufpreis ganz oder zum Teil durch Fremdmittel zu finanzieren, die an dem Kaufgegenstand dinglich gesichert werden sollen. Zur Sicherung der Rechte des Kreditgebers bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, auf Kosten des Käufers unter Befreiung von der Regelung des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, Grundpfandrechte (auch Einzel- und/oder Gesamtgrundpfandrechte) zugunsten deutscher bzw. europäischer Kreditinstitute bis zur Höhe des Kaufpreises, zzgl. bis zu 20% Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 15%, jeweils zu Gunsten der den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute im Grundbuch des Kaufgegenstands eintragen zu lassen und den Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen sowie bewilligte und beantragte Rangvorbehalte auszunutzen.
- 21.2 Diese Vollmacht wird insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte zunächst nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich ausgezahlten Kaufpreises dienen. Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
- 21.3 Diese Vollmacht kann nur vor dem Notar ausgeübt werden und nur, wenn alle für den grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Vollmachterklärungen bzw. Vollmachtbestätigungen dem Notar in grundbuchmäßiger Form vorliegen und die folgenden Bestimmungen in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde sinngemäß wiedergegeben sind, was der Notar zu prüfen und zu überwachen hat:
- 21.3.1 Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er von seinem Valutabetrag tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Diese Beschränkung gilt nicht, soweit der Käufer den Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag vereinbarten Einbehalte

– ohne Inanspruchnahme der Belastungsvollmacht bereits vor der Belastung mit dem Grundpfandrecht gezahlt hat.

- 21.3.2 Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Bestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis – abzüglich der in diesem Vertrag vereinbarten Einbehalte – vollständig bezahlt worden ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- 21.3.3 Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, auf Grundlage dieser Belastungsvollmacht bestellte Grundpfandrechte erst dann beim Grundbuchamt zur Eintragung einzureichen, wenn ihm eine schriftliche Erklärung des oder der Grundpfandrechtsgläubiger vorliegt, in der sich der oder die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich verpflichten, die Löschung der Grundpfandrechte für den Fall eines Rücktritts von diesem Kaufvertrag oder für den Fall zu bewilligen, dass dieser Kaufvertrag aus sonstigen Gründen nicht durchgeführt wird, und unter der Bedingung, dass Rückzahlungsansprüche für vom Grundpfandrechtsgläubiger tatsächlich bereits zur Kaufpreistilgung an den Verkäufer bzw. abzulösende Grundpfandgläubiger geleistete Zahlungen erfüllt sind oder die zurückzuzahlenden Beträge hinterlegt sind.

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

- 21.4 Das bestellte Grundpfandrecht soll auch nach der Eigentumsumschreibung an dem Kaufgegenstand auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche im Hinblick auf das bestellte Grundpfandrecht werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises abzüglich zulässiger Einbehalte, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes, auf den Käufer übertragen.
- 21.5 Sämtliche mit der Ausübung dieser Belastungsvollmacht zusammenhängenden Kosten und Gebühren sind vom Käufer zu tragen, der den Verkäufer insoweit von jeder Haftung freistellt. Der Käufer stellt den Verkäufer auch von jeglichen Verpflichtungen gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern, die aus der Bestellung oder Löschung der Grundpfandrechte entstehen, frei.
- 21.6 Der Käufer ist im Rahmen der Vollmacht aus § 21.1 auch berechtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sofern die Interessen des Verkäufers nicht beeinträchtigt werden, wobei diese Voraussetzung vom Grundbuchamt nicht zu prüfen ist; außerdem darf der Antrag nur vor dem Notar gestellt werden.

- 21.7 Etwaige in Ausübung der vorstehenden Vollmacht im Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte sind zur Löschung zu bringen, soweit dieser Vertrag – aus welchen Gründen auch immer – unwirksam ist oder wird oder sonst nicht zur Abwicklung kommt. Eine solche Löschung hat Zug-um-Zug gegen Rückzahlung der vom Käufer bzw. dessen finanzierenden Banken insoweit geleisteten Zahlungen an den Verkäufer oder dessen Grundpfandrechtsgläubiger zu erfolgen.
- 21.8 Auf ausdrücklichen Wunsch erteilen der Verkäufer und der Käufer hiermit diese Finanzierungsvollmacht auch den in § 22.8 genannten Angestellten des Notars. Dies umfasst Grundbucheklärungen wie Rangänderungen und Löschungen und seitens des Käufers zudem abstrakte persönliche Schuldanerkenntnisse sowie zu einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte auch persönliche Vermögen.

§ 22 Ermächtigung des Notars, Vollmachten

- 22.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass dieser Vertrag von dem Notar durchgeführt werden soll und beauftragen und bevollmächtigen diesen entsprechend; dies umfasst die Beschaffung aller dafür erforderlichen Unterlagen sowie die uneingeschränkte Vertretung im Grundbuchverfahren (auch mittels notarieller Eigenurkunden). Erklärungen gegenüber dem Notar sind schriftlich abzugeben, wobei eine Übermittlung durch Telefax oder als pdf-Scan per E-Mail ausreicht. Entsprechendes gilt für Nachweise die gegenüber dem Notar zu führen sind. Der Notar ist berechtigt, diese Urkunde nebst Begleitdokumentation auf Wunsch eines Beteiligten, an von diesem Benannte Empfänger zu übermitteln.
- 22.2 „**Notar**“ im Sinne dieses Vertrages ist der beurkundende Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder sein Notariatsverwalter sowie seine Sozien und deren amtlich bestellte Vertreter oder ein sonstiger, von den Parteien gemeinsam mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragter Notar.
- 22.3 Der Verkäufer und der Käufer beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.
- 22.4 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Notar, unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO,
- 22.4.1 den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken;
- 22.4.2 im Namen der Parteien Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde auch im Wege der Eigenurkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen;

- 22.4.3 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; und
- 22.4.4 sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 22.5 Die Parteien sehen hiermit von der Stellung eigener Anträge ab.
- 22.6 Ablehnende Bescheide und Grunderwerbsteuerbescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 22.7 Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Partei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird.
- 22.8 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

██████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████

sämtlich geschäftsansässig [REDACTED] – und zwar jede für sich allein – unter verantwortlicher Überwachung des Notars im Namen der Parteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstands und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Ergänzend gilt Folgendes:

- 22.8.1 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 Kaufgegenstands sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.
- 22.8.2 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, soweit rechtlich möglich.

- 22.8.3 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.

- 22.8.4 Von diesen Vollmachten kann nur vor dem 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 Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Partei, genügt deren Zustimmung.

- 22.8.5 Die Vollmachten sind sofort wirksam, unabhängig vom Vorliegen eventuell zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlicher behördlicher Genehmigungen oder sonstiger Wirksamkeitshindernisse. Die Vollmachten erlöschen acht (8) Wochen nach vollständiger Durchführung und Vollzug dieses Vertrages sowie allen darin enthaltenen Regelungen.

§ 23 Kenntnis des Käufers, Datenraum

- 23.1 Soweit es in oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag auf die Kenntnis oder Unkenntnis des Käufers ankommt, sind nur die positive Kenntnis und die grob fahrlässige Unkenntnis der Erschienenen zu 2. und 3. sowie der Geschäftsführer des Käufers maßgeblich. Die Kenntnis, die Nicht-Kenntnis oder das Kennenmüssen weiterer Personen sind nicht maßgeblich und können dem Käufer nicht zugerechnet werden. Der Inhalt des Datenraums gilt als den Erschienenen zu 2. und 3. bekannt.

- 23.2 Der Verkäufer hat dem Käufer Informationen und Unterlagen zum Kaufgegenstand in einem Datenraum („**Datenraum**“) zur Verfügung gestellt und dem Käufer und dessen Beratern Gelegenheit gegeben, den Inhalt des Datenraums zu prüfen und Fragen zu stellen. Die Parteien halten fest, dass der Inhalt des Datenraums als dem Käufer bekannt gilt. Der Verkäufer hat dem Käufer die bei derartigen Immobilien wie dem Kaufgegenstand üblichen Auskünfte erteilt, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgegenstands und dessen Nutzbarkeit durch den Käufer nach den bei derartigen Transaktionen üblichen Kriterien wesentlich sind und die der Käufer deshalb nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte.

- 23.3 Zu Beweis Zwecken ist der Inhalt des Datenraums in dem als **Anlage 23.3 – Datenraumindex** beigefügten Datenraumindex zusammengefasst. Ein Datenträger, der eine vollständige Speicherung des Datenraums und der gestellten Fragen sowie gegebenen Antworten (die „**Q&A**“) enthält, wurde heute dem Notar von den Parteien zu Beweis Zwecken zur Verwahrung übergeben, mit dem Auftrag, ihn für fünf (5) Jahre möglichst im räumlichen Bereich seiner Urkundensammlung aufzubewahren und jeder Partei auf deren schriftliches Verlangen und deren Kosten ganz oder auszugsweise in Kopie (sofern technisch möglich) zur Verfügung zu stellen, ohne

dass den Notar für die technische Unversehrtheit des Datenträgers, für dessen technische Lesbarkeit oder für dessen Kopierfähigkeit eine Haftung trifft. Die Kosten dieser Aufbewahrung trägt der Käufer. Der Notar hat den Inhalt und die Lesbarkeit des Datenträgers nicht geprüft.

Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist ist der Notar berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Datenträger zu vernichten oder an eine der Parteien herauszugeben; die gesetzlichen Geheimhaltungspflichten des Notars bleiben unberührt.

§ 24 Schlussbestimmungen

- 24.1 Soweit der Verkäufer in diesem Vertrag Ansprüche an den Käufer abtritt oder sich hierzu verpflichtet, haftet der Verkäufer für Bestand und Durchsetzbarkeit der abgetretenen bzw. abzutretenden Ansprüche.
- 24.2 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.
- 24.3 Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hamburg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend festgelegt ist.
- 24.4 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. Es ist der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese salvatorische Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.
- 24.5 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.
- 24.6 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 vorgeschrieben ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diesen § 24.6 abdingbar.

- 24.7 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.
- 24.8 Der Notar hat darauf hingewiesen, dass im Fall der Veräußerung des ganzen oder des wesentlichen Teils des Vermögens eines Verkäufers zu dessen Vertretung ein Beschluss der Gesellschafter des Verkäufers erforderlich sein kann, in dem diese der nachfolgenden Veräußerung des Kaufgegenstandes an den Käufer zugestimmt haben. Der Verkäufer garantiert, dass es sich bei dem Kaufgegenstand nicht um das ganze oder einen wesentlichen Teil des Vermögens des Verkäufers handelt.
- 24.9 Die zur Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Daten werden sowohl bei den Parteien als auch beim Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.
- 24.10 Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) im Informationsregister der Freien und Hansestadt Hamburg veröffentlicht werden. Unabhängig von einer möglichen zukünftigen Veröffentlichung kann der Vertrag jedoch Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz sein.
- 24.11 Überschriften dienen ausschließlich der Orientierung; bei der Auslegung dieses Vertrages sind sie nicht zu berücksichtigen, vielmehr ist hierfür ausschließlich der Vertragstext ohne seine Überschriften maßgeblich. Dies gilt entsprechend für die Anlagenbezeichnungen.

§ 25 Ausfertigungen, Bezugsurkunde

- 25.1 Von dieser Niederschrift sollen das Grundbuchamt, der Verkäufer und der Käufer je eine Ausfertigung erhalten.
- 25.2 Das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg – Grunderwerbsteuerstelle – erhält eine einfache Abschrift. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung erhält eine pdf-Datei.
- 25.3 Darüber hinaus erhalten der Verkäufer und der Käufer jeweils ein ungeheftetes Losblattexemplar in Form einer entsprechenden PDF-Datei sowie Word-Datei, welche per E-Mail zu übersenden sind.
- 25.4 Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurden auf Ersuchen der Beteiligten am 29. Oktober 2024 zu UVZ-Nrn. 1618 und 1619/2024 JO des beurkundenden Notars zwei Bezugsurkunden (zusammen „**Bezugsurkunde**“) errichtet. Die in der vorliegenden Urkunde genannten Anlagen sind in der Bezugsurkunde enthalten.

Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar.

- 25.5 Die Beteiligten verweisen auf die Bezugsurkunde, die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung wird. Sie lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Sie erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit ihrem Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das (erneute) Vorlesen der Bezugsurkunde und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde.
- 25.6 Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde oder der hiesigen Urkunde befinden, sind sich die Beteiligten darüber einig, dass diese Anlagen nicht Vertragsbestandteil sein sollen, es sei denn, es handelt sich hierbei um öffentliche zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z. B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).
- 25.7 Hinsichtlich nicht verlesener Anlagen oder etwaiger nicht beigefügter Schriftstücke, auf die ggf. im Vertrag abgestellt wird, besteht Einigkeit, dass diese jedenfalls als Auslegungshilfe dienen sollen, sollte ein Gericht wider Erwarten deren förmliche Einbeziehung für erforderlich erachten. Die Wirksamkeit des Vertrages soll hiervon im Übrigen unberührt bleiben.

§ 26 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 Notar- und Gerichtskosten 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,
- 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 Vertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen, und

- der Käufer die Existenz von Baulasten überprüfen kann und dass der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat.

Schlussvermerk

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

L.S.not.

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