

Verhandelt  
in der  
**Freien und Hansestadt Hamburg**  
am 29. August 2017

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[REDACTED]

mit dem Amtssitz in Hamburg, [REDACTED]

erschieden heute:

1.

[REDACTED]

dienstansässig: Am Zollhafen 12, 20539 Hamburg,  
ausgewiesen durch deutschen Reisepass,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die **Freie und Hansestadt Hamburg** aufgrund Vollmacht vom [REDACTED]

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

2.

[REDACTED]  
[REDACTED]

geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,  
von Person bekannt,

3.

[REDACTED]  
[REDACTED]

geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,  
von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer der **HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 137946, was ich, der Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg – HRB 137946 – gemäß § 21 der Bundesnotarordnung bescheinige,

– nachfolgend in dieser Urkunde auch „**Käufer**“ oder „**Investor**“ genannt –

[REDACTED]

– Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch die „**Parteien**“ genannt –

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

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

# GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

## MIT AUFLASSUNG

INHALTSVERZEICHNIS [nicht Gegenstand der Beurkundung]	SEITE
§ 1 Grundbuchstand .....	7
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand) .....	8
§ 3 Kaufpreis .....	8
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises .....	9
§ 5 Belastungen.....	10
§ 6 Besitzübergang.....	10
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln .....	12
§ 8 Erschließung.....	16
§ 9 Nutzungsbindung.....	18
§ 10 Übertragung und Weiterveräußerung .....	19
§ 11 Vertragsstrafe .....	20
§ 12 Wiederkaufsrecht.....	20
§ 13 Rücktrittsrecht.....	23
§ 14 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte.....	24
§ 15 Besondere Bestimmungen.....	24
§ 16 Wirksamkeitszeitpunkt, Aufschiebende Bedingung, Rücktritt .....	24
§ 17 Kosten, Grunderwerbsteuer .....	26
§ 18 Auflassung, Eigentumsverschaffungsvormerkung, Grundbucheintragungen.....	26
§ 19 Finanzierung gesamtprojektkosten .....	28
§ 20 Ermächtigung des Notars, Vollmachten .....	31
§ 21 Rechtsnachfolge, Abtretung.....	32
§ 22 Kooperation .....	33
§ 23 Hinweise zum Datenschutz.....	33
§ 24 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen .....	34
§ 25 Erfüllungsort, Gerichtsstand.....	34
§ 26 Ausfertigungen .....	35

## **PRÄAMBEL**

- (A) Die FHH ist nach § 44 Abs. 1 Asylgesetz (AsylG) verpflichtet, für die Unterbringung Asylbegehrender die erforderlichen Aufnahmeeinrichtungen zu schaffen und zu unterhalten sowie entsprechend ihrer Aufnahmequote die im Hinblick auf den monatlichen Zugang Asylbegehrender in den Aufnahmeeinrichtungen notwendige Zahl von Unterbringungsplätzen bereitzustellen.
- (B) Die Anzahl der Asylbegehrenden, die im Staatsgebiet der FHH ankommen, ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Sie betrug im Jahr 2011 noch 1.644 Personen, im Jahr 2012 bereits 2.195 Personen, im Jahr 2013 3.626 Personen und stieg im Jahr 2014 auf 5.350 Personen an. Im Jahr 2015 wurden laut Mitteilung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) vom 06. Januar 2016 bundesweit mehr als 1.000.000 Asylsuchende registriert. Auf dem Staatsgebiet der FHH kamen in 2015 ca. 61.600 Schutzsuchende an, von denen ca. 22.300 in Hamburg verblieben sind (vgl. Pressemitteilung der FHH vom 07. Januar 2016). Im Jahr 2016 kamen 16.167 Asylbegehrende nach Hamburg, von denen 9.448 in der FHH verblieben sind. Für 2017 werden ca. 4.800 Neuankömmlinge und zusätzlich noch ca. 3.000 Personen im Rahmen des Familiennachzuges erwartet (vgl. Pressemitteilung des Zentralen Koordinierungsstabs Flüchtlinge der FHH (ZKF) vom 27.01.2017).
- (C) Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden ständig neue Unterbringungsplätze in Hamburg geschaffen: Während die FHH noch vor einigen Jahren lediglich wenige hundert Erstaufnahme-Plätze vorhielt, wurde die Zahl inzwischen sehr deutlich erhöht. Die FHH verfügte gemäß Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 vom 05. Oktober 2015 über insgesamt ca. 26.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung.
- (D) Obwohl die Zahl der neu ankommenden Asylbegehrenden mittlerweile weniger stark ausgeprägt ist als im Vorjahreszeitraum, ist das öffentliche Interesse an der dringend notwendigen Errichtung von Folgeunterkünften ungebrochen. Die Erstaufnahmeeinrichtungen und Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung der FHH sind weiterhin deutlich überfüllt. Mit Stichtag 28.02.2017 leben in Hamburg 5.378 sog. „Überresidenten“, d.h. Asylbegehrende, die bereits länger als 6 Monate in Erstaufnahmeeinrichtungen leben, obwohl sie einen Anspruch auf Folgeunterbringung haben. Hinzu kommt, dass laut Presseerklärung des Zentralen Koordinierungsstabs Flüchtlinge der FHH (ZKF) vom 16.06.2016 bis Ende 2017 rund 14.000 Plätze u.a. wegen des Ablaufs bestehender Mietverträge wegfallen werden; gemäß der Kapazitätsplanung des ZKF müssen im Jahr 2017 insgesamt 35.000 Asylbegehrende in Hamburg untergebracht werden. Nur die sehr rasche Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Unterbringungseinrichtungen kann hier Abhilfe schaffen.
- (E) Die FHH beabsichtigt daher, die auf ihrem Staatsgebiet vorhandenen Kapazitäten öffentlicher Unterkünfte unverzüglich und in nennenswertem Umfang zu erweitern. Dies soll insbesondere geschehen durch Schaffung dauerhafter und langfristig nutzbarer

Wohnquartiere auf bislang unerschlossenen großflächigen Siedlungsflächen. Diese Wohnquartiere sollen von Investoren mit Blick auf eine dauerhafte Nachfrage im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sehr kurzfristig errichtet werden und so beschaffen sein, dass sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern nachhaltig angenommen werden. Der Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages ist Teil dieser Bemühungen.

- (F) Der Käufer ist ein Tochterunternehmen des städtischen Wohnungsbauunternehmens SAGA.
- (G) Der Käufer beabsichtigt den Kaufgegenstand (siehe dazu nachfolgend § 2.1) von dem Verkäufer zu erwerben und diesen bis Mitte des Jahres 2018 mit rund 37 Reihenhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten (Duplex-Reihenhäusern) unterschiedlicher Größen zu bebauen (**Anlage Präambel (G)**). Die Reihenhäuser sollen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung mit durchschnittlich bis zu 7 Personen belegt werden..
- (H) - entfällt -
- (I) Der Kaufgegenstand soll für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit („Nutzungsphase 1“) durch den Erwerber an die f&w fördern und wohnen AöR („f&w“) vermietet werden (**„Mietvertrag f&w“**). Während der Nutzungsphase 1 wird f&w den Kaufgegenstand selbst und auf eigene Rechnung bewirtschaften und insbesondere Asylbegehrenden eigenverantwortlich zur Wohnnutzung überlassen („Flüchtlingsunterbringung“). Spätestens nach Ablauf der Nutzungsphase 1 soll der Kaufgegenstand zurück in den unmittelbaren Besitz des Käufers gelangen und von diesem fortan selbst und auf eigene Rechnung nunmehr im Rahmen einer allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Nutzung („Wohnnutzung“) weiter bewirtschaftet werden.
- (J) Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes wurde der Kaufgegenstand in das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB NF 65 eingebracht („Umlegungsverfahren“). Der Teil-Umlegungsplan U 334 VI ist mit Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit im Amtlichen Anzeiger (Seite 1194) am **18.07.2017 in Kraft getreten**. Mit dieser Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger wird der bisherige Rechtszustand durch den im Teil-Umlegungsplan U 334 VI vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. BSW/ WSB (WSB 31) hat mit Schreiben vom 26.07.2017 beim Amtsgericht Hamburg-Harburg bzw. beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung um Berichtigung des Grundbuches und des Liegenschaftskatasters gebeten; die Berichtigung der öffentlichen Bücher steht noch aus. Das Umlegungsverfahren U 334 ist mit Inkrafttreten des Teil-Umlegungsplans U 334 VI am 18.07.2017 insgesamt abgeschlossen; sämtliche Grundstücke sind mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit im Amtlichen Anzeiger aus dem Umlegungsverfahren entlassen. Die Beurkundung des Kaufvertrages für die unten genannten Grundstücke steht nicht länger unter dem Genehmigungsvorbehalt nach § 51 BauGB.
- (K) - entfällt -
- (L) -entfällt -

(M) - entfällt -

(N) Die Parteien gehen davon aus, dass die Veräußerung des Kaufgegenstands keine vergaberechtliche Relevanz hat. Dies ist nach Auffassung der Parteien bereits deshalb der Fall, weil dem Käufer keine direkte Bauverpflichtung auferlegt wird und keine Detailvorgaben an den Bau gestellt werden. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

## I. TEIL

### § 1 GRUNDBUCHSTAND

- 1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer der in der nachstehenden Tabelle verzeichneten Grundstücke (jeweils noch einzutragen im Grundbuch von Fischbek des Amtsgerichts Hamburg-Harburg).

Teilfläche	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flurstücke	Gesamtgröße	Belegenheit	IBA-Bez.	Definition
1	9847 (neu anzulegen gemäß Präambel (J))	Fischbek	(lfd. Nr. 1) 8932 8933  (lfd. Nr. 2) 8935 8936 8937	4.027 m²	nördlich Plaggenmoor	V4 R01, R02, R03	Grundstück 1
2	9848 (neu anzulegen gemäß Präambel (J))	Fischbek	(lfd. Nr. 1) 9038  (lfd. Nr. 2) 9035 9036 9037	5.197 m²	westlich Weiden-grasweg	V4 R04, R05, R06	Grundstück 2

- 1.2 Die (neu anzulegenden) Grundbücher der vorgenannten Grundstücke werden nachfolgend auch kurz „**Grundbuch**“ genannt.
- 1.3 Im Grundbuch [REDACTED]
- 1.4 Im Grundbuch [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.5 Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage elektronisch eingesehen. Der Notar wird sich erneut bei Durchführung dieses Vertrages über den Grundbuchinhalt unterrichten.
- 1.6 Die Belegenheiten ergeben sich aus dem Lageplan (**Anlage 1.6**).

## § 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer die in vorstehender Ziffer 1.1 genannten Flurstücke von insgesamt 9.224 m<sup>2</sup>, des in § 1.1 dieses Vertrages näher bestimmten Grundbesitzes.
- 2.2 Die kaufgegenständlichen Flurstücke sind in dem dieser Urkunde als **Anlage 1.6** beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt – zusammen auch „**Kaufgegenstand**“ genannt –.
- 2.3 Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, soweit sie im Eigentum des Verkäufers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft. Zubehör wird nicht mitverkauft.

## § 3 KAUFPREIS

- 3.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

██████████ („**Verkehrswert**“).

Der Kaufpreisermittlung liegt ein Verkehrswertgutachten des Sachverständigenbüros ██████████ zum Wertermittlungstichtag ██████████ für voll erschlossene Grundstücke zugrunde (**Anlage 3.2** zu Beweiszwecken beigefügt).

- 3.2 Bei der Bebauung des Kaufgegenstands fallen zusätzliche Kosten an, die auf Besonderheiten des Kaufgegenstandes zurückzuführen sind („**Grundstücksbedingte Mehrkosten**“). Die Grundstücksbedingten Mehrkosten werden auf ██████████ geschätzt. Die Grundstücksbedingten Mehrkosten bestehen allein aus den Kosten, die infolge ungünstigen Baugrunds anfallen (Tiefgründung).
- 3.3 Da die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten noch nicht feststeht, vereinbaren die Parteien zunächst einen vorläufigen Kaufpreis in Höhe von ██████████ (der „**Vorläufige Kaufpreis**“).
- 3.4 Der endgültige Kaufpreis („**Endgültiger Kaufpreis**“ oder „**Kaufpreis**“) für den Kaufgegenstand ist der nach Ermittlung der endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten nach Maßgabe des § 3.7 festzustellende Betrag, mindestens jedoch ██████████ „**Mindestkaufpreis**“). Die Parteien vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute. Der Endgültige Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert gemäß § 3.1 abzüglich der endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten.
- 3.5 Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 10.2 eine nachvollziehbare und prüfbare Aufstellung der dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten



(„**Mehrkostenaufstellung**“) unter Beifügung von Nachweisen vorzulegen. Sofern der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung nicht innerhalb von zehn Wochen nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Mehrkostenaufstellung als verbindlich.

- 3.6 Der Verkäufer wird dem Käufer den Endgültigen Kaufpreis innerhalb von vier Wochen nach Verbindlichkeit der Mehrkostenaufstellung schriftlich mitteilen. Die Parteien sind sodann verpflichtet, den nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ermittelten Endgültigen Kaufpreis im Rahmen eines zu beurkundenden Nachtrags zu diesem Kaufvertrag deklaratorisch zu dokumentieren.
- 3.7 Soweit der mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis unterschreitet, erstattet der Verkäufer an den Käufer den Differenzbetrag, maximal jedoch bis zu dem in § 3.4. bezeichneten Mindestkaufpreis („**Erstattungsbetrag**“). Soweit der mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis überschreitet, zahlt der Käufer an den Verkäufer den Differenzbetrag („**Nachzahlungsbetrag**“, zusammen mit dem Erstattungsbetrag der „**Differenzbetrag**“).
- 3.8 Neben dem Kaufpreis hat der Käufer als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Vertrag erbracht wurden, einen Betrag von

\_\_\_\_\_

(in Worten: \_\_\_\_\_)

(„**Aufwandsbeteiligung**“) zu zahlen.

- 3.9 Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

#### § 4 FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

- 4.1 Der vorläufige Kaufpreis und die Aufwandsbeteiligung sind nach Ablauf von \_\_\_\_\_
- (i) nach Erteilung einer wirksamen und vollziehbaren Baugenehmigung (§ 13.1) und
  - (ii) nachdem die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch des Kaufgegenstands vertragsgemäß beantragt ist und der Notar dies durch Einsicht in die Markentabelle kontrolliert und dem Käufer bestätigt hat;

auf das nachstehend in § 4.2 dieses Vertrages genannte Konto fällig und zahlbar. Sofern die Käuferin Auflagen aus der Baugenehmigung, durch die eine Bebauung des Kaufgegenstandes wirtschaftlich nicht darstellbar wäre und die Käuferin die Unwirtschaftlichkeit der Verkäuferin nachgewiesen hat, streitig stellt, ist die Frist bis zu einer abschließenden Entscheidung über deren Bestand gehemmt (vgl. § 13.4).

Der Käufer ist jederzeit berechtigt, auf Fälligkeitsvoraussetzungen schriftlich gegenüber dem Notar und dem Verkäufer zu verzichten, um so den Übergabetag durch vorzeitige Zahlung schneller herbeizuführen.

- 4.2 Zahlungen an den Verkäufer sind unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf folgendes Konto bei der [REDACTED] so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt:

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

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

## **§ 5 BELASTUNGEN**

- 5.1 Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand [REDACTED] zu übereignen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
- 5.2 Der Käufer ist verpflichtet, die gemäß den Baugenehmigungsverfahren neu zu begründenden Belastungen des Kaufgegenstands ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen. Die Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, der Eintragung von etwaigen Dienstbarkeiten zur Sicherung der Leitungsrechte in das Grundbuch sowie eventuell zu bestellenden Baulasten auf den in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken unentgeltlich und entschädigungslos zuzustimmen und bei der Begründung mitzuwirken, wenn dies für die Erschließung (Entwässerung der grundstückerschließenden Verkehrsanlage) erforderlich ist. Etwaige Kosten der Bestellung und Gebühren hat die begünstigte Vertragspartei zu tragen.

## **§ 6 BESITZÜBERGANG**

- 6.1 Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht vom Verkäufer auf den Käufer an dem auf die vertragsgemäße Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises folgenden Tag (24:00 Uhr) über (nachfolgend „**Besitzübergang**“ genannt).

- 6.2 Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag. Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe.
- 6.3 Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit Besitzübergang gemäß vorstehendem § 6.1 auf den Käufer über.
- 6.4 Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes einschließlich aller Rechte und Pflichten vom Verkäufer auf den Käufer über. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben. Unbeschadet der Vorschriften in §§ 95, 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen eventuell für den Kaufgegenstand bestehende Versicherungen nicht auf den Käufer über. Erträge und Lasten werden auf den Besitzübergang zwischen Verkäufer und Käufer abgerechnet.
- 6.5 Ab dem Besitzübergang hat der Käufer für die Erfüllung der den Eigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht (z.B. Winterdienst) zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.
- 6.6 [REDACTED]
- 6.7 Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige vergleichbare Kosten bezüglich des Kaufgegenstandes, die für einen Erhebungs- oder Abrechnungszeitraum anfallen, der vor dem Besitzübergang begonnen hat und nach dem Besitzübergang endet, sind [REDACTED]
- [REDACTED] Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.4 dieses Vertrages sinngemäß.
- 6.8 Der Verkäufer ermächtigt den Käufer – mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten – hinsichtlich des Kaufgegenstandes ab dem heutigen Tage
- (a) bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen;
  - (b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
  - (c) Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;

- (d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und
  - (e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.
- 6.9 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt im Innenverhältnis unter Freistellung des Verkäufers ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann von dem Verkäufer jederzeit widerrufen werden.
- 6.10 Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer diesem die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen.

## **§ 7 RECHTE DES KÄUFERS WEGEN MÄNGELN**

- 7.1 Der Kaufgegenstand wird verkauft, wie er steht und liegt, und wird vom Käufer in dem bei Besitzübergang vorhandenen Zustand übernommen. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte, Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der möglichen Nutzung sowie – in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht – Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes. Der Verkäufer übernimmt keine Garantien; solche sind auch nicht außerhalb des Vertrages gegeben worden.
- 7.2 Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen, oder wegen eingetragener Baulasten. Ferner wird vom Verkäufer keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von sonstigen öffentlich-rechtlichen Belastungen übernommen. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige öffentlich-rechtliche Belastungen, insbesondere Baulasten, in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
- 7.3 Der Käufer ist vom Verkäufer vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- 7.4 Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann, sich insbesondere auf dem Kaufgegenstand schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. BBodSchG befinden können. Die Auskunft aus dem

Altlastenhinweiskataster vom [REDACTED] ist diesem Vertrag als **Anlage 7.4** zu Beweis Zwecken beigelegt.

- 7.5 Die Parteien schließen nicht aus, dass wegen schädlicher Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Maßnahmen zur Sanierung i.S.d. § 2 Abs. 7 BBodSchG oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen i.S.d. § 2 Abs. 8 BBodSchG erforderlich werden können. Die Parteien sind sich einig, dass dem Käufer insoweit keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.
- 7.6 Der Käufer hat keine Rechte und Ansprüche wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. „**Verunreinigungen des Kaufgegenstandes**“ im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere
- (a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
  - (b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
  - (c) im Boden eingeschlossene und nicht zum Kaufgegenstand gehörende Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen; und
  - (d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).
- 7.7 Soweit der Verkäufer bezüglich des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Käufer den Verkäufer von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden ohne Einschränkung freizustellen.
- 7.8 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- oder Rückgriffsansprüche wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind ausgeschlossen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Verkäufer als Alteigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Verkäufers gegenüber dem Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt § 21 dieses Vertrages.
- 7.9 Ab dem Besitzübergang ist der Käufer allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des KrWG und für die Einhaltung der Pflichten aus der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV).
- 7.10 Soweit im Rahmen der Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben verunreinigtes Bodenmaterial mit Verunreinigungen des Kaufgegenstands entfernt werden muss, wird sich der Verkäufer unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen an den Kosten für die erforderliche und verhältnismäßige Entsorgung dieses verunreinigten

Bodenmaterials beteiligen, sofern dieses Bodenmaterial nicht auf dem Kaufgegenstand verbleiben kann. Der Verkäufer übernimmt die baubedingten Entsorgungskosten (einschließlich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten), soweit diese die Kosten für die Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben kontaminationsbedingt übersteigen („**Mehrkosten**“) bis zu einer Höhe von ■■■■ des Kaufpreises. Danach übernimmt der Käufer die Mehrkosten bis zu einer Höhe von weiteren ■■■■ des Kaufpreises. Bei höheren Mehrkosten gilt § 7.18 dieses Vertrags.

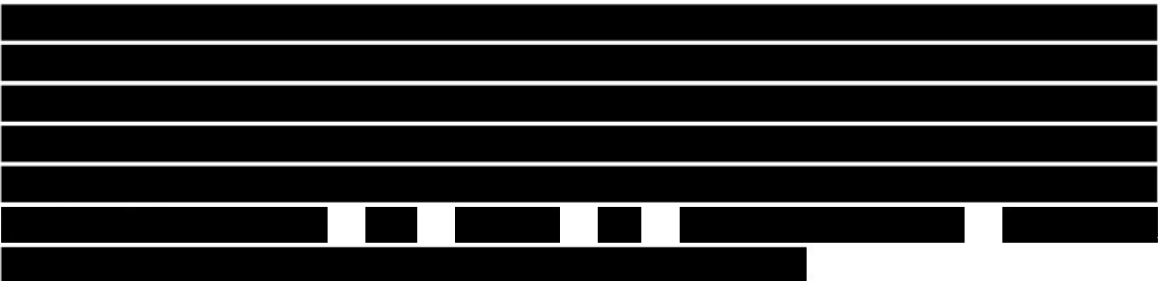

- 7.11 Als Entsorgungskosten im vorstehenden Sinne werden vom Verkäufer ausschließlich Kosten für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der LAGA M 20 (in ihrer aktuell gültigen Fassung, Stand 1997, 2003 bzw. 2004) Belastungen  $\geq$  LAGA Z 2 aufweist, übernommen. Von diesen Entsorgungskosten sind diejenigen Kosten abziehen, die für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial mit Belastungen bis kleiner LAGA Z 2 entstanden wären. Diese werden vom Verkäufer nicht übernommen.
- 7.12 Eine Pflicht zur Beteiligung des Verkäufers an den vorgenannten Entsorgungskosten besteht weiterhin nur, wenn der Käufer die folgenden Bestimmungen eingehalten hat:
- (a) Die Entsorgung wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere entsprechend dem KrWG und der NachwV, ordnungsgemäß und schadlos durchgeführt.
  - (b) Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich zu informieren, wenn dem Käufer bekannt geworden ist, dass die in § 7.4 dieses Vertrages genannten Bodenverunreinigungen stärker sind als bisher angenommen oder wenn darüber hinaus zusätzliche Bodenverunreinigungen vorhanden sind.
  - (c) Erforderliche Erdarbeiten müssen vorher vom Käufer ausgeschrieben werden; Ausschreibung und Vergabe der Erdarbeiten bedürfen der (vorherigen) schriftlichen Einwilligung des Verkäufers.
  - (d) Zwischen mehreren zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen geeigneten Maßnahmen hat der Verkäufer das Wahlrecht. Der Verkäufer hat ferner das Recht, die Durchführung der Maßnahmen zu überwachen oder überwachen zu lassen und Weisungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung zu erteilen oder durch ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro erteilen zu lassen. Kosten für Maßnahmen, denen der Verkäufer oder das von ihm beauftragte Ingenieurbüro im Vorwege nicht zugestimmt hat, übernimmt der Verkäufer nicht.
  - (e) Umsatzsteuer (auf zu übernehmende Mehrkosten) übernimmt der Verkäufer nicht, sofern der Käufer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Käufer verpflichtet sich, von

den Möglichkeiten oder Optionsmöglichkeiten des Vorsteuerabzuges (im Rahmen des Zumutbaren) Gebrauch zu machen.

- 7.13 Kosten, die auch ohne das Vorhandensein von Verunreinigungen des Kaufgegenstands entstanden wären (Sowieso-Kosten), trägt der Käufer.
- 7.14 Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers erfolgt ferner nur, wenn die Verunreinigungen des Kaufgegenstands nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.
- 7.15 Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen [REDACTED] nach Erstellung des Abschlussberichtes des von dem Verkäufer beauftragten Ingenieurbüros und nach Zugang prüffähiger Rechnungen im Sinne von § 14 VOB/B (im Original) beim Verkäufer einschließlich Leistungs- und Entsorgungsnachweisen der Erdbau- und Entsorgungsunternehmen bzw. des Käufers. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
- 7.16 Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. § 10.2). Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Maßgeblich ist das Datum des Zugangs der prüffähigen Rechnungen einschließlich der Leistungs- und Entsorgungsnachweise beim Verkäufer. § 203 BGB findet keine Anwendung.
- 7.17 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.
- 7.18 Ist abzusehen, dass die anfallenden Mehrkosten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 lit. (e)) [REDACTED] des Kaufpreises übersteigen, vereinbaren die Parteien bereits jetzt in Verhandlungen über die Kostenbeteiligung neu einzutreten. Darüber hinaus steht beiden Parteien für diesen Fall ein Rücktrittsrecht zu. Im Falle des Rücktritts hat der Käufer Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben erbrachten Aufwendungen gegen Nachweis, soweit diese für ihn infolge des Rücktritts wertlos geworden sind. Zu den Aufwendungen in diesem Sinne gehören die jeweils angemessenen und erforderlichen Kosten (i) der Untersuchung des Baugrundes (inklusive Kampfmittelprüfung), (ii) der erforderlichen Vermessungsarbeiten, (iii) des Lärmschutzgutachtens, (iv) der Erschließungsplanung, (v) der UVP-Prüfung und weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung, (vi) von Gründungsarbeiten, (vii) der Errichtung von im Einklang mit der **Anlage Präambel (G)** stehender Gebäudeteile sowie (iix) deren Abbruchs, soweit der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des Kaufgegenstands verlangen sollte. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.
- 7.19 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Die Freigabe durch den Kampfmittelräumdienst liegt vor, der entsprechende den Parteien zur Durchsicht vorgelegte Lageplan vom [REDACTED] ist diesem Vertrag als **Anlage 7.19** beigefügt.

- 7.20 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer in diesem Zusammenhang verauslagten Kosten diesem unverzüglich zu erstatten.
- 7.21 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 11 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die vollständige Freistellung des Verkäufers durch den Käufer im Sinne der vorstehenden §§ 7.19, 7.20 dieses Vertrages abgetreten.
- 7.22 Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers gleich.
- 7.23 Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung der vorstehenden Haftungsregelungen und die Bedeutung der Haftungsausschlüsse belehrt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

## § 8 ERSCHLIEßUNG

- 8.1 
- 8.2 
- 8.3 Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der Straßen Plaggenmoor, Am Aschenland und Weidengrasweg oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen Beiträge festgesetzt, so hat diese der Käufer zu tragen.
- 8.4 Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz gehören nicht zu den Erschließungskosten und sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.



Entsprechendes gilt für einen ggf. an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlende Rohrnetz- und/oder Baukostenzuschuss.

- 8.5 Der Verkäufer hat die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen (Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH) vorfinanziert. Der Käufer verpflichtet sich daher, dem Verkäufer die auf den Kaufgegenstand entfallenden Kosten in Höhe von voraussichtlich [REDACTED] zu erstatten. Dieser Betrag ist zusammen mit dem Kaufpreis fällig und zahlbar (§ 4.1 dieses Vertrages). Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.3 dieses Vertrages sinngemäß. Der Verkäufer wird dem Käufer die tatsächlich auf den Kaufgegenstand entfallenden Kosten so schnell wie möglich nachweisen. Die Parteien werden sodann die entsprechende Nachzahlung bzw. Erstattung innerhalb von [REDACTED] vornehmen.
- 8.6 Andere als vorstehend erwähnte oder zukünftig entstehende Abgaben wie Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB) Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG), sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeiträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß § 135 a Absatz 1, 154 BauGB), sind vom Käufer zu tragen. Entsprechendes gilt für privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.
- 8.7 Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, die hiernach dem Käufer obliegen, hat der Käufer ihn von diesen Ansprüchen freizuhalten.
- 8.8 Dem Käufer ist bekannt, dass die im Bebauungsplan Vogelkamp Neugraben als öffentliche Straßenflächen dargestellten Flächen noch von dem Verkäufer herzustellen sind.
- 8.9 Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht ein, auch nach der Übergabe die hierfür erforderlichen Erschließungsarbeiten auf dem Grundstück des Käufers durchzuführen. Hierfür dürfen der Verkäufer oder dessen Vertreter bzw. die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen/Personen das Grundstück jederzeit betreten und die erforderlichen Arbeiten ausführen. Dieses gilt gleichfalls für die Befahrung mit entsprechendem Baugerät.
- 8.10 Der Käufer hat seine Arbeiten mit denen des Verkäufers abzustimmen und darf letztere nicht behindern. Das gleiche gilt im umgekehrten Verhältnis.
- 8.11 Im Falle nachträglich durch den Verkäufer eingeholter Genehmigungen für Erschließungszwecke gehen diese auf den Käufer über und werden von ihm übernommen, so als wurden sie vor der Übergabe eingeholt.

## § 9 NUTZUNGSBINDUNG

- 9.1 Der Käufer beabsichtigt, auf dem Kaufgegenstand [REDACTED] des Typs Stein (**Anlage Präambel (G)**) zu errichten (das „**Bauvorhaben**“). Der Käufer beabsichtigt mit f&w (fördern & wohnen) einen Mietvertrag über den gesamten Kaufgegenstand zu schließen.
- 9.2 Außerdem verpflichtet sich der Käufer die Gestaltung der Fassaden mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen. Es ist zu diesem Zweck eine Fassadenbemusterung mit der IBA Hamburg GmbH durchzuführen.
- 9.3 Weiterhin informiert der Käufer die IBA Hamburg GmbH über die wesentlichen projektbestimmenden Entscheidungen.
- 9.4 Der Käufer verpflichtet sich, den Mindestbaustandard vom KfW-Effizienzhaus 55 (ENEV 2014) sowie die Auflagen der HmbKliSchVO einzuhalten.
- 9.5 Dem Käufer sind die für die Bebauung maßgeblichen Bestimmungen des geltenden Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 65 sowie des Grünordnungsplans Neugraben-Fischbek bekannt. Insbesondere hat der Käufer Kenntnis, dass die zu errichtenden Gebäude an das Fernwärmenetz in Kraft-, Wärmekopplung/Abwärme anzuschließen sind. Weiterhin sind die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu begrünen und Kellerersatzräume sowie Garagen dem Hauptgebäude in Material und Farbgebung gestalterisch anzupassen.
- 9.6 Dem Käufer ist bekannt, dass gemäß Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 als Einfriedung zum öffentlichen Grund und zur freien Landschaft nur Mauern, Holzzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken verwendet werden dürfen. Des Weiteren gilt die Hamburger Bauordnung. Die Grundstückseinfriedung hat durch den Käufer zu erfolgen und ist mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen. Die Gartentrennwände sind einheitlich und passend zum Hauptgebäude herzustellen.
- 9.7 Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Tatsache, dass sich das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) befindet, erfolgt die Oberflächenentwässerung der befestigten öffentlichen Flächen innerhalb des B-Plan-Gebietes über ein Graben- und Muldensystem. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird demnach über Mulden und Entwässerungsgräben der Vorflut zugeführt.
- 9.8 Die Ausweisung des Schutzgebietes wurde zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorgenommen. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Diese sind vom Käufer entsprechend zu beachten. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten.

- 9.9 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Der Käufer erhält vom Verkäufer die technischen Informationen für die Grundstücksentwässerung. Der Käufer ist verpflichtet, diese umzusetzen und die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen von Privatgräben zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen. Der Erwerber hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Wasser unkontrolliert das Grundstück verlässt.
- 9.10 Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.
- 9.11 Der Käufer verpflichtet sich, die der bezirklichen Fachdienststelle vorzulegende Baubeginnanzeige der IBA Hamburg GmbH mindestens [REDACTED] vor Baubeginn in Kopie vorzulegen.

## **§ 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG**

- 10.1 Solange der Käufer den Kaufgegenstand nicht mit [REDACTED] bebaut und fertiggestellt i.S.d. § 10.2 hat, darf er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers
- (a) seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, oder
  - (b) den Kaufgegenstand oder Teile desselben einschließlich etwaiger Baulichkeiten entgeltlich oder unentgeltlich veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, vermieten, verpachten oder in einer anderen Art Dritten zur Nutzung überlassen, es sei denn, in diesem Vertrag ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
  - (c) Begründet der Käufer Wohnungseigentum, gilt dies nicht für die Veräußerung von Wohnungen und Stellplätzen an den Ersterwerber.

Der Verkäufer erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zur Vermietung des Kaufgegenstands an f&w (Präambel I).

- 10.2 Das Bauvorhaben gilt an dem Tag als fertiggestellt im Sinne dieses Vertrages, wenn sämtliche Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten fertig gestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten vollständig abgeschlossen sind.

## § 11 VERTRAGSSTRAFE

- 11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Wiederkaufsrechts nach § 12 dieses Vertrages kann der Verkäufer bei einem schuldhaften Verstoß des Käufers gegen eine der in § 9, § 10 und § 21 dieses Vertrages getroffenen Bestimmungen für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine von dem Verkäufer nach billigem Ermessen festzusetzende, im Streitfall vom zuständigen Gericht zu überprüfende Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen
- a) Nichteinhaltung des energetischen Standards (Vertragsstrafen ergeben sich aus **Anlage 11.1 (a)**)
  - b) § 10 (Übertragung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu [REDACTED],
  - c) § 21.1 oder § 21.2 (Rechtsnachfolge) jeweils bis zu [REDACTED].
- 11.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Veräußerung des Kaufgegenstands verfolgten wohnungspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens. Soweit vom Käufer mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn, der mit dem Vertragsgegenstand zu erzielen ist, unterschreiten muss. § 343 BGB bleibt unberührt.
- 11.3 Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz Abmahnung – fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt verwirkt werden.
- 11.4 Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte Vertragsstrafe angerechnet wird. Unberührt bleiben ebenfalls alle sonstigen dem Verkäufer zustehenden Rechte und/oder Ansprüche.

## § 12 WIEDERKAUFSRECHT

- 12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn
- (a) der Käufer den Kaufgegenstand nicht innerhalb von voraussichtlich [REDACTED] nach dem endgültigen Besitzübergang mit rund [REDACTED] im Wesentlichen bebaut und fertiggestellt (vgl. § 9) hat, oder
  - (b) mit dem Bau der in § 12.1 Buchstabe (a) dieses Vertrages genannten Bauwerke nicht innerhalb von [REDACTED] ab dem Besitzübergang (§ 6.1) begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder

- (c) vor Fertigstellung der in § 12.1 Buchstabe (a) dieses Vertrages genannten Bauwerke
  - (i) der Käufer gegen die Bestimmungen in § 21.1 oder § 21.2 dieses Vertrages verstößt, oder
  - (ii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes angeordnet wird, oder
  - (iii) über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- 12.2 Die Fristen in § 12.1 lit. (a) und (b) sind gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Bauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.
- 12.3 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer:
  - (a) In den Fällen des §12.1 Buchstabe (a) und (b) dieses Vertrages den in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Kaufpreis ohne Zinsen. Soweit der Verkehrswert des Kaufgegenstandes aufgrund begonnener, aber noch nicht fertig gestellter Bauwerke zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechts höher ist als der in § 3 bezeichnete Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufpreis entsprechend.
  - (b) Abweichend von vorstehendem § 12.3 lit. (a) sind Grundstücksbedingte Mehrkosten (ohne Zinsen) nur zu berücksichtigen, soweit die den einzelnen Positionen zugrunde liegenden Leistungen zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer vom Käufer bereits ausgeführt wurden.
  - (c) In den Fällen des § 12.1 lit. (c) dieses Vertrages den im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes zu ermittelnden Verkehrswert des Kaufgegenstandes. Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.
- 12.4 Sollte über den Wiederkaufpreis zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 91 ZPO.
- 12.5 Der Wiederkaufpreis ist unverzüglich nach Rückauflassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. Belastungen, die die FHH übernimmt, werden auf den Wiederkaufpreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von der FHH zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Rückbauverpflichtung bzw. Baulast gemäß § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB ist ohne Anrechnung auf den Wiederkaufpreis zu übernehmen. Die Kosten der Rückauflassung und die

Grunderwerbsteuer trägt der Investor. Weitergehende Ansprüche der FHH, insbesondere Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.

- 12.6 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung an [REDACTED] in das Grundbuch einzutragen.
- 12.7 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung der in § 12.1 Buchstabe (a) dieses Vertrages genannten Bauwerke auf das Wiederkaufrecht zu verzichten und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Besteht das Bauwerk aus mehreren Baukörpern (Häusern oder Reihenhauseinheiten), so ist der Verkäufer insoweit zum Verzicht und zur Löschung der Vormerkung verpflichtet als ein Baukörper im Sinne des § 10.2 fertiggestellt und durch eine Aufteilung nach dem WEG oder eine Realteilung rechtlich selbstständig ist.
- 12.8 Sollen im Range nach der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens des Verkäufers oder des Käufers Grundschulden oder Hypotheken in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen werden, verzichtet der Verkäufer hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf seinen Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB:
- (a) Die Grundpfandrechtsgläubiger unterliegen als Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllen die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der deutschen und europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a des Gesetzes über das Kreditwesen zu führen.
  - (b) Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufpreis den an den Käufer gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil der Hypothek bzw. Teil der Grundschuld, der dem an den Käufer bereits gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil des Darlehens entspricht. Dies gilt nur insoweit, als die gesicherten Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Kaufgegenstands verwendet bzw. von den Grundpfandrechtsgläubigern entsprechend dem Baufortschritt des Bauvorhabens ausgezahlt werden. Hiervon abweichend geleistete Teilbeträge werden nicht übernommen. Soweit der Wiederkaufpreis und der gemäß § 459 BGB etwa zu zahlende Verwendungsersatz unter Berücksichtigung vorrangig im Grundbuch eingetragener Rechte dafür ausreicht, wird der Verkäufer die o.g. Hypothek/Grundschuld auch insoweit übernehmen, als sie der Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus der Hypothek/aus dem der Grundschuld zugrunde liegenden Darlehen benötigt wird.

- (c) Die Übernahmepflicht besteht nur in dem Umfang, in dem die vorstehend genannten Grundpfandrechte in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können, wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der Beschlagnahme das Zustandekommen des Wiederkaufs (§ 456 Abs. 1 Satz 1 BGB) tritt. Die Übernahmepflicht besteht weiterhin nur, soweit der Verkäufer infolge der vorstehenden Regelung von der Pflicht zur Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwa zu zahlenden Verwendungsersatzes gemäß § 459 BGB frei wird.
  - (d) Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
  - (e) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
  - (f) Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.
  - (g) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwaigen Verwendungsersatzes an den Grundpfandrechtsgläubiger abtritt, ist diese Abtretung dem Verkäufer schriftlich mitzuteilen.
- 12.9 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.

### **§ 13 RÜCKTRITTSRECHT**

- 13.1 Jede Partei ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn das geplante Bauvorhaben wegen Nichterteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung i.S.d. § 9.1 nicht realisiert werden kann.
- 13.2 Für diesen Fall erstattet der Verkäufer dem Käufer auf Nachweis alle zur Vorbereitung des Bauvorhabens entstandenen Kosten, insbesondere die Kosten für die Untersuchung des Baugrundes inklusive der Kampfmittelprüfung.
- 13.3 Sofern der Käufer wegen des besonderen öffentlichen Interesses an der zeitnahen Errichtung des Bauvorhabens auf der Grundlage von Teil-Baugenehmigungen bereits Gründungsarbeiten durchgeführt bzw. bereits Gebäudeteile errichtet hat, wird der Verkäufer dem Käufer auch die hierfür entstandenen Kosten erstatten. Dies gilt auch für mögliche Abrisskosten, sofern der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des Grundstücks verlangen sollte.
- 13.4 Der Käufer und der Verkäufer sind dann jeweils zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt, wenn zwar eine vollziehbare und umsetzbare Baugenehmigung für das in § 9.1 beschriebene Bauvorhaben erteilt wird, die Durchführung des Bauvorhabens jedoch

für den Käufer aufgrund erteilter Auflagen nachgewiesenermaßen unwirtschaftlich ist und dem Käufer keine Abhilfeentscheidung im Hinblick auf die unwirtschaftlichen Auflagen nach Ablauf von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zugegangen ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Unwirtschaftlichkeit, die Voraussetzung für die Ausübung des Rücktrittsrechtes gemäß § 13.1 ist, dann vorliegt, wenn die Baugenehmigung mit Auflagen verbunden ist, die zu einer Steigerung der Baukosten um mehr als ■■■■■ führt. Im Fall des Rücktritts nach diesem § 13.1 trägt die Vertragspartei die Gerichts- und Notariatskosten, die vom Kaufvertrag zurücktritt.

## **§ 14 NUTZUNGS-, LEITUNGS-, UNTERHALTUNGS- UND WARTUNGSRECHTE**

- 14.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) – berührt wird, für die der Verkäufer zur Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer auf seine Kosten auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in ■■■■■ ab Vertragsschluss.
- 14.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 14.3 Sofern auf dem Kaufgegenstand Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist der Verkäufer nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Eine eventuell erforderliche Verlegung, Änderung oder Entfernung solcher Anlagen, einschließlich der in § 3 dieses Vertrages genannten Einrichtungen, ist Sache des Käufers, soweit er sie veranlasst hat. Der Käufer trägt sämtliche Kosten dieser Maßnahmen. Der Käufer ist verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung dieser Anlagen das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern / Leitungsunternehmen und mit der Stelle, die die Anlagen verwaltet, herbeizuführen.

## **§ 15 BESONDERE BESTIMMUNGEN**

- entfällt -

## **§ 16 WIRKSAMKEITSZEITPUNKT, AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG, RÜCKTRITT**

- 16.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister durch den



Verkäufer veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

- 16.2 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB); dies gilt nicht für die §§ 4, 6, 10, 16, 17.1, die in § 18 erklärte Auflassung und bestellte Auflassungsvormerkung und die §§ 20 bis § 25, die alle jeweils ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin unterliegen, mithin sofort von Beurkundung des Vertrages an wirksam sind. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Veröffentlichung innerhalb von vier Wochen nach Abschluss dieses Kaufvertrages zu bewirken und deren Zeitpunkt dem Käufer und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Fristablauf durch Eigenurkunde festzustellen; die Frist gilt zu dem in der Eigenurkunde festgestellten Zeitpunkt („**Wirksamkeitszeitpunkt**“) als abgelaufen und der Vertrag ab dem Wirksamkeitszeitpunkt als unbedingt wirksam.
- 16.3 Der Verkäufer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer zurücktreten, wenn dem Verkäufer nach der Veröffentlichung von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die ihn, wären sie ihm schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Vertrag für den Verkäufer unzumutbar ist.
- 16.4 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehendem § 16.3 trägt der Verkäufer die Notar- und Gerichtskosten des Abschlusses, der Durchführung und der Rückabwicklung dieses Vertrages. Im Übrigen sind weitergehende Rechte und Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen.
- 16.5 Ferner erstattet der Verkäufer dem Käufer auf Nachweis alle zur Vorbereitung des Bauvorhabens entstandenen Kosten, insbesondere die Kosten für die Untersuchung des Baugrundes (inklusive der Kampfmittelprüfung, die Kosten des Lärmschutzgutachtens sowie die Kosten einer evtl. UVP-Vorprüfung)

Sofern der Käufer wegen des besonderen öffentlichen Interesses an der zeitnahen Errichtung des Bauvorhabens auf der Grundlage von Teil-Baugenehmigungen zum Zeitpunkt des Rücktritts nach § 16.3 bereits Gründungsarbeiten durchgeführt bzw. bereits Gebäudeteile errichtet hat, wird der Verkäufer dem Käufer auch die hierfür entstandenen Kosten erstatten. Dies gilt auch für mögliche Abrisskosten, sofern der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des Grundstücks verlangen sollte.

Im Übrigen sind weitergehende Rechte und Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen.

- 16.6 Der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistungen (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 16.7 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers nach § 16.6 trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Kosten (einschließlich

Gerichts- und Notariatskosten, Kosten der Bezugsurkunde, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

## **§ 17 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER**

- 17.1 Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten, – insbesondere die Kosten des Notars und die Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, ■■■■■. Die Notar- und Gerichtskosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen trägt ■■■■■. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.
- 17.2 Der Käufer beteiligt sich am im Vorfeld des Abschlusses dieses Vertrages entstandenen Aufwand des Verkäufers entsprechend § 3.8 dieses Vertrages.
- 17.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

## **II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)**

### **§ 18 AUFLASSUNG, EIGENTUMSVERSCHAFFUNGSVORMERKUNG, GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN**

#### **18.1 Auflassung:**

Die Parteien wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

- (a) Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer übergehen soll. Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen** dementsprechend die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.
- (b) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn ihm alle für die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen und der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Vorläufige Kaufpreis vollständig (zur Klarstellung: einschließlich der Aufwandsbeteiligung gemäß § 3.8 und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4.4) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Zahlung des Kaufpreises einschließlich der weiteren vorgenannten Beträge nachgewiesen hat.

- (c) Der Notar wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung des Verkäufers über die vollständige Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises und der weiteren in § 18.1 lit. (b) genannten Beträge mit Ausnahme der Gerichtskosten oder bis zur Erbringung des vorstehend in § 18.1 lit. (b) festgelegten Nachweises der vollständigen Zahlungen keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.
- (d) Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

#### 18.2 Eigentumsverschaffungsvormerkung:

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

- 18.3 Gleichzeitig **bewilligen** und **beantragen** die Parteien bereits jetzt die Löschung der zu Gunsten des Käufers einzutragenden Eigentumsverschaffungsvormerkung, sobald der Käufer als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen ist und zuvor keine Zwischeneintragungen ohne die Mitwirkung des Käufers erfolgt oder beantragt worden sind. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, den Antrag auf Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung hinsichtlich des Kaufgegenstands zusammen mit dem Antrag auf Vollzug des Eigentumswechsels zu stellen.
- 18.4 Vollzugsnachricht an die Parteien durch Übersendung einer Eintragungsmitteilung und an den Notar durch Übersendung einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift wird beantragt.
- 18.5 Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den Verkäufer – soweit rechtlich zulässig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB –, die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung für ihn zu bewilligen und zu beantragen, falls eine der Parteien ein etwaiges Rücktrittsrecht ausübt oder der Kaufvertrag aus anderen, nicht von dem Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der Verkäufer ohne Einschränkung zur Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung berechtigt; er darf von dieser Löschungsvollmacht jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch machen, der den Käufer mit einem Schreiben an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vom Löschungsbegehren des Verkäufers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird. Der Notar darf bei der Abgabe der Löschungsbewilligung nur mitwirken, wenn ihm innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfangnahme der vorgenannten Benachrichtigung der Käufer nicht eine gerichtliche Entscheidung (auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes) vorgelegt

hat, durch die dem Verkäufer die Abgabe der Löschungsbewilligung untersagt wird, oder wenn der Käufer sein Einverständnis mit der Löschung schriftlich erklärt hat.

#### 18.6 Rückauflassungsvormerkung:

Gemäß § 12.6 dieses Vertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand eine Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen. Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung einer (Rückauflassungs-) Vormerkung zu Lasten des in § 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers vor allen Belastungen in Abteilung II und III.

### § 19 FINANZIERUNG GESAMTPROJEKTKOSTEN

19.1 Die Finanzierung der Gesamtprojektkosten (Kaufpreis, Bau- und Planungskosten) durch Eigen- oder Fremdmittel ist allein Sache des Käufers. Zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer und beide Vertragsparteien bevollmächtigen die in § 20 dieser Urkunde genannten Notariatsangestellten, soweit rechtlich möglich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht:

- (a) Bereits vor Eigentumsumschreibung den Kaufgegenstand durch Erklärung vor dem Notar mit Grundpfandrechten – auch Gesamtgrundpfandrechten – bis zur Höhe der Gesamtprojektkosten (Kaufpreis, Bau- und Planungsleistungen) von [REDACTED] [REDACTED] nebst bis zu [REDACTED] p.a. Zinsen seit dem Tag der Bestellung und einer einmaligen Nebenleistung bis zu [REDACTED] des Grundschuldbetrages zugunsten einer/m oder mehreren der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Bank/ Versicherungsunternehmen zu belasten.
- (b) Rangänderungen seiner Eigentumsverschaffungsvormerkung und der Finanzierungsgrundpfandrechte untereinander zu bewilligen und zu beantragen,
- (c) Zweckerklärungen und alle sonstigen für die Belastung des Kaufgegenstandes erforderlichen Erklärungen einschließlich der Erklärungen mit denen der Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer unterworfen wird, abzugeben und entgegenzunehmen, sowie
- (d) im Falle der Rückabwicklung, die im Rahmen dieser Urkunde eingetragenen Grundpfandrechte wieder zu löschen, die Löschung zu beantragen und/oder zu bewilligen.

- 19.2 Die Grundpfandrechte sollen den Rang nach etwa vorgesehenen Rückkauflassungsvormerkungen zu Lasten des Kaufgegenstands und etwaiger Dienstbarkeiten erhalten, aber im Rang vor der Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Käufers stehen. Dementsprechend ist bei den Grundpfandrechten ggf. ein Rangvorbehalt für die Rückkauflassungsvormerkung einzutragen.
- 19.3 Die Vollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des von den Grundpfandrechtsgläubigern finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen dienen. Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
- 19.4 Die Vollmacht ist ferner dahingehend eingeschränkt, dass in der/den Grundpfandrechtsbestellungsurkunde(n) soweit erforderlich ein Rangvorbehalt für eine etwaige Rückkauflassungsvormerkung aufzunehmen ist und die folgenden von den Vertragsparteien bereits jetzt vereinbarten Bestimmungen wiedergegeben werden:
- 19.5 Der Käufer weist die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die entsprechenden Darlehensbeträge nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages zur Tilgung des Kaufpreises auszuführen und vor Zahlung des Kaufpreises keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten. Die mit den Grundpfandrechtsgläubigern des Käufers zu vereinbarende Sicherungsabrede muss deshalb den Inhalt haben, dass der Grundpfandrechtsgläubiger die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten darf, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen auf die jeweilige Kaufpreisschuld des Käufers geleistet wurden. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb des jeweiligen Grundstückskaufvertrages oder der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde gelten erst, nachdem der jeweilige Kaufpreis vollständig bezahlt ist und die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber. Falls der Verkäufer wegen Verzugs des Käufers von dem jeweiligen Vertrag zurücktritt oder der jeweilige Kaufvertrag aus sonstigen Gründen, rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht zur Löschung zu bringen und einen erteilten Grundpfandbrief dem Notar auszuhändigen oder dem Verkäufer zurück zu gewähren, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an den Verkäufer aus dem gesicherten Darlehen mit Tilgungswirkung geleisteten Kaufpreisteile ohne Geltendmachung von Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten. Die Bestellung von Grundpfandrechten hat so zu erfolgen, dass eine Abtretung oder ein Verzicht der durch die Grundpfandrechte gesicherten Forderungen bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs ausgeschlossen ist.
- 19.6 Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen oder sonstige persönliche

Schuldverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

- 19.7 Die Grundpfandrechte werden bei Eigentumsübergang von dem Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit den bestellten Grundpfandrechten zusammenhängen, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des jeweiligen Kaufpreises und ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen. Eine entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
- 19.8 Die Vollmacht für die in § 20.7 dieser Urkunde genannten Notariatsangestellten umfasst die Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse und die Erklärung der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers in dessen gesamtes Vermögen.
- 19.9 Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar oder dessen Vertreter Gebrauch gemacht werden, wenn die Erklärung in notarieller Form abgegeben wird.
- 19.10 Der Käufer verpflichtet sich, die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, die zur Auszahlung gelangten Mittel nur unmittelbar an den Verkäufer auf das in dieser Urkunde genannte Konto zu leisten. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, vor Auszahlung des jeweiligen Kaufpreises keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.
- 19.11 Der Notar wird hiermit angewiesen, Originale, beglaubigte Abschriften oder vollstreckbare Ausfertigungen der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst dann an den bzw. die Grundpfandrechtsgläubiger herauszugeben bzw. in den Rechtsverkehr zu bringen, wenn der jeweilige Kaufpreis gezahlt ist oder dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, in der dieser bestätigt, vorstehende Sicherungsabrede, Einschränkungen und Zahlungsanweisung zu beachten sowie sich verpflichtet, mit seinem Grundpfandrecht spätestens mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer hinter alle nach dem jeweiligen Grundstückskaufvertrag vorrangig einzutragenden Belastungen, insbesondere hinter die ggf. einzutragende Rückkauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers formgerecht im Rang zurückzutreten und sich verpflichtet, alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben.
- 19.12 Die vorgenannten Erklärungen des jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigers sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber dem Verkäufer verpflichten. Der Notar hat die Bestätigung den Vertragsparteien vor Aushändigung der Ausfertigungen vorab in Kopie zu übersenden.

- 19.13 Die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar gelten nur im Innenverhältnis der Vertragsparteien, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.

## **§ 20 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN**

- 20.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom Notar bzw. seinem Amtsnachfolger bzw. einem seiner Sozien durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Vertrages.
- 20.2 Die Parteien beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.
- 20.3 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Notar – unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO –
- (a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken;
  - (b) im Namen der Parteien alle grundbuchlichen Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen;
  - (c) alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem Notar als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
  - (d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit oder Durchführung dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 20.4 Die Parteien sehen hiermit von ihrem eigenen Antragsrecht ab.
- 20.5 Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 20.6 Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird.
- 20.7 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten [REDACTED]

\_\_\_\_\_, sämtlich geschäftsansässig \_\_\_\_\_,  
unter verantwortlicher Überwachung des Notars

- (a) im Namen der Parteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entsprechende Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insoweit insbesondere auf die Erklärung und Wiederholung der Auflassung, die Abgabe von Identitätserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs, Rangänderungs- / Rangrücktrittserklärungen, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Umschreibung und Buchung des Kaufgegenstandes sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.
- (b) Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird, soweit rechtlich zulässig, erteilt.
- (c) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.
- (d) Von diesen Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen Amtsnachfolger oder amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar oder dessen Vertreter Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.

### **III. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **§ 21 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG**

- 21.1 Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des – ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren. Begründet der Käufer Wohnungs- bzw.



Teileigentum, gilt dies nicht bei der Veräußerung von Wohnungen, Gewerberäumen und Stellplätzen an den Ersterwerber.

- 21.2 Die in vorstehendem § 21.1 Satz 1 bezeichnete Übertragungsverpflichtung gilt insbesondere auch für die Freistellungsverpflichtungen nach § 6, § 7 und § 8 dieses Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 21.3 Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner, wenn er gegen die Bestimmungen der § 21.1 und § 21.2 verstoßen hat.

## **§ 22 KOOPERATION**

- 22.1 Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das in **Anlage Präambel (G)** näher bezeichnete Vorhaben vor / nach der Übergabe an den Nutzer als Pixel- oder Vektordateien auf CD/DVD zur Verfügung:
- Bilddaten (Pixel) Auflösung: 350dpi, Format: ca. 20cm x 30cm, Dateiformate: JPG (maximale Qualität) oder TIFF bzw.
  - Bilddaten (Vektorformat): Dateiformat: Illustrator oder Freehand EPS.
- 22.2 Der Käufer gestattet dem Verkäufer die uneingeschränkte kostenfreie Nutzung dieser Dateien für Zwecke des Standortmarketings, für Präsentationen und zur Veröffentlichung in Publikationen (Printmedien und im Internet) sowie für den eigenen Internetauftritt.
- 22.3 Soweit Urheberrechte Dritter betroffen sind, stehen die Vereinbarungen aus vorstehenden §§ 22.1 und 22.2 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des berechtigten Dritten; der Käufer wird sich um diese Zustimmung bemühen.

## **§ 23 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ**

- 23.1 Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden sowohl bei der FHH als auch beim amtierenden Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.
- 23.2 Im Hinblick auf das HmbTG wird auf die Regelungen in vorstehendem § 16 verwiesen.

## **§ 24 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

- 24.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Vertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien geregelt werden sollte.
- 24.2 Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.
- 24.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 24.4 Die Parteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Parteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.
- 24.5 Die Parteien werden sich hinsichtlich der Information der Öffentlichkeit über den Abschluss und Inhalt dieses Kaufvertrages gemeinsam abstimmen. Auch im Übrigen dürfen Presseveröffentlichungen nur nach gemeinsamer Abstimmung zwischen den Parteien erfolgen.
- 24.6 Sofern der beurkundende Notar vor der endgültigen Abwicklung dieses Vertrages aus dem Amt ausscheiden sollte, tritt an seine Stelle der Amtsnachfolger.

## **§ 25 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND**

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

## **§ 25 ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage R	Vollmacht Verkäufer
Anlage Präambel (G)	Konzept
Anlage 1.6	Lageplan mit Markierungen
Anlage 3.2	Verkehrswertgutachten vom [REDACTED]
Anlage 7.4	Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom [REDACTED]
Anlage 7.19	Kampfmittel/Luftbildauswertung vom [REDACTED]
Anlage 11.1 (a)	Vertragsstrafen energetische Standards

## **§ 26 AUSFERTIGUNGEN**

Von dieser Niederschrift soll nur die erste Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden. Je eine weitere Ausfertigung ohne Auflassung erhalten der Verkäufer und der Käufer. Das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg – Grunderwerbsteuerstelle erhält eine einfache Abschrift ohne Auflassung. Darüber hinaus erhalten der Verkäufer und dessen Rechtsberater jeweils ein ungeheftetes Loseblattexemplar ohne Auflassung nebst einer entsprechenden PDF-Datei sowie Word-Datei, welche per E-Mail an die Adresse [REDACTED] zu übersenden sind. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Auflassung vom Notar per E-Mail an die Adresse [REDACTED] zu übersenden.

## **HINWEISE UND BELEHRUNGEN DES NOTARS**

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin, dass

- Verkäufer und Käufer – unabhängig von der Kostenregelung in diesem Vertrag – gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten haften.
- der Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit seiner Eintragung im Grundbuch erwirbt; das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und die Gerichtskosten gezahlt worden sind.
- der Kaufgegenstand für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs- und

Anliegerbeiträge u.U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können.

- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können und alle Abreden, mit deren Wirksamkeit dieser Kaufvertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen.
- der Käufer die Existenz von Baulasten überprüfen kann und dass der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat.

Die Erschienenen erklären, dass auf die in diesem Vertrag erwähnten Anlagen zu dieser Urkunde als Bestandteil der Erklärungen verwiesen wird.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen. Die Niederschrift nebst Anlagen wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(L.S. not.)

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

# Anlage R



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

### Vollmacht

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

[REDACTED]

die nachstehend näher bezeichneten Grundstücke für einen Kaufpreis von

[REDACTED] (in Worten: [REDACTED])

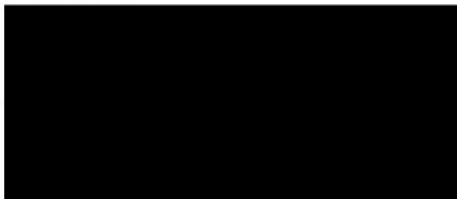
an die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH  
Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg

zu verkaufen:

Grundbuch	IBA-Bez.	Gemarkung	Flurstück	Größe	Kaufpreis	Belegenheit
8598	V4: R01, R02, R03	Fischbek	8932, 8933, 8935, 8936, 8937	4.027 m <sup>2</sup>	[REDACTED]	Plaggenmoor
8598, 8600 und 2677	V4: R04, R05, R06	Fischbek	9035, 9036, 9037, 9038	5.197 m <sup>2</sup>	[REDACTED]	Weidengrasweg

[REDACTED] sind berechtigt - und zwar einzeln - den Grundstückskaufvertrag namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, die Auflassung zu erklären, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch und zur Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, das Grundstück mit Grundpfandrechten in unbegrenzter Höhe zu belasten und insoweit die Freie und Hansestadt Hamburg der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen, jedoch ohne Übernahme von Kosten und persönlicher Haftung für die Freie und Hansestadt Hamburg, sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung, zum Zwecke der Belastung des Grundstücks, auch mit Grundpfandrechten, und zum Zwecke der Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Freien und Hansestadt Hamburg gem. § 800 ZPO zu erteilen.

Hamburg, der [REDACTED]



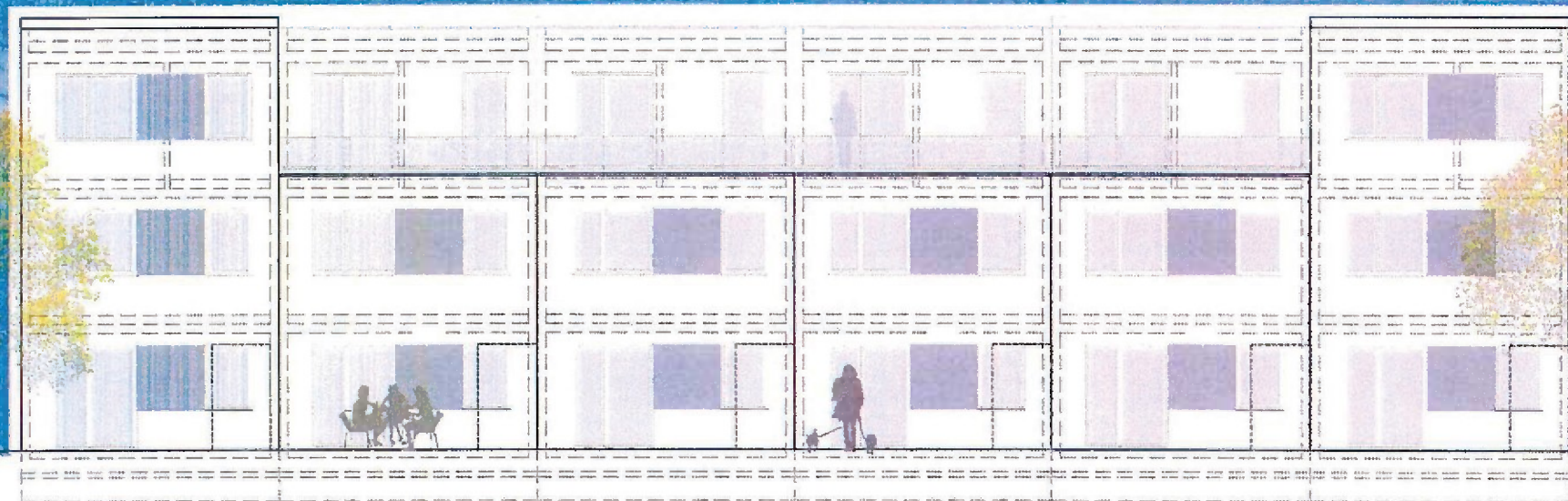
Geschäftsführung: [REDACTED]  
Millerntorplatz 1, ÖPNV: U3 sowie Busse 6, 112, 36, 37 bis „St. Pauli“

  
**immobilienmanagement**  
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

Der LIG Hamburg handelt als Organisationseinheit der Freien und Hansestadt Hamburg – Finanzbehörde

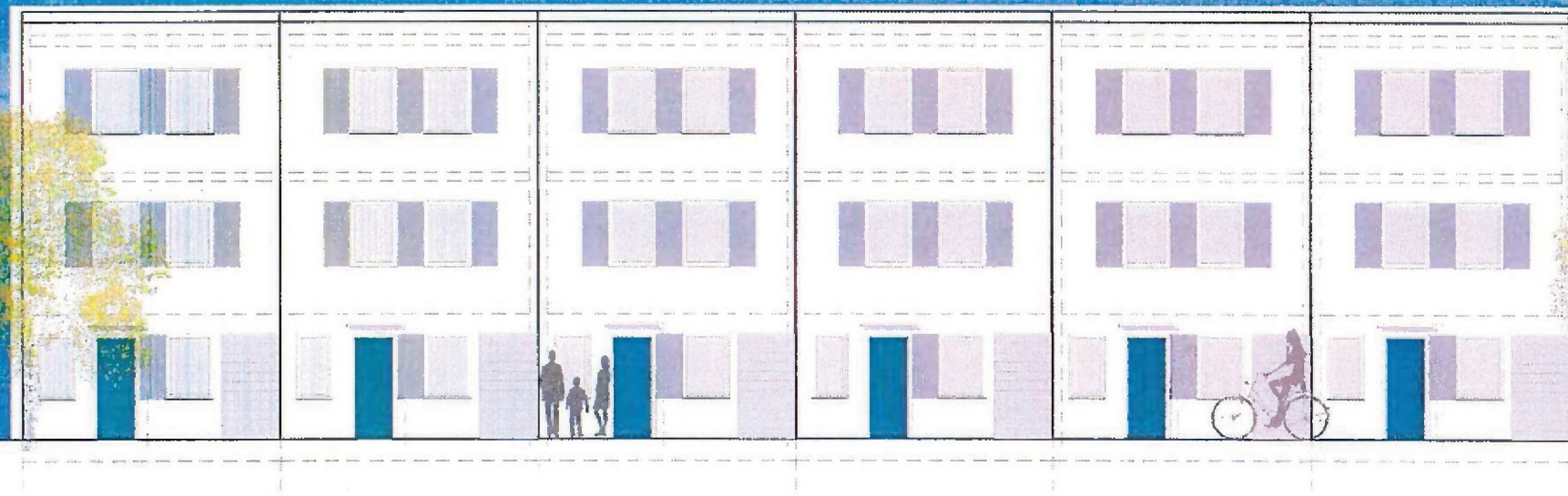
# Anlage Präambel (G)





ANSICHT GARTEN

ANSICHT EINGANG





**Plaggenmoor/Weldengrassweg:**

**Neubau von [REDACTED] mit öffentlich-rechtlicher Unterbringung**

### **Baubeschreibung**

Es ist geplant insgesamt [REDACTED] zu errichten.  
Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um Häuser der Gebäudeklasse 3.

Die Gründung wird als Flachgründung gem. statischer Vorgaben hergestellt.  
Die Außenwände und tragenden Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton gem. statischer, schalltechnischer und brandschutztechnischer Anforderung hergestellt.  
Nichttragende Innenwände werden aus Porenbeton, Kalksandstein oder als Gipskarton-Ständerwände mit innenliegender Schalldämmung je nach statischen bzw. schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt.

Brandwände werden in notwendiger Anzahl nach statischen Erfordernissen in Mauerwerk hergestellt. Die Flachdächer werden in Stahlbeton mit Kiesdeckung ausgeführt. Entweder als Sperrbeton, ansonsten mit Abdichtung gem. DIN.

Die Fassade wird als Putzbau in einem hellen Farbton hergestellt, hierfür erhalten die Außenwände ein Wärmedämmverbundsystem Putz. Zwischen den Fenstern werden Putzfelder in einem Grauton abgesetzt.

Die Brüstungen der Terrassen werden in Abstimmung auf die Fassadengestaltung entweder in Glas oder Trespa ausgeführt.

Die Fenster werden als Kunststofffenster, farblich an die Fassade angepasst, ausgeführt und gem. schallschutz- und wärmschutztechnischen Erfordernissen verglast.  
Die Sohlbänke werden in Aluminium, angepasst an die Fensterfarbe, ausgeführt.

Die Außentüren werden in Kunststoff oder Aluminium, farblich abgestimmt, hergestellt.

Die haustechnischen Installationen werden entsprechend der Planung ausgeführt. Die haustechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Installationsschächten verlegt. Es erfolgt eine DIN-konforme Ausführung im Hinblick auf schall-/brandschutztechnische Installation. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, diese versorgt die Heizkörper und die zentrale Warmwasserbereitung.

Die zentrale Unterverteilung mit Zählerschränken ist im Hausanschlussraum im Erdgeschoss angeordnet. Die Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss und wird gemäß VDE- und UVE-Vorschriften ausgeführt.


Der erste Rettungsweg erfolgt über die innere Erschließung, der Zweite wird durch Rettungsgeräte der Feuerwehr gewährleistet. Hierbei kann mit Hilfe von Steckleitern gerettet werden, da die OK Brüstung des obersten Geschosses unterhalb von 7 m liegt.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen wird Bezug auf das Material- und Farbkonzept der Fassaden genommen. Die Kellerersatzräume werden in Trespa ausgeführt und gestalterisch an die Material und Farbgebung der Hauptgebäude angepasst. Die Dächer werden begrünt.

**Telefon**

**Fax**

**Email + Homepage**



---

Alle Einfriedungen zum öffentlichen Grund werden entweder als Hecken, Mauern oder Holzzäune mit senkrechter Lattung hergestellt, gleiches gilt für die Müllplätze.  
Die Terrassentrennwände werden in Abstimmung auf die Fassadengestaltung, sowie der Kellerersatzräume hergestellt.  
Die ebenerdigen Stellplatzanlagen erhalten nach jedem vierten Stellplatz einen großkronigen Baum.

---

Telefon

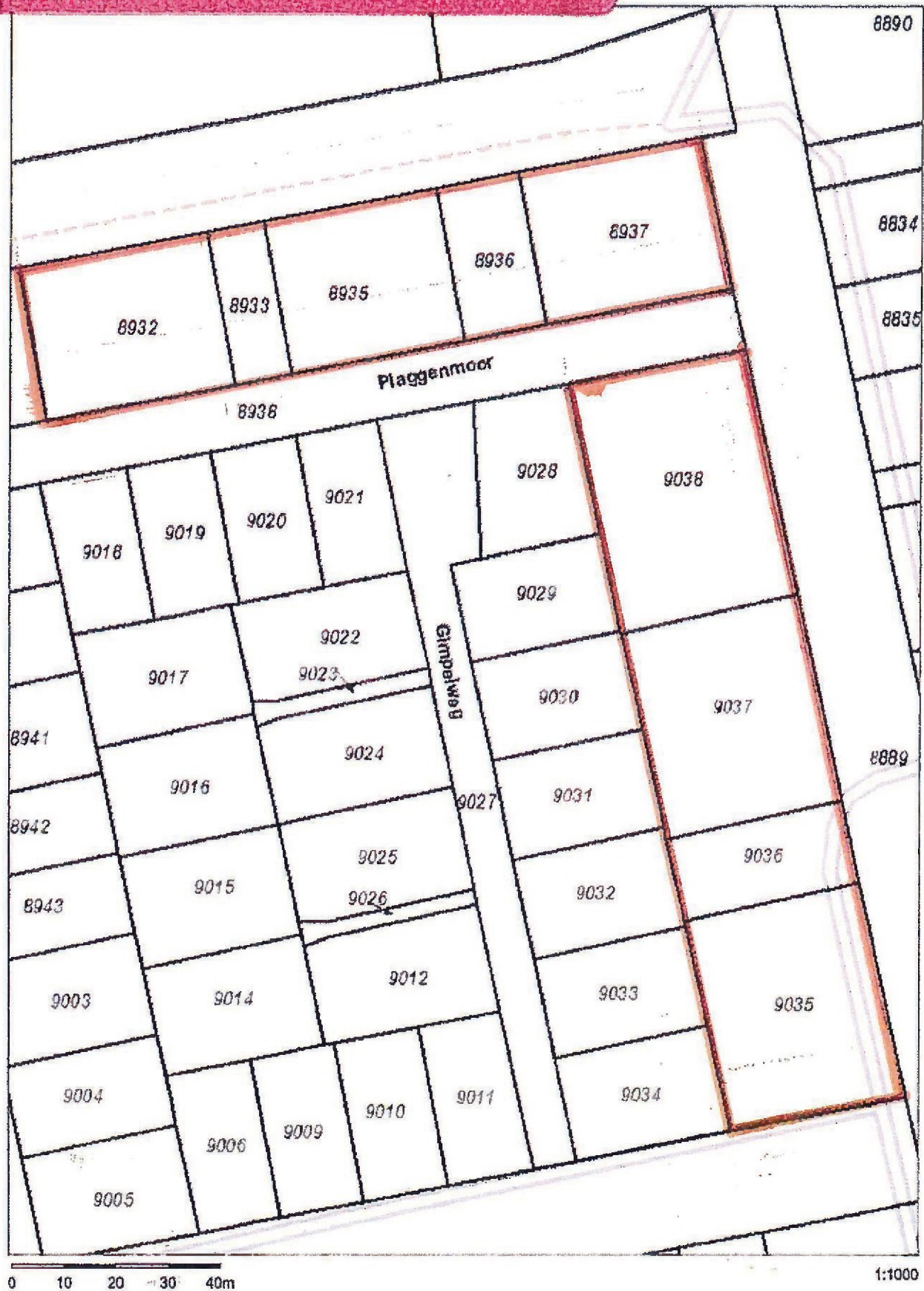
Fax

Email + Homepage



# Anlage 1.6





Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Erstellt am: