

URKUNDENROLLEN-NR. [REDACTED]

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am 6. Oktober 2017

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[REDACTED]

mit dem Amtssitz in Hamburg, [REDACTED]

erschieden heute:

1. [REDACTED]
geb. am [REDACTED]
dienstansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für die **Freie und Hansestadt Hamburg** aufgrund Vollmacht vom 5. Oktober 2017

– 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,

zu 2. und zu 3. jeweils handelnd nicht für sich, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer für die

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 Amtsgerichts Hamburg – HRB 137946 – gemäß § 21 der Bundesnotarordnung bescheinige,

– die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
nachfolgend in dieser Urkunde auch „**Käufer**“ oder „**Investor**“ genannt –

– 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 Vollmacht** beigelegt.

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

Zur Vorbereitung dieser Urkunde sind in der Urkunde vom 6. Oktober 2017 des amtierenden Notars (), nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt) Anlagen für die Parteien beurkundet worden. Auf diese Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung in Urschrift vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde in vollem Umfang bekannt ist und dass sie auf das Verlesen und die Beifügung zu dieser Niederschrift verzichten. Auf die rechtliche Bedeutung der Verweisung auf die Bezugsurkunde wurde vom amtierenden Notar hingewiesen.

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

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

MIT AUFLASSUNG

INHALTSVERZEICHNIS <i>(nicht Gegenstand der Beurkundung)</i>	SEITE
§ 1 Grundbuchstand	9
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand)	9
§ 3 Kaufpreis	10
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises	15
§ 5 Belastungen.....	16
§ 6 Besitzübergang.....	16
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln	18
§ 8 Erschließung; Grünfläche	22
§ 9 Nutzungsbindung.....	23
§ 10 Übertragung und Weiterveräußerung	25
§ 11 Vertragsstrafe	26
§ 12 Wiederkaufsrecht, Dingliches Vorkaufsrecht.....	26
§ 13 Unterkunfts-Baugenehmigung; Rücktrittsrecht.....	30
§ 14 Wohn-Baugenehmigung; Rückkaufverlangen	31
§ 15 Weitere Rechtsfolgen bei Rücktritt und Rückkauf	34
§ 16 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte	34
§ 17 Besondere Bestimmungen.....	35
§ 18 Wirksamkeitszeitpunkt, Aufschiebende Bedingung, Rücktritt	35
§ 19 Kosten, Grunderwerbsteuer	36
§ 20 Auflassung, Eigentumsverschaffungsvormerkung, Grundbucheintragungen.....	37
§ 21 Vorbelastung	39
§ 22 Ermächtigung des Notars, Vollmachten	42
§ 23 Rechtsnachfolge, Abtretung.....	44
§ 24 Kooperation	44
§ 25 Hinweise zum Datenschutz.....	45
§ 26 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen	45
§ 27 Erfüllungsort, Gerichtsstand.....	45
§ 28 Ausfertigungen	46

ANLAGENVERZEICHNIS *(nicht Gegenstand der Beurkundung)*

Anlage Vollmacht	Rubrum
Anlage Gesamtbaufäche	Präambel (H)
Anlage Kaufgegenstand	§ 1.4
Anlage Besitzeinräumung	§ 6.1
Anlage Kampfmittelauskunft	§ 7.19
Anlage Anliegerbeiträge	§ 8.1 lit. (a)
Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1	§ 9.1
Anlage HIG-Unterkunftsbaugenehmigung 1	§ 9.2

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 Hamburg 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. Januar 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. Zum 28. Februar 2017 lebten 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 ZKF vom 16. Juni 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 jedoch insgesamt 35.000 Asylbegehrende in Hamburg untergebracht werden. Nur die sehr rasche Herstellung einer ausreichenden Anzahl von neuen 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 („**SAGA**“).
- (G) Es ist vorgesehen, dass der Käufer den Kaufgegenstand (siehe dazu nachfolgend § 2.2) von der FHH erwirbt und der Käufer den Kaufgegenstand („**HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1**“, siehe dazu auch nachfolgend § 2.1) bis zum 31. Dezember 2018 mit zwei Geschosswohnungsbauten, bebaut („**HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1**“). Die auf der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 zu errichtenden Wohneinheiten (d.h. diejenigen Wohneinheiten, die sich in den zwei Geschosswohnungsbauten befinden) sollen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Rahmen einer nachfolgend beabsichtigten regulären Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben dieses Kaufvertrags belegt werden.

(H)

[REDACTED]

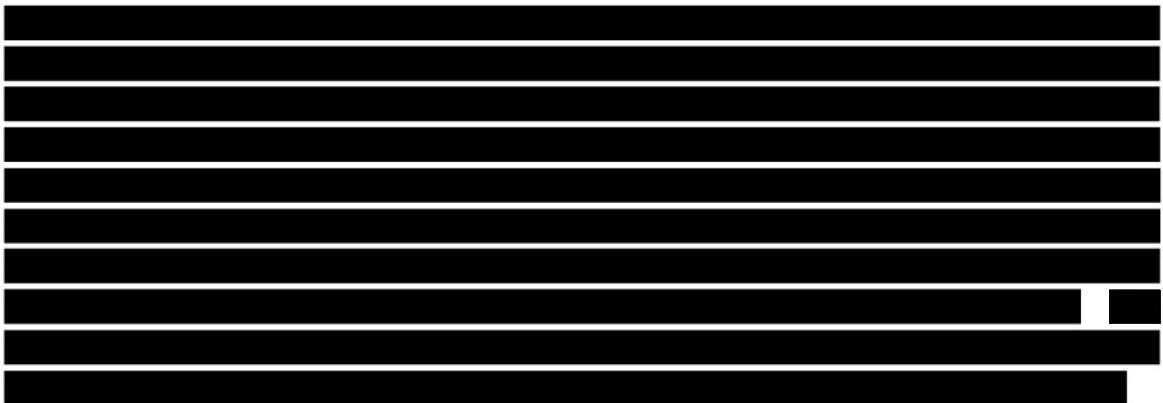
(I)

[REDACTED]

(J)

[REDACTED]

(K)



(L)



(M) Es ist vorgesehen, dass der Käufer die in der **Anlage Gesamtbaufäche** dunkelblau hinterlegten, teilweise an den Kaufgegenstand angrenzenden Flächen („**Erschließungsfläche**“) im Rahmen des in vorstehender lit. (H) genannten gesonderten Kaufvertrags erwirbt und nach Maßgabe dieses gesonderten Kaufvertrags die Erschließungsanlagen für das Gesamtbauvorhaben herstellt.

(N) Das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 soll zunächst mit einer Festlaufzeit von bis zu 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit („**Nutzungsphase f&w**“) an die f&w fördern und wohnen AöR („**f&w**“) vermietet werden („**Mietvertrag f&w**“). Während der Nutzungsphase f&w wird f&w das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 selbst und auf eigene Rechnung bewirtschaften und insbesondere Flüchtlingen und Asylbegehrenden eigenverantwortlich zur Wohnnutzung überlassen („**Flüchtlingsunterbringung**“). Spätestens nach Ablauf der Nutzungsphase f&w soll das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 nach näherer Maßgabe des Mietvertrags f&w zurück in den unmittelbaren Besitz des Vermieters gelangen und von diesem fortan selbst und auf eigene Rechnung im Rahmen einer weiten Bevölkerungskreisen offenstehenden, allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Nutzung („**Allgemeine Wohnnutzung**“) weiter bewirtschaftet werden.

(O) Die Bebauung des Kaufgegenstands durch den Käufer und die Flüchtlingsunterbringung in dem HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 während der Nutzungsphase f&w sollen unter den erleichterten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB erfolgen. Hierzu gehören auch etwa darüber hinaus erforderliche und zulässige Abweichungen von sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen sowie eine Belastung des Kaufgegenstands mit einer Baulast nach Maßgabe des § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB.

- (P) Für die anschließende Allgemeine Wohnnutzung der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 sollen möglichst frühzeitig im Laufe der Nutzungsphase f&w nach den allgemeinen Regeln die erforderlichen öffentlich-rechtlichen (insbesondere bauplanungsrechtlichen) Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu ist die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet. Zudem soll in diesem Zusammenhang ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Käufer und der FHH geschlossen werden, der unter anderem eine Verpflichtung des Käufers zur angemessenen Beteiligung an den Kosten der Bauleitplanverfahren regelt.
- (Q) Die Errichtung der beiden Geschosswohnungsbauten auf der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 wird von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) öffentlich gefördert.
- (R) 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 folgenden Grundstücks:

Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Öjendorf des Amtsgerichts Hamburg – St. Georg, Band 13, Blatt 414, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, belegen Haferblöcken und südwestlich Grootmoorreder 50, Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche, bestehend aus den Flurstücken 4017 und 4018 der Gemarkung Öjendorf mit einer Größe von 42.047 qm.

Das Grundbuch des vorgenannten Grundstücks wird nachfolgend auch kurz das „**Grundbuch**“ genannt.

- 1.2 Das Grundbuch ist [REDACTED]
- 1.3 Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage elektronisch eingesehen. Der Notar wird sich erneut bei Durchführung dieses Vertrages über den Grundbuchinhalt unterrichten.
- 1.4 Die Belegenheiten ergeben sich aus dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan (**Anlage Kaufgegenstand**).

§ 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer die in der **Anlage Kaufgegenstand** grün hinterlegten und mit „4017-12“ sowie „4017-13“ bezeichneten, insgesamt ca. 2.559 qm großen, noch zu vermessenden Teilflächen aus dem Flurstück 4017 („**HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1**“).
- 2.2 Die farbige Markierung in der **Anlage Kaufgegenstand** ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1. Die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 wird nachstehend einschließlich der jeweils nach § 2.6 mitverkauften Bestandteile auch „**Kaufgegenstand**“ genannt.
- 2.3 Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu. Dies gilt insbesondere zur Sicherung etwaig vorhandener baulicher Anlagen im Grenzbereich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer festgelegt.

- 2.4 Der Käufer ist verpflichtet, die Vermessung des Kaufgegenstands (u.U. einschließlich Abmarkung) spätestens innerhalb von vier Wochen ab dem Wirksamkeitszeitpunkt dieses Kaufvertrages gem. § 18.2 bzw. ab dem erstmaligen Wirksamwerden der Unterkunfts-Baugenehmigung durch Eintritt der in Ziffer 5 der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. § 9.2) enthaltenen aufschiebenden Bedingung (maßgeblich ist das spätere Ereignis) bei einem Vermessungsbüro oder dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung in Auftrag zu geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Beauftragung hierüber schriftlich zu informieren. Der Käufer hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Notar, auf Kosten des Käufers, folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
- Fortführungsunterlagen.

Wird die Vermessung vom Käufer nicht unter Beachtung der oben genannten Fristen in Auftrag gegeben, so bevollmächtigt der Käufer hiermit unwiderruflich den Verkäufer zur Erteilung des Vermessungsauftrages im Namen und auf Rechnung des Käufers.

- 2.5 Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, mindestens 14 Tage vorab schriftlich mitzuteilen.
- 2.6 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 besteht aus dem Verkehrswert des Kaufgegenstands abzüglich der Mehrkosten der Bebauung des Kaufgegenstands, die auf dessen Besonderheiten zurückzuführen sind („**Grundstücksbedingte Mehrkosten**“).
- 3.2 Die Parteien vereinbaren den Verkehrswert des Kaufgegenstands für die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 mit EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) pro Quadratmeter (qm) Wohn- und Nutzfläche („**Verkehrswert**“).
- 3.3 Wohn- und Nutzfläche im Sinne dieses Kaufvertrages ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit der Maßgabe, dass die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen höchstens zu einem Viertel anzurechnen ist (nachfolgend zusammengefasst „**Wohnfläche**“).
- 3.4 Da zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages die Unterkunfts-Baugenehmigung noch nicht vollständig vorliegt (und damit auch die Realisierte Wohnfläche bzw. die Genehmigte Wohnfläche i.S.d. § 3.7 lit. (a) noch nicht feststehen) und

auch die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten noch nicht endgültig bestimmbar ist, vereinbaren die Parteien zunächst einen vorläufigen Kaufpreis in Höhe von

EUR [REDACTED]

(in Worten: [REDACTED] Euro).

3.5 Zur Erläuterung: Zur Berechnung des vorläufigen Kaufpreises haben die Parteien

- (a) für die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 eine hypothetische Genehmigte Wohnfläche (§ 3.7 lit. (a)) von insgesamt 2.283,20 qm,
- (b) hypothetische Grundstücksbedingte Mehrkosten von EUR [REDACTED]

angenommen.

Mit diesen Annahmen ergibt sich ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von insgesamt EUR [REDACTED].

3.6 Der endgültige Kaufpreis für den Kaufgegenstand (der „**Endgültige Kaufpreis**“ oder der „**Kaufpreis**“) ist der nach Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1, siehe dazu § 9.1) und Ermittlung der angefallenen endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten, der Genehmigten Wohnfläche bzw. der Realisierten Wohnfläche nach Maßgabe der §§ 3.7 bis 3.10 festzustellende Betrag, jeweils mindestens jedoch EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro, der „**Mindestkaufpreis**“). Die Parteien vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute.

3.7 Zur Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises (vgl. § 3.6) regeln die Parteien Folgendes:

- (a) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer binnen vier Wochen nach Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 eine von dem bauleitenden Architekten unterschriebene Aufstellung der geschaffenen Wohnfläche („**Flächenaufstellung**“) vorzulegen. Die sich aus der Flächenaufstellung ergebende Wohnfläche ist die „**Realisierte Wohnfläche**“. Ist die Realisierte Wohnfläche größer als die auf Grundlage der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. § 9.2) höchstens zulässige Wohnfläche (die „**Genehmigte Wohnfläche**“), ist für den Endgültigen Kaufpreis insoweit die Realisierte Wohnfläche maßgeblich. Ist die Genehmigte Wohnfläche größer, ist diese für den Endgültigen Kaufpreis maßgeblich.
- (b) Die Grundstücksbedingten Mehrkosten bestehen allein aus folgenden Positionen:
 - (i) Kosten die dem Käufer für die Schaffung von Ausgleichsflächen entstehen,
 - (ii) Kosten die dem Käufer infolge ungünstigen Baugrunds entstehen, soweit diese auf außergewöhnliche Bodenverhältnisse zurückzuführen und nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt sind,

- (iii) Kosten die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, auf dem Kaufgegenstand anfallendes Regenwasser zu reinigen und zu drosseln und in größerem Umfang als üblich zurückzuhalten, bevor dieses in den Schleimer Bach eingeleitet wird, sowie Kosten, die dem Käufer dadurch entstehend, dass zur Regenwasserableitung keine Materialien aus Zink, sondern nur teurere Materialien verwendet werden dürfen,
- (iv) Kosten die dem Käufer dadurch entstehen, dass aufgrund starker Geländeabfälle im Osten des Kaufgegenstands (i) Schmutzwasser nicht unmittelbar in das öffentliche Abwassersiel geleitet werden kann, sondern zunächst zu einem teils mit Hebewerken versehenen Sammelpunkt und erst von dort aus in das öffentliche Abwassersiel geleitet werden kann und (ii) hierfür Leitungen mit einem größeren Durchmesser als gewöhnlich verlegt werden müssen,
- (v) Kosten für Lärmschutzmaßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz), soweit der Käufer zu deren Ausführung aus nach Abschluss dieses Kaufvertrages erlassenen Auflage zur HIG-Unterkunfts-Baugenehmigung, aus einem nach Abschluss dieses Kaufvertrages abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder sonstigen nach Abschluss dieses Kaufvertrages entstandenen öffentlich-rechtlichen Verfügungen verpflichtet wird (zur Klarstellung: etwaige Anforderungen der HIG-Unterkunfts-Baugenehmigung, vgl. § 9.2, sind insoweit unbeachtlich) und die Notwendigkeit der Lärmschutzmaßnahmen nicht bereits im Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 2017 bei der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt worden ist,
- (vi) Kosten, die dem Käufer dadurch entstehen, dass er verpflichtet ist, Beiträge für ein Quartiersmanagement zu leisten, maximal jedoch in Höhe von ■■■■■ des Verkehrswertes (vgl. § 3.2), wobei die Wohnfläche sich nach § 3.7 (a) berechnet.

Soweit der Käufer im Rahmen der Unterkunfts-Baugenehmigung dazu verpflichtet werden sollte, nicht nur nachrangige Baukörper wie Carports und Schuppen, sondern auch die Dächer des HIG-Unterkunftsbauprojekts Phase 1 als Gründächer auszubilden, werden die Parteien gemeinsam erörtern, ob die dem Käufer hierfür entstehenden zusätzlichen Kosten als weitere Position der Grundstücksbedingten Mehrkosten aufgenommen werden können.

Sollte die Durchführung des HIG-Unterkunftsbauprojekts Phase 1 durch andauernde oder wiederkehrende erhebliche Behinderungen gleich welcher Art, die nicht aus der Risikosphäre des Käufers stammen (z.B. Sabotage), erheblich verzögert oder beeinträchtigt werden, werden die Parteien gemeinsam erörtern, ob die dem Käufer hierdurch entstehenden zusätzlichen Kosten als weitere Position der

Grundstücksbedingten Mehrkosten aufgenommen werden können; eine Pflicht zur Übernahme dieser Kosten durch den Verkäufer ist hiermit jedoch nicht verbunden.

- (c) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des Unterkunftsbauvorhabens i.S.d. § 10.2 eine nachvollziehbare und prüfbare Aufstellung der tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten („**Mehrkostenaufstellung**“) vorzulegen. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass die Mehrkostenaufstellung nur die dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten in Höhe der angemessenen und marktüblichen Kosten enthalten darf.
- (d) Sollte die Mehrkostenaufstellung nicht spätestens 24 Monate nach Fertigstellung des Unterkunftsbauvorhabens i.S.d. § 10.2 beim Verkäufer eingegangen sein, werden Grundstücksbedingte Mehrkosten bei der Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises nicht wertmindernd angesetzt.
- (e) Die vorstehende Frist ist eine Ausschlussfrist, maßgeblich ist der Zugang der Mehrkostenaufstellung beim Verkäufer. § 203 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (f) Sofern der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung nicht innerhalb von zehn Wochen nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Mehrkostenaufstellung als verbindlich.
- (g) Widerspricht der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung, gilt Folgendes:
 - aa) Die Parteien werden sich bemühen, innerhalb eines Monats nach Zugang des Widerspruches die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten einvernehmlich verbindlich zu bestimmen.
 - ab) Gelingt dies nicht, bestimmt ein durch den Präses der Handelskammer Hamburg zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten unter Berücksichtigung der Annahmen dieses § 3.7, im Übrigen nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.
 - ac) Die Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Schiedsgutachtens als billiger Bestimmung der Grundstücksbedingten Mehrkosten gemäß § 317 BGB.
 - ad) Die durch die Einschaltung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten trägt die Partei, deren Betragsvorschlag vom Schiedsergebnis weiter entfernt lag.
 - ae) Einwendungen gegen das Schiedsgutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in entsprechender Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung eines Schiedsspruches) vorbehalten.

- 3.8 Der Verkäufer erwägt, vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung der zuständigen Gremien des Verkäufers (Kommission für Bodenordnung), ergänzend zu vorstehendem § 3.7 lit. (b) auch die folgenden Positionen als Grundstücksbedingte Mehrkosten anzuerkennen:

(a) - entfällt -

(b) Baukosten für das Anlegen einer für die Realisierung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 erforderlichen Baustraße, soweit diese Baustraße nicht der künftigen regulären Erschließung des Kaufgegenstands dienen kann und daher zurückgebaut werden muss.

(c) Kosten, die dadurch entstehen, dass aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Kaufgegenstands der Oberboden für die Realisierung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 in größerem Umfang beseitigt werden muss, als dies bei einem nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstück der Fall wäre.

Sollten die zuständigen Gremien des Verkäufers einer Anerkennung auch der vorstehenden Positionen als Grundstücksbedingte Mehrkosten zustimmen, werden die Parteien die Anerkennung auch der vorstehenden Positionen als Grundstücksbedingte Mehrkosten in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag vereinbaren.

- 3.9 Sollte die nach vorstehendem § 3.7 ermittelte Summe der Grundstücksbedingten Mehrkosten eine solche Höhe erreichen, dass – rein rechnerisch – der Endgültige Kaufpreis den Mindestkaufpreis unterschreiten würde, beträgt der Endgültige Kaufpreis gleichwohl EUR ■■■■. Die Parteien werden jedoch auf Verlangen einer der Parteien gemeinsam mit der zuständigen Behörde der FHH Gespräche über den angemessenen Umgang mit diesem Sachverhalt (insbesondere über eine mögliche weitere Beteiligung der FHH an den Grundstücksbedingten Mehrkosten) führen.
- 3.10 Den Endgültigen Kaufpreis wird der Verkäufer dem Käufer innerhalb von vier Wochen nach Verbindlichkeit der Mehrkostenaufstellung bzw. nach Ablauf der Ausschlussfrist gemäß § 3.7 lit. (e) schriftlich mitteilen.
- 3.11 Die Parteien sind verpflichtet, den Endgültigen Kaufpreis im Rahmen eines Nachtrags zu diesem Kaufvertrag jeweils deklaratorisch zu dokumentieren und dem Notar eine Fotokopie dieses Nachtrags zukommen zu lassen.
- 3.12 Soweit der Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis unterschreitet, erstattet der Verkäufer an den Käufer den Differenzbetrag, maximal jedoch bis zu dem in § 3.6 bezeichneten Mindestkaufpreis („**Erstattungsbetrag**“). Soweit der Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis überschreitet, zahlt der Käufer an den Verkäufer den Differenzbetrag („**Nachzahlungsbetrag**“, zusammen mit dem Erstattungsbetrag der „**Differenzbetrag**“).

- 3.13 Neben dem Kaufpreis hat der Käufer als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Kaufvertrag erbracht wurden, einen Betrag von

[REDACTED]

[REDACTED]

(„Aufwandsbeteiligung“) zu zahlen.

- 3.14 Die Parteien stellen klar, dass der Käufer gegenüber dem Verkäufer zur Tragung von Kosten für Wettbewerbe und Gutachten für die Herstellung von Planrecht im Rahmen der für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Bauleitplanverfahren nur im üblichen und angemessenen Rahmen verpflichtet ist, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- 3.15 Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Kaufvertrag 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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] fällig und zahlbar.
- 4.2 Ein etwaiger Differenzbetrag i.S.d. § 3.12 ist binnen [REDACTED]
[REDACTED] beim Käufer auszugleichen.
- 4.3 Der Vorläufige Kaufpreis, die Aufwandsbeteiligung und ein etwaiger Nachzahlungsbetrag i.S.d. § 3.12 sind unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf folgendes Konto bei der [REDACTED]
[REDACTED] so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt:
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 4.4 Der Verkäufer hat die steuerliche Identifikationsnummer [REDACTED].
- 4.5 Zahlt der Käufer nicht oder nicht vollständig zum vereinbarten Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von jährlich [REDACTED] 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 Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist.
- 5.2 - entfällt -
- 5.3 Der Käufer ist verpflichtet, die gemäß den Baugenehmigungsverfahren neu zu begründenden Belastungen des Kaufgegenstands ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die nach Maßgabe des § 246 Abs. 14 Sätze 5 und 6 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB zu bestellende Baulast, die der Sicherung eines etwaigen Rückbaus des auf dem Kaufgegenstand realisierten Unterkunfts-Bauvorhabens nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung dient.

§ 6 BESITZÜBERGANG

- 6.1 Der Besitz an dem Kaufgegenstand ist gemäß der zwischen dem Verkäufer und dem Käufer gemeinsam mit der SAGA am 22. Februar 2017 geschlossenen und als **Anlage Besitzeinräumung** beigefügten Vereinbarung mit Wirkung zum 1. März 2017 (24:00 Uhr) auf die SAGA und den Käufer übergegangen. Der Besitz an dem Kaufgegenstand wird gemäß der zwischen der SAGA und dem Käufer geschlossenen und ebenfalls in der **Anlage Besitzeinräumung** enthaltenen Vereinbarung vom heutigen Tag unmittelbar von SAGA mit Wirkung auf den auf die vertragsgemäße Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises folgenden Tag (24:00 Uhr) auf den Käufer allein übertragen (dieser Zeitpunkt nachfolgend „**Besitzübergang**“ genannt).
- 6.2 Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag. Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe.
- 6.3 Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit Besitzübergang gemäß vorstehendem § 6.1 auf den Käufer über.
- 6.4 Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes einschließlich aller Rechte und Pflichten vom Verkäufer auf den Käufer über. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben. Unbeschadet der Vorschriften in §§ 95, 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen eventuell für den Kauf-

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

- 6.5 Ab dem Besitzübergang hat der Käufer für die Erfüllung der den Eigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht (z.B. Winterdienst) zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

6.6

[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 § 4.5 dieses Kaufvertrages sinngemäß.

- 6.8 Der Verkäufer ermächtigt den Käufer – mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten – hinsichtlich des Kaufgegenstandes

- (a) bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen;
- (b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
- (c) Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
- (d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und
- (e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.

- 6.9 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Kaufvertrag 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 [REDACTED]
[REDACTED] 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; konkrete Hinweise auf Altlasten in Bezug auf den Kaufgegenstand bestanden bei elektronischer Einsichtnahme des Verkäufers in das Altlastenportal für den Grundstücksverkehr am 24. Februar 2017 indes nicht.
- 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 Kaufvertrages 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 § 23 dieses Kaufvertrages.
- 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 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 Kaufgegenstands mit dem Unterkunfts-Bauvorhaben kontaminationsbedingt erhöhen („**Mehrkosten**“) bis zu einer Höhe von ■■■ des Endgültigen Kaufpreises. Danach übernimmt jeweils der Käufer die Mehrkosten bis zu einer Höhe von weiteren ■■■ des Endgültigen Kaufpreises. Bei höheren Mehrkosten gilt § 7.18.
- 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 größer oder gleich LAGA Z 2 aufweist, übernommen. Von diesen Entsorgungskosten sind diejenigen

Kosten abzuziehen, die für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial mit Belastungen bis kleiner LAGA Z 2 entstanden wären. Diese werden vom Verkäufer nicht übernommen.

- 7.12 Eine Pflicht zur Beteiligung des Verkäufers an den vorgenannten Entsorgungskosten besteht weiterhin nur, wenn der Käufer die folgenden Bestimmungen eingehalten hat:
- (a) Die Entsorgung wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere entsprechend dem KrWG und der NachwV, ordnungsgemäß und schadlos durchgeführt.
 - (b) Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich zu informieren, wenn dem Käufer bekannt geworden ist, dass die in § 7.4 dieses Kaufvertrages genannten Bodenverunreinigungen stärker sind als bisher angenommen oder wenn darüber hinaus zusätzliche Verunreinigungen des Kaufgegenstands 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 Verunreinigungen des Kaufgegenstands geeigneten Maßnahmen hat der Verkäufer das Wahlrecht. Der Verkäufer hat ferner das Recht, die Durchführung der Maßnahmen zu überwachen oder überwachen zu lassen und Weisungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung zu erteilen oder durch ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro erteilen zu lassen. Kosten für Maßnahmen, denen der Verkäufer oder das von ihm beauftragte Ingenieurbüro im Vorwege nicht zugestimmt hat, übernimmt der Verkäufer nicht.
 - (e) Umsatzsteuer (auf zu übernehmende Mehrkosten) übernimmt der Verkäufer nicht, sofern der Käufer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Käufer verpflichtet sich, von den Möglichkeiten oder Optionsmöglichkeiten des Vorsteuerabzuges (im Rahmen des Zumutbaren) Gebrauch zu machen.
- 7.13 Kosten, die auch ohne das Vorhandensein von Verunreinigungen des Kaufgegenstands entstanden wären (Sowieso-Kosten), trägt der Käufer.
- 7.14 Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers erfolgt ferner nur, wenn die Verunreinigungen des Kaufgegenstands nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstands erforderlich und verhältnismäßig sind.
- 7.15 Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen ■■■■ Monaten nach Erstellung eines 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 ■■■■ Monate nach Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1; vgl. zur Fertigstellung § 10.2. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Maßgeblich ist das Datum des Zugangs der prüffähigen Rechnungen einschließlich der Leistungs- und Entsorgungsnachweise beim Verkäufer. § 203 BGB findet keine Anwendung.
- 7.17 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.
- 7.18 Ist abzusehen, dass die anfallenden Mehrkosten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 lit. (e)) ■■■■ des Vorläufigen 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 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 UVP-Prüfung und weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung, (v) von Gründungsarbeiten, (vi) der Errichtung von im Einklang mit der **Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1** stehender Gebäudeteile sowie (vii) deren Abbruchs, soweit der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des Kaufgegenstands verlangen sollte. § 13.2 lit. (c) dieses Kaufvertrages gilt entsprechend. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.
- 7.19 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Eine Auskunft aus dem Kampfmittelbelastungskataster vom 19. Oktober 2015 ist diesem Kaufvertrag als **Anlage Kampfmittelauskunft** beigelegt. Soweit ab dem Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 Abs. 1 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) aufgrund des Unterkunfts-Bauvorhabens erfolgen müssen, ist der Käufer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen (§ 6 Abs. 2 KampfmittelVO) im eigenen Namen und für eigene Rechnung in dem erforderlichen Umfang mit der fachgerechten Durchführung von Aufgaben der Sondierung auf den betroffenen Flächen des Kaufgegenstandes und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO zu beauftragen. Der Käufer hat die Beauftragung dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger Sondierungspflichten freizustellen.
- 7.20 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 7 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer in diesem Zusammenhang verauslagten Kosten diesem unverzüglich zu erstatten.
- 7.21 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 7 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die vollständige Freistellung des Ver-

käufers 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; GRÜNFLÄCHE

- 8.1 Es ist vorgesehen, dass der Käufer die in der **Anlage Gesamtbaufäche** dunkelblau hinterlegten, teilweise an den Kaufgegenstand angrenzenden Flächen („**Erschließungsfläche**“) im Rahmen eines gesonderten Kaufvertrags, dessen Inhalte noch zwischen den Parteien zu verhandeln sein werden, vom Verkäufer erwirbt und nach Maßgabe dieses gesonderten Kaufvertrags die Erschließungsanlagen für das Gesamtbauvorhaben herstellt (vgl. dazu auch lit. (H) und (M) der Präambel). Es wird klargestellt, dass der Verkäufer im Rahmen des vorliegenden Kaufvertrags keine Pflichten oder Obliegenheiten im Hinblick auf den beabsichtigten Erwerb der Erschließungsfläche durch den Käufer und im Hinblick auf die vom Käufer beabsichtigte Herstellung der Erschließungsanlagen für das Gesamtareal übernimmt. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Gesamtbauvorhabens ist – unbeschadet etwa hiervon ausdrücklich abweichender Bestimmungen des folgenden § 8.2 und des vorstehend erwähnten, noch zu vereinbarenden gesonderten Kaufvertrages – allein Sache des Käufers.
- 8.2 Zur äußeren Erschließung des Gesamtbauvorhabens – hierunter verstehen die Parteien die Erschließung des Gesamtbauvorhabens von der öffentlichen Straße aus – regeln die Parteien darüber hinaus Folgendes:
- (a) Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Siedbaubeiträge wird auf die in Kopie als **Anlage Anliegerbeiträge** beigefügte Bescheinigung der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 20. Oktober 2015 verwiesen, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- (b) Die Kosten der erstmaligen Herstellung der für die Erschließung des Gesamtbauvorhabens zwingend erforderlichen Erschließungsanlagen [REDACTED]
[REDACTED] sowie etwaige

vor dem heutigen Tage angefallene Ausbaubeiträge sind vom Verkäufer zu übernehmen; soweit der Käufer solche Kosten in Abstimmung mit dem Verkäufer vorauslagt, sind sie ihm durch den Verkäufer gegen Nachweis zu erstatten. [REDACTED]

[REDACTED] Der Verkäufer wird sich jedoch darum bemühen, dass bis zur Übergabe des Unterkunfts-Bauvorhabens an f&w im Rahmen des Mietvertrages f&w die Erschließung des Kaufgegenstands soweit abgeschlossen ist, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Unterkunfts-Bauvorhabens durch f&w möglich ist.

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

§ 9 NUTZUNGSBINDUNG

- 9.1 Der Käufer beabsichtigt, die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 bis zum [REDACTED] (Bezugsfertigkeit) mit [REDACTED] Geschosswohnungsbauten nach näherer Maßgabe der **Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1** zu bebauen (die danach auf der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 zu errichtenden Gebäude in diesem Vertrag durchgehend zusammen auch als „HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1“ bezeichnet). Im Hinblick

auf das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 ist beabsichtigt, mit f&w den Mietvertrag f&w abzuschließen.

- 9.2 Der Käufer hat bereits einen Bauantrag zur Bebauung der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 nach näherer Maßgabe der **Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1** für die Durchführung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 und dessen Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung (Nutzungsphase 1, vgl. Lit. (H) der Präambel) eingereicht, woraufhin ihm am 24. Dezember 2016 die als **Anlage HIG-Unterkunftsbaugenehmigung 1** auszugsweise beigelegte Baugenehmigung („**HIG-Unterkunftsbaugenehmigung 1**“) erteilt wurde. Der Käufer verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde fristgerecht nachzukommen, es sei denn, sie sind unberechtigt.
- 9.3 Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Kaufgegenstand weder Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, noch Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, noch Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb zu dulden.
- 9.4 Die in der **Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1** näher bezeichneten Wohneinheiten dürfen bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Aufnahme der Nutzung des gesamten Unterkunfts-Bauvorhabens durch f&w („**Bindungszeitraum 1**“) nur zur Vermietung an f&w gemäß des Mietvertrags f&w genutzt werden. Soweit Teile des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 während des Bindungszeitraums 1 von f&w vorzeitig an den Vermieter zurückgegeben und deshalb nicht mehr Gegenstand des Mietvertrags f&w sind, dürfen diese Teile des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 während des Bindungszeitraums 1 nur nach Maßgabe des zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) der FHH und der SAGA bestehenden Kooperationsvertrags („**Kooperationsvertrag**“), der auch dem Käufer bekannt ist, in seiner jeweils aktuellen Fassung belegt werden.
- 9.5 Für die Wohneinheiten, deren Errichtung von der IFB öffentlich gefördert wird (1. und 2. Förderweg), gilt ergänzend zu vorstehendem § 9.4 und den aus der einschlägigen Förderrichtlinie der IFB ergebenden Anforderungen Folgendes:
- (a) Diese Wohneinheiten sind für jeweils einen weiteren Zeitraum von 15 Jahren (d.h. jeweils bis zum Ablauf von 30 Jahren nach jeweiliger Bezugsfertigkeit, „**Bindungszeitraum 2**“) als Mietwohnungen vorzuhalten und dürfen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Parteien vereinbaren jedoch, auf Wunsch des Käufers über Verkäufe von Wohnungen an Mieter in weitere Verhandlungen zu treten, soweit etwaige Verkäufe an Mieter die Quartiersstabilität und Integration positiv beeinflussen.
 - (b) Bis zum Ablauf des Bindungszeitraums 2 dürfen (i) die Mieten (nettokalt) der einzelnen Wohneinheiten den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils

gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht übersteigen und (ii) die zu errichtenden Wohneinheiten nur nach Maßgabe der Förderzusage der IFB in Verbindung mit dem Kooperationsvertrag belegt werden. Der Kooperationsvertrag ist den Vertragsparteien bekannt. Hiervon ausgenommen sind Mieterhöhungen nach §§ 559, 559a BGB.

- 9.6 Soweit der Käufer die Errichtung von Wohneinheiten frei finanzieren sollte, ist der Käufer verpflichtet, die Vorgaben des § 9.5 entsprechend einzuhalten, als wäre die Errichtung von der IFB im 2. Förderweg gefördert worden.
- 9.6 Die Einhaltung der sich aus den nach vorstehenden §§ 9.4 bis 9.6 ergebenden Mietobergrenzen und sonstigen Einschränkungen ist dem Verkäufer, vertreten durch die BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) oder einem von ihr bestimmten Dritten, erstmalig drei Jahre nach Einsetzen des jeweiligen Bindungszeitraums und danach jeweils alle zwei Jahre durch Vorlage einer anonymisierten Aufstellung über (i) die Wohneinheiten und die jeweiligen Netto-Kaltmiete und (ii) der jeweils vereinbarten Mieterhöhungsmöglichkeiten (im Fall des § 9.5 lit. (b) ferner im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels) nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten durch WSB oder einem von ihm bestimmten Dritten, kann sich vom Käufer auch außerhalb dieses Turnus solche Aufstellungen vorlegen lassen, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass gegen die Mietobergrenzen oder sonstigen Einschränkungen verstoßen wird. Der Käufer ist verpflichtet, die Mieter im jeweiligen Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot sowie die Mietobergrenzen und die sonstigen Einschränkungen zu unterrichten.

§ 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG

- 10.1 Solange der Käufer das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 nicht fertig gestellt hat (vgl. dazu § 10.2), darf er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers
- (a) seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, oder
 - (b) den Kaufgegenstand oder Teile desselben einschließlich etwaiger Baulichkeiten entgeltlich oder unentgeltlich veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, vermieten, verpachten oder in einer anderen Art Dritten zur Nutzung überlassen, es sei denn, in diesem Vertrag ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
- 10.2 Das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 gilt an dem Tag als fertiggestellt im Sinne dieses Vertrages, an dem 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 § 23 dieses Vertrages getroffenen Bestimmungen für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine von dem Verkäufer nach billigem Ermessen festzusetzende, im Streitfall vom zuständigen Gericht zu überprüfende Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen
- (a) § 9.3 (Spielhallenverbot) jeweils bis zu EUR [REDACTED],
 - (b) § 9.4, 9.5, 9.6 (Belegungsbindung und weitere wohnungspolitische Vorgaben) jeweils bis zu EUR [REDACTED] pro vertragswidriger Belegung/Verstoß,
 - (c) § 9.6 (Unterrichtungspflicht gegenüber der WSB und/oder den Mietern) jeweils bis zu EUR [REDACTED]
 - (d) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu EUR [REDACTED],
 - (e) § 23.1 oder § 23.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu EUR [REDACTED].
- 11.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Veräußerung des Kaufgegenstands verfolgten wohnungspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens. Soweit vom Käufer mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn, der mit dem Vertragsgegenstand zu erzielen ist, unterschreiten muss. § 343 BGB bleibt unberührt.
- 11.3 Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz Abmahnung – fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt verwirkt werden.
- 11.4 Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte Vertragsstrafe angerechnet wird. Unberührt bleiben ebenfalls alle sonstigen dem Verkäufer zustehenden Rechte und/oder Ansprüche.

§ 12 WIEDERKAUFSRECHT, DINGLICHES VORKAUFSRECHT

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

- (a) der Käufer das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 nicht innerhalb von [REDACTED] ab dem Wirksamkeitszeitpunkt (vgl. § 18.2) im Sinne des § 10.2 dieses Vertrages fertiggestellt hat, und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
 - (b) der Käufer mit der Errichtung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 nicht innerhalb von [REDACTED] ab dem Wirksamkeitszeitpunkt (vgl. § 18.2) begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
 - (c) vor Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 (vgl. § 10.2)
 - (i) der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 23.1 oder § 23.2 dieses Vertrages verstößt, oder
 - (ii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes ganz oder teilweise angeordnet wird, oder
 - (iii) über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
 - (iv) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.
- 12.2 Die Fristen in § 12.1 lit. (a) und (b) sind gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.
- 12.3 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer:
- (a) In den Fällen des § 12.1 lit. (a) und (b) dieses Vertrages den in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Endgültigen Kaufpreis ohne Zinsen; soweit der Endgültige Kaufpreis zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer noch nicht feststeht, den Vorläufigen Kaufpreis ohne Zinsen. Soweit der Verkehrswert des Kaufgegenstandes aufgrund begonnener, aber noch nicht fertig gestellter Bauwerke zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechts höher ist als der in § 3 bezeichnete Endgültige Kaufpreis bzw., im Fall des letzten Halbsatzes des vorstehenden Satzes 1, als der Vorläufige Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufpreis entsprechend.
 - (b) Abweichend von vorstehendem § 12.3 lit. (a) sind Grundstücksbedingte Mehrkosten (ohne Zinsen) nur zu berücksichtigen, soweit die den einzelnen Positionen zugrunde liegenden Leistungen zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer vom Käufer bereits ausgeführt wurden.
 - (c) In den Fällen des § 12.1 lit. (c) dieses Vertrages den im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes zu ermittelnden Verkehrswert des Kaufgegenstandes. Bei

der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.

- 12.4 Sollte über den 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 Käufer. Weitergehende Ansprüche der FHH, insbesondere Schadenersatzansprüche, bleiben unberührt.
- 12.6 Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung [REDACTED] in das Grundbuch einzutragen.
- 12.7 Die Parteien vereinbaren zu Gunsten der SAGA, der Hansa und der GBBB (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB) als Gesamtgläubiger (§ 428 BGB) ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 464 BGB für den ersten Fall der Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer unter der Bedingung, dass von dem Vorkaufsrecht nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn (i) sich der Vorkaufsberechtigte gleichzeitig mit der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, alle Pflichten des Käufers aus und im Zusammenhang mit dem vorliegenden Kaufvertrag als eigene Pflichten zu übernehmen und (ii) der Verkäufer dem Vorkaufsberechtigten schriftlich mitgeteilt hat, dass die Kommission für Bodenordnung der Freien und Hansestadt Hamburg der Ausübung des Vorkaufsrechts zugestimmt hat.
- 12.8 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 (vgl. § 10.2) auf das Wiederkaufrecht zu verzichten und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Besteht das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 aus mehreren Baukörpern, 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 verselbstständigt ist.
- 12.9 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 Wiederkaufsrechts 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.

12.10 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.

12.11



§ 13 UNTERKUNFTS-BAUGENEHMIGUNG; RÜCKTRITTSRECHT

- 13.1 Dem Investor liegt bereits die HIG-Unterkunftsbaugenehmigung 1 vom 24. Dezember 2016 zur Bebauung des Kaufgegenstands mit dem HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 nach näherer Maßgabe der **Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1** vor. Der Investor ist verpflichtet, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde fristgerecht nachzukommen, es sei denn, sie sind unberechtigt.
- 13.2 Für den Fall, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels gegen die HIG-Unterkunfts-Baugenehmigung 1 durch ein Gericht ausschließlich deshalb angeordnet worden ist, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist („**Einstweilige Anordnung**“), die Einstweilige Anordnung jedoch später aufgehoben wird, regeln die Parteien Folgendes:
- (a) Der Verkäufer ersetzt dem Investor auf Nachweis diejenigen angemessenen Kosten, die dem Investor dadurch entstanden sind, dass die Arbeiten zur Errichtung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens aufgrund der Einstweiligen Anordnung ganz oder teilweise eingestellt werden mussten.
 - (b) Der Investor ist verpflichtet, den Verkäufer nach Erlass einer Einstweiligen Anordnung wöchentlich und auf Verlangen des Verkäufers jederzeit schriftlich über die entstehenden Kostenpositionen zu informieren. Die Parteien werden sodann gemeinsam Maßnahmen und Entscheidungen abstimmen, um eine für beide Seiten interessengerechte Lösung zu finden.
 - (c) Es wird klargestellt, dass interne Kostenpositionen des Investors sowie Kosten, die dem Investor in Zusammenhang mit Verträgen mit seinen Gesellschaftern und/oder mit ihm i.S.d. §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen und/oder mit der Hansa oder der GBBB entstehen, nicht von dem Kostenersatz umfasst werden und damit vom Verkäufer nicht zu ersetzen sind. Dies gilt nicht für etwaige von diesem § 13.2 erfasste Kosten, die dem Investor in Zusammenhang mit dem bestehenden Cash-Pooling-Vertrag mit der SAGA entstanden sind.
- 13.3 Der Investor und der Verkäufer sind jeweils berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Partei nach Maßgabe der §§ 13.3 bis 13.5 von diesem Vertrag insgesamt zurückzutreten („**Rücktrittsverlangen**“). Ein Rücktritt durch den Investor setzt voraus, dass die Voraussetzungen der nachfolgenden lit. (a) bis (c) kumulativ eingetreten sind, ein Rücktritt durch den Verkäufer setzt lediglich voraus, dass die Voraussetzung der nachfolgenden lit. (b) eingetreten ist:

- (a) Der Investor hat seine Verpflichtungen aus § 9.2 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
 - (b) (i) die Einstweilige Anordnung ist rechtskräftig oder (ii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde bestandskräftig abgelehnt oder aufgehoben worden oder (iii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig aufgehoben worden, in den Fällen von (i) bis (iii) jeweils ausschließlich deshalb, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Unterkunfts-Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, und
 - (c) – im Fall der vorstehenden lit. (b) (ii) – der Investor hat den Rechtsweg erschöpft. Das Erfordernis der Rechtswegerschöpfung gilt nicht, soweit die Beschreitung des Rechtsweges offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat oder die Parteien sich darauf verständigt haben, von Rechtsmitteln abzusehen.
- 13.4 Das Rücktrittsverlangen kann nur bis zum Ablauf von [REDACTED] nach Eintritt sämtlicher der für den Rücktritt in § 13.3 jeweils genannten Voraussetzungen gestellt werden.
- 13.5 Stellt eine Partei ein berechtigtes Rücktrittsverlangen, ist dieser Kaufvertrag nach folgender Maßgabe rückabzuwickeln:
- (a) Der Kaufgegenstand ist in dem Zustand zurück zu gewähren, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) befunden hat.
 - (b) Der Kaufpreis ist entsprechend § 12.3 lit. (a) zurück zu gewähren; Grundstücksbedingte Mehrkosten werden entsprechend § 12.3 lit. (b) vergütet, wobei es anstelle des Zeitpunkts der Stellung des Wiederkaufverlangens auf den Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) ankommt. 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 Kaufpreis zu übernehmen.
 - (c) Der Investor hat gegen die FHH Anspruch auf Schadensersatz, wobei (i) der Schadensersatzanspruch auf den Schaden beschränkt ist, den der Investor dadurch erleidet, dass er auf die Durchführung dieses Kaufvertrages (einschließlich der Errichtung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens) vertraut hat (negatives Interesse) und (ii) § 13.2 lit. (c) entsprechende Anwendung findet.

§ 14 WOHN-BAUGENEHMIGUNG; RÜCKKAUFVERLANGEN

- 14.1 Der Investor ist verpflichtet, nachdem eine Nutzung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 33 BauGB (Vorgewegenehmigungsreife) zulässig ist, eine Baugenehmigung (Nutzungsänderungsge-

nehmung) zu beantragen, deren Gegenstand die Nutzung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 für Wohnzwecke ist („**Wohn-Baugenehmigung**“, zusammen mit der HIG-Unterkunfts-Baugenehmigung die „**Baugenehmigungen**“). Der Investor verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde fristgerecht nachzukommen, es sei denn, sie sind unberechtigt.

14.2 Der Investor ist berechtigt, innerhalb von [REDACTED], nachdem die Voraussetzungen (a) bis (d) kumulativ vorliegen, von der FHH durch schriftliche Erklärung den Rückkauf der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 zu verlangen („**Rückkaufverlangen**“):

- (a) Der Mietvertrag f&w ist ganz oder teilweise beendet, und
 - (b) der Investor hat die Wohn-Baugenehmigung beantragt und hat seine Verpflichtungen aus § 14.1 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
 - (c) der Antrag des Investors auf Erteilung der Wohn-Baugenehmigung ist deshalb unanfechtbar abgelehnt oder die erteilte Wohn-Baugenehmigung deshalb durch Gerichtsurteil rechtskräftig aufgehoben worden, weil
 - (i) die Nutzung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, oder
 - (ii) die Nutzung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 für Wohnzwecke bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist, dies auf Verschärfungen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen gegenüber dem Stand bei erstmaliger Fertigstellung des Unterkunfts-Bauvorhabens für die Nutzungsphase f&w („**Ausgangszeitpunkt**“) beruht und eine nachträgliche Umsetzung dieser Verschärfungen wegen Bestandsschutzes nicht erforderlich gewesen wäre, wenn das HIG-Unterkunftsbauvorhaben bereits im Ausgangszeitpunkt für die Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt worden wäre,
- und
- (d) der Investor hat den Rechtsweg gegen die Ablehnung der Erteilung der Wohn-Baugenehmigung bzw. gegen die gerichtliche Aufhebung der Wohn-Baugenehmigung erschöpft, wobei § 13.3 lit. (c) Satz 2 entsprechend gilt, und
 - (e) im Fall des vorstehenden § 14.2 lit. (c) (ii) ist die Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Nutzung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 zu Wohnzwecken mit einem Kostenaufwand von mehr als EUR [REDACTED] je qm Wohnfläche (insgesamt „**Freibetrag**“) verbunden und die FHH hat nach schriftlicher Aufforderung durch den Investor erklärt, dass sie die Übernahme der den Freibetrag übersteigenden Kosten zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ablehne.

14.3 Stellt der Investor ein berechtigtes Rückkaufverlangen, sind die Parteien verpflichtet, innerhalb von neun Monaten nach wirksamer Stellung des Rückkaufverlangens einen

notariellen Kaufvertrag über die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 nach folgender Maßgabe abzuschließen:

- (a) Der Rückkaufpreis bemisst sich wie folgt:
- (i) Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach den „**Investitionsgesamtkosten**“ des Investors zur Realisierung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 abzüglich eines Abschlages für die eingetretene nutzungs- und altersbedingte Wertminderung („**Alterswertminderung**“) zum Zeitpunkt des Übergabe- und Verrechnungstichtages des Rückkaufes. Die Parteien stellen klar, dass die Investitionsgesamtkosten nicht verzinst werden.
 - (ii) Die Investitionsgesamtkosten betragen für das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro).
 - (iii) Die Alterswertminderung wird beginnend mit der Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 und endend mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Rückkaufpreises berechnet. Sie beträgt pro Jahr [REDACTED] der jeweiligen Investitionsgesamtkosten (abzüglich des Endgültigen Kaufpreises).
 - (iv) Für den Fall einer unterjährigen Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 und/oder eines unterjährigen Rückkaufs wird die Alterswertminderung pro rata temporis berechnet.
 - (v) Die Zahlung des Rückkaufpreises erfolgt durch Übernahme etwaiger noch bestehenden Restdarlehensvaluten aus der IFB-Finanzierung (soweit diese den Rückkaufpreis nicht übersteigen) und im Übrigen durch Zahlung an den Investor. Die Fälligkeit und Zug-um-Zug-Abwicklung der Zahlung des Rückkaufpreises sowie der Rückgabe der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 sollen dem Modus dieses Kaufvertrages entsprechen.
 - (vi) Für den Fall, dass bei Rückkauf durch die Darlehensübernahme bzw. die vorzeitige Darlehensrückzahlung Kosten, z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen, anfallen, übernimmt diese die FHH, maximal jedoch in Höhe von [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Prozent) der jeweiligen Investitionsgesamtkosten.
- (b) Die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 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 (insbesondere frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen) auf die FHH zu übertragen. Dies gilt nicht für die in §§ 1.2, 5.3, 16.1 und 16.2 des vorliegenden Kaufvertrags genannten Belastungen sowie für solche Baulasten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten, die die Nutzung der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 zu Wohnzwecken nicht einschränken und deren Begründung zur Realisierung des HIG-

Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 zwingend erforderlich gewesen ist oder deren Begründung die FHH vor ihrer Begründung schriftlich zugestimmt hat. 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 Rückkaufpreis zu übernehmen.

- (c) Die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 (zur Klarstellung: einschließlich des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1) ist in dem Zustand an die FHH zu übergeben, in dem sie sich bei bestimmungsgemäßer Nutzung während der Nutzungsphase 1 befinden würde; eine über diese Abnutzung hinausgehende Verschlechterung der HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 (z.B. durch Brand) ist nach Wahl der FHH von dem Investor auf eigene Kosten zu beseitigen oder in Höhe der für die Beseitigung erforderlichen Kosten rückkaufpreismindernd anzusetzen.
- (d) Sachmängelgewährleistungsrechte der FHH sind im rechtlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.
- (e) Der Investor tritt alle die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 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 die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 verlangt werden kann, an die FHH ab.
- (f) Die Notar- und Gerichtskosten der Beurkundung und des grundbuchlichen Vollzugs des Rückkaufvertrags trägt – mit Ausnahme der Kosten der Lastenfreistellung, die von dem Investor zu tragen sind – die FHH.

§ 15 WEITERE RECHTSFOLGEN BEI RÜCKTRITT UND RÜCKKAUF

- 15.1 Wird der Eintritt der Voraussetzungen des Rücktrittsverlangens (§ 13.3) oder des Rückkaufverlangens (§ 14.2) von der zurücktretenden bzw. der das Rückkaufverlangen stellenden Partei wider Treu und Glauben herbeigeführt, so gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
- 15.2 Sämtliche Rechte und Ansprüche des Investors gegen die FHH im Falle einer Rückabwicklung dieses Kaufvertrags (Rücktritt oder Rückkaufverlangen) gemäß der §§ 13 bis 15 sind im Fall eines Rücktritts auf einen Betrag von insgesamt EUR [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED]) begrenzt (absolute Haftungshöchstgrenze).

§ 16 NUTZUNGS-, LEITUNGS-, UNTERHALTUNGS- UND WARTUNGSRECHTE

- 16.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe

usw.) – berührt wird, bezüglich derer der Verkäufer zur dinglichen 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 ■ Jahren ab Vertragsschluss.

- 16.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 16.3 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 Kaufvertrags 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.

§ 17 BESONDERE BESTIMMUNGEN

[entfällt]

§ 18 WIRKSAMKEITSZEITPUNKT, AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG, RÜCKTRITT

- 18.1 Dieser Kaufvertrag 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.
- 18.2 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Kaufvertrages erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB); dies gilt nicht für die §§ 10, 19, 20, die in § 20 erklärte Auflassung und bestellte Auflassungsvormerkung und die §§ 22 bis 27, die alle jeweils ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin unterliegen, mithin sofort von Beurkundung des Kaufvertrages 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. Die Frist gilt zu dem in der Mitteilung des Verkäufers festgestellten Zeitpunkt („**Wirksamkeitszeitpunkt**“) als abgelaufen und der Kaufvertrag ab dem Wirksamkeitszeitpunkt als unbedingt wirksam.
- 18.3 Der Verkäufer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Kaufvertrages im Informationsregister von diesem Kaufvertrag 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 Kaufvertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Kaufvertrag für den Verkäufer unzumutbar ist.

- 18.4 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehendem § 18.3 trägt der Verkäufer die Notar- und Gerichtskosten des Abschlusses, der Durchführung und der Rückabwicklung dieses Kaufvertrages. Im Übrigen sind weitergehende Rechte und Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen.
- 18.5 Jede Partei ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Partei zurückzutreten, wenn nicht bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des HIG-Unterkunftsbauvorhabens Phase 1 (§ 10.2) mit f&w ein Mietvertrag über das HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1 abgeschlossen worden ist. Im Fall des Rücktritts durch eine der Parteien nach diesem § 18.5 gelten die Rechtsfolgen des § 18.6 und § 18.7 entsprechend.
- 18.6 Der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistungen (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 18.7 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers nach § 18.6 trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Kaufvertrages entstandenen Kosten (einschließlich Gerichts- und Notariatskosten, Kosten der Bezugsurkunde, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

§ 19 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER

- 19.1 Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, – insbesondere die Kosten des Notars und die Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Kaufvertrag, [REDACTED]. Die Notar- und Gerichtskosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen trägt [REDACTED]. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt [REDACTED].
- 19.2 Der Käufer beteiligt sich am im Vorfeld des Abschlusses dieses Kaufvertrages entstandenen Aufwand des Verkäufers entsprechend § 3.13 dieses Kaufvertrages.
- 19.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)

§ 20 AUFLASSUNG, EIGENTUMSVERSCHAFFUNGSVORMERKUNG, GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

20.1 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 Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer übergehen soll. Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen** dementsprechend die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch. Der Verkäufer **bewilligt** und beide Parteien **beantragen**, die HIG-Unterkunftsbaufäche Phase 1 unter einer laufenden Nummer auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt von Öjendorf zu übertragen.
- (b) Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.
- (c) Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß vorstehendem § 20.1 lit. (a) dieses Kaufvertrages nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Parteien die Auflassung zu diesem Kaufvertrag erneut erklären und entgegennehmen. Gleiches gilt, wenn offensichtlich ist, dass eine neue Auflassung erforderlich ist, beispielsweise bei extremer Größenabweichung oder Veränderung der Form des Kaufgegenstands.
- (d) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt anhand Eigenurkunde und aufgrund der Vollmacht in § 21 dieses Kaufvertrages zu stellen, wenn
 - (i) ihm alle für die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen, und
 - (ii) der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Vorläufige Kaufpreis gemäß § 3.4 dieses Kaufvertrages sowie die Aufwandsbeteiligung gemäß § 3.13, jeweils einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4.5 dieses Kaufvertrages, vollständig gezahlt worden sind oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Zahlung der vorgenannten Beträge nachgewiesen hat.
- (e) Der Notar wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung des Verkäufers über die vollständige Zahlung der vorstehend in § 20.1 lit. (d)

genannten Beträge oder bis zur Erbringung des vorstehend in § 20.1 lit. (d) festgelegten Nachweises der vollständigen Zahlungen dieser Beträge keine Ausfertigungen, beglaubigte oder einfache Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.

- (f) Bis zur vollständigen Zahlung der vorstehend in § 20.1 lit. (d) genannten Beträge sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

20.2 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 Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Käufers.

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

Der Käufer weist den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung zu seinen Gunsten unverzüglich zu stellen.

- 20.4 Vollzugsnachricht an die Parteien durch Übersendung einer Eintragungsmitteilung und an den Notar durch Übersendung einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift wird **beantragt**.
- 20.5 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 Lösungsbegehren 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.

20.6 Rückauflassungsvormerkung:

Gemäß § 12.6 dieses Kaufvertrages 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 Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers vor allen Belastungen in Abteilung III.

20.7 Dingliches Vorkaufsrecht:

Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung des in § 12.11 näher bezeichneten dinglichen Vorkaufsrechts zu Lasten des in § 2 dieses Kaufvertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers [REDACTED]
[REDACTED] der Rückauflassungsvormerkung gemäß § 20.6.

§ 21 VORBELASTUNG

21.1 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 § 22.7 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 EUR [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.
- 21.2 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.
- 21.3 Die Vollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises 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.
- 21.4 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:
- 21.5 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 Vorläufigen 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 vorläufige 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 vorläufige 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.

- 21.6 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.
- 21.7 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.
- 21.8 Die Vollmacht für die in dieser Urkunde genannten Notariatsangestellten umfasst die Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse und die Erklärung der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers in dessen gesamtes Vermögen.
- 21.9 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.
- 21.10 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 Vorläufigen Kaufpreises keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.
- 21.11 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 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, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des jeweiligen Kaufgegenstandes im Grundbuch auf den jeweiligen Kaufgegenstand beschränkt und die übrige

gen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden, und seine Rechte aus der Grundschuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des jeweiligen Kaufpreises einschließlich Zinsen geltend zu machen.

- 21.12 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.
- 21.13 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.
- 21.14 Der Käufer ist verpflichtet, unverzüglich nach Wahrung des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem Notar zu überreichen.

§ 22 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN

- 22.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass dieser Kaufvertrag von dem Notar durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Kaufvertrages. „**Notar**“ im Sinne dieses Kaufvertrages ist der hamburgische Notar [REDACTED], sein Amtsnachfolger, sein amtlich bestellter Vertreter sowie die mit ihm in Sozietät verbundenen Notare oder dessen Vertreter.
- 22.2 Die Parteien beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.
- 22.3 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 Kaufvertrages 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.
- 22.4 Die Parteien sehen hiermit von ihrem eigenen Antragsrecht ab.
- 22.5 Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 22.6 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.
- 22.7 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten [REDACTED]
[REDACTED], sämtlich geschäftsansässig [REDACTED], unter verantwortlicher Überwachung des Notars
- (a) im Namen der Parteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Kaufvertrages 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 Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Kaufvertrag 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

§ 23 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG

- 23.1 Unbeschadet des § 23.3 wird der Käufer im Falle einer Übertragung des – ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Kaufvertrag 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.
- 23.2 Die in vorstehendem § 23.1 Satz 1 bezeichnete Übertragungsverpflichtung gilt insbesondere auch für die Freistellungsverpflichtungen nach § 6, § 7 und § 8 dieses Kaufvertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 23.3 Der Käufer wird von seinen in diesem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag als Gesamtschuldner, wenn und soweit er gegen die Bestimmungen des § 23.1 und § 23.2 verstoßen hat.

§ 24 KOOPERATION

- 24.1 Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das in **Anlage HIG-Unterkunftsbauvorhaben Phase 1** 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.
- 24.2 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.
- 24.3 Soweit Urheberrechte Dritter betroffen sind, stehen die Vereinbarungen aus vorstehenden §§ 24.1 und 24.2 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des berechtigten Dritten; der Käufer wird sich um diese Zustimmung bemühen.

§ 25 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

- 25.1 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.
- 25.2 Im Hinblick auf das HmbTG wird auf die Regelungen in vorstehendem § 18 verwiesen.

§ 26 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 26.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Kaufvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Kaufvertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Kaufvertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Kaufvertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien geregelt werden sollte.
- 26.2 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.
- 26.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Kaufvertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 26.4 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.
- 26.5 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.

§ 27 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

- 27.1 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Kaufvertrag ist Hamburg.

- 27.2 Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hamburg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend festgelegt ist.

§ 28 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] sowie [REDACTED] zu übersenden sind. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Auflassung vom Notar per E-Mail an die Adresse [REDACTED] zu übersenden.

HINWEISE UND BELEHRUNGEN DES NOTARS

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin, dass

- Verkäufer und Käufer – unabhängig von der Kostenregelung in diesem Kaufvertrag – gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten haften.
- der Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit seiner Eintragung im Grundbuch erwirbt; das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und die Gerichtskosten gezahlt worden sind.
- das Eigentum an der kaufgegenständlichen Teilfläche gemäß § 2 auf den Käufer erst umgeschrieben und im Grundbuch gewahrt werden kann, wenn die Vermessung durchgeführt worden ist und der amtlich bestätigte Veränderungsnachweis vorliegt.
- der Kaufgegenstand für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs- und Anliegerbeiträge u.U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können.
- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Kaufvertrages 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 Kaufvertrag 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:

	gez.	[Redacted]
	gez.	[Redacted]
	gez.	[Redacted]
L.S.not.	gez.	[Redacted]

Anlage Vollmacht



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

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

Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 22359 Hamburg

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück für einen vorläufigen Kaufpreis von _____ EUR (in Worten: _____ Euro)

an die

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

zu verkaufen:

Flurstücke	4017-12 und 4017-13
Gemarkung	Öjendorf
Belegenheit	Haferblöcken
Grundbuch	Öjendorf, Blatt 414
Größe	ca. 2.559 m ²

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

Hamburg, den 05.10.2017



Geschäftsführung: Thomas Schuster
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 Kaufgegenstand

