

UR-Nr. [REDACTED]

Notar [REDACTED]

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg
im Hause [REDACTED]

am 15. November 2017

Vor mir, dem hamburgischen Notar [REDACTED] erschienen heute nach ihrer Erklärung

1. Frau [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,
2. Herr [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

zu 1. und 2. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmachten vom
13. November 2017, die bei Beurkundung im Original vorlagen und dieser Niederschrift in
beglaubigter Abschrift als Anlage A beigefügt sind, für die Freie und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,

- im nachstehenden Text „Stadt Hamburg“ genannt -

3. Herr [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,

4. Herr [REDACTED]
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,

zu 3. und 4. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungs-
berechtigte Vorstandsmitglieder der eingetragenen Genossenschaft in Firma Baugenossen-
schaft dhu eG, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hamburg un-
ter GnR 427, und mit der Geschäftsanschrift Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg, was
ich, der Notar, aufgrund Einsichtnahme am 6. November 2017 in das Genossenschaftsre-
gister des Amtsgerichtes Hamburg zu GnR 427 als richtig bescheinige; des Weiteren be-
scheinige ich, der Notar, dass die Firma der Genossenschaft durch Beschluss der Gene-
ralversammlung vom 9. Juni 2010 geändert worden ist in Baugenossenschaft dhu eG,

- im nachstehenden Text „Vorhabenträgerin“ genannt -

und ersuchten mich um die Aufnahme nachstehender Verhandlung und erklärten:

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurde am 10. November 2017 zur UR-Nr.
[REDACTED] des amtierenden Notars eine "**Bezugsurkunde**" errichtet. Die im nachfolgenden
Vertrag erwähnten Anlagen sind in der Bezugsurkunde enthalten, soweit nicht ausdrücklich et-
was anderes geregelt ist. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang
Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar. Klarstellend sind die Anlagen 1, 3 (Planzeichnung),
4 und 5/2 - 5/4 maßstabsgerecht der heutigen Urkunde beigelegt.

Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Bezugsurkunde bekannt ist.
Sie verzichteten auf ein erneutes Vorlesen ebenso wie auf eine Beifügung zu der heutigen Ur-
kunde. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Sie wurde
von den Beteiligten durchgesehen. Der Notar hat auf die Folgen des Verweisens hingewiesen.

Vertrag

zwischen der
Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg
- im nachstehenden Text „Stadt Hamburg“ genannt -

und der
Baugenossenschaft dhu e.G.
Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg
- im nachstehenden Text „Vorhabenträgerin“ genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg ein Wohnquartier mit voraussichtlich 109 ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungen sowie eine Tiefgarage zu errichten. Sie hat zur Realisierung des Vorhabens am 15. November 2017 von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die in der **Anlage 1** gekennzeichneten Flurstücke 1909-1, 1909-2, 2262-1, 2262-2, 3407-1 und 3742-1 der Gemarkung Lokstedt angekauft.

Zur Sicherung des Anspruchs der Vorhabenträgerin auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand hat sich der LIG als Verkäufer in § 17 Nr. 17.2 des Kaufvertrages verpflichtet, zugunsten der Vorhabenträgerin eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im neu anzulegenden Grundbuch von Lokstedt eintragen zu lassen. Die entsprechenden Auszüge aus dem Kaufvertrag sind als **Anlage 2** diesem Vertrag beigelegt (Vorspann, Präambel, §§ 1, 2, 9, 10, 11, 11a, 12 und 17).

Die Stadt Hamburg beabsichtigt, zur Durchführung des Vorhabens das bestehende Planrecht zu ändern und hierzu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lokstedt 65/Stellingen 68“ aufzustellen (**Anlagen 3 und 4**).

Mit diesem Vertrag sollen die Durchführung des Vorhabens und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lokstedt 65/Stellingen 68“ gesichert werden.

Im Vorgriff auf diesen Durchführungsvertrag ist zwischen den Vertragsparteien am 13.01.2017 ein erster Vertrag geschlossen worden, der als **Anlage 5** Bestandteil dieses Vertrages ist. Die daran getroffenen Regelungen gelten fort.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Durch diesen Vertrag werden

- a. Vereinbarungen zur Zusammenarbeit und Durchführung des Vorhabens und
- b. zur Bereitstellung von Ersatzflächen für Kleingärten sowie
- c. zur Errichtung von ausschließlich öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit einem Anteil von 22 Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende geregelt,
- d. Regelungen zur hochbaulichen und freiräumlichen Gestaltung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes sowie
- e. zur Herstellung und Sicherung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Gehwegen auf privaten Flächen und die dadurch erforderliche Abgabe einer Sicherheitsleistung in Form eines verpfändeten Guthabens und eines Übereignungsangebotes getroffen,
- f. die Einhaltung erforderlicher Anpflanzgebote und die Verpflichtung, damit einhergehende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sowie
- g. die Absicht der Vorhabenträgerin, zusätzliche Alternativen zu den geplanten Stellplätzen vorzuhalten, verankert.

(2) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der Plan gebenden

Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

- Anlage 1 Auszug aus der Immobiliendatenbank vom 27.06.2017
- Anlage 2 Auszüge aus dem Kaufvertrag vom 15. November 2017
- Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf „Lokstedt 65/Stellingen 68“ – mit Planzeichnung (M 1:1.000), Verordnung und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Juni 2017
- Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in der Fassung vom 10.11.2017
- Anlage 5 Sonstige Planungsunterlagen, bestehend aus:
 - Blatt 1/4 - Projektbeschreibung vom 12.09.2017
 - Blatt 2/4 - Ansichten/Schnitte (Prinzipskizzen) vom 19.09.2017
 - Blatt 3/4 - Schemagrundriss Untergeschoss vom 13.09.2017
 - Blatt 4/4 - Schemagrundrisse Erd- und Regelgeschosse vom 19.09.2017
- Anlage 6 Erstvertrag vom 13.01.2017 (ohne Anlagen)
- Anlage 7 Übereignungsangebot vom 15. November 2017 – öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 3

Zusammenarbeit

Die Vereinbarungen zur Zusammenarbeit gemäß Erstvertrag vom 13.01.2017 (**Anlage 6**) gelten fort. Die Parteien sind berechtigt, jederzeit die dort genannten Ansprechpartner zu ändern. Sie werden hierüber den jeweiligen Vertragspartner rechtzeitig informieren.

§ 6

Verlagerung von Kleingärten – Bereitstellung von Ersatzflächen

(1) Um das Bauvorhaben im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg realisieren zu können, ist es erforderlich, die im Plangebiet vorhandenen Kleingärten zu verlagern. Die Vorhabenträgerin hat mit Vertrag vom 13.01.2017 verbindlich erklärt, für diese Maßnahme auf den Flurstücken 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen (**Anlage 1**), belegen in der Hagenbeckstraße 100-112, die derzeitige Wohnnutzung aufzugeben und diese Flächen als Ausgleichsflächen für eine Kleingartennutzung zur Verfügung zu stellen.

Den dort noch vorhandenen Mietern sind Ersatzwohnungen, unter anderem im geplanten Neubau an der Julius-Vosseler-Straße angeboten worden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die genannten Flächen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit des Neubaus an der Julius-Vosseler-Straße – voraussichtlich im IV. Quartal 2021 - geräumt werden können.

(2) Die in Absatz 1 genannten Flurstücke sind mit Kaufvertrag vom 15. November 2017 an die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) veräußert worden. Der Anspruch der FHH auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück ist bereits am 10.05.2017 in Abteilung II der Grundbücher von Stellingen Blatt 3552, 3553 und 3997 eingetragen worden. Die entsprechenden Nachweise haben den Vertragsparteien vorgelegen. Auf eine Beifügung zu diesem Vertrag wird verzichtet.

(3) Unbeschadet der Regelung in vorstehendem Absatz 1 hemmen nachgewiesene, nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu einer Zeitverzögerung führen, die in Absatz 1 genannte Frist. Die Frist verlängert sich um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung gehemmt war.

§ 7

Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen in der Hagenbeckstraße

(1) Zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren „Lokstedt 65/Stellingen 68“ und „Lokstedt 66“ ist eine „Brutvogelbestandserfassung und Fledermauspotenzialanalyse sowie Artenschutzuntersuchung...“ durch den Diplom Biologen [REDACTED] erstellt worden. Zusätzlich wurde durch diesen Biologen ein „Vorschlag zur Installation von Nisthilfen und Fledermaus-

quartieren..." erarbeitet. Diese Unterlagen sind den Vertragspartnern bekannt. Auf eine Beifügung als Anlage zu diesem Vertrag wird verzichtet.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass aufgrund des Gutachtens der Abriss des Gebäudes an der Hagenbeckstraße 100-112 im Zeitraum März bis Oktober eines Jahres nur erfolgen kann, wenn der Schutz eventuell vorhandener Fledermäuse gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sichergestellt wird. Sollte der Abriss in den genannten Monaten erfolgen, wird die Vorhabenträgerin zur Sicherstellung der gesetzlichen Vorgaben das Gebäude vor dem Abriss durch einen Biologen hinsichtlich eines möglichen Fledermausbesatzes kontrollieren lassen und daraus resultierende Handlungsbedarfe mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abstimmen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus, vor Abriss des Gebäudes in der Hagenbeckstraße 100-112 auf eigene Kosten die gemäß „Vorschlag zur Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren..." für erforderlich gehaltenen acht Mauersegler/Fledermaus-Kombikästen und zwei Sperlings-Reihenhäuser oder alternativ zwei Nistkasten für Sperlinge zu beschaffen und auf dem Grundstück der Stadtteilschule Stellingen – in Absprache mit der dortigen Leitung und dem Landesbetrieb Schulbau Hamburg - aufzuhängen. Die erfolgte Durchführung der Maßnahme ist der Stadt Hamburg vor Beginn der Abrissarbeiten nachzuweisen.

§ 8

Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums

(1) Die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums ist im Gesamtkontext der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Lokstedt 65/Stellingen 68" und „Lokstedt 66" zu sehen. Im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 66" sowie der Stadt Hamburg ist vereinbart worden, dass die Verpflichtung zur Errichtung öffentlichen geförderten Wohnraums zum überwiegenden Teil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 65/Stellingen 68" realisiert werden soll. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, die von ihr geplanten voraussichtlich 109 Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau des 1. Förderweges mit einer Bindungsdauer von 15 Jahren zu errichten. Die Vorhabenträgerin ist dabei an die jeweils geltenden Fördergrundsätze der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) gebunden. Die Nachweise der IFB zur grundsätzlichen Förderfähigkeit des Vorhabens sind der Stadt Hamburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen.

Nach Ablauf der 15-jährigen Bindungsdauer sind die Wohnungen weitere 15 Jahre als Mietwohnungen vorzuhalten. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Umwandlung in Eigentumswohnungen gemäß § 9 Nr. 9.2 des Kaufvertrages (**Anlage 2**) ausgeschlossen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der IFB spätestens einen Monat nach der Erteilung der Baugenehmigung einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag zu stellen und alle für die Bescheidung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Spätestens einen Monat vor Baubeginn ist der Stadt Hamburg der Bewilligungsbescheid der IFB vorzulegen.

(3) Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter der Bedingung, dass die IFB hierfür Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung des 1. Förderweges der IFB in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Sollte die Förderzusage aus von der Vorhabenträgerin nicht zu verantwortenden Gründen nicht erteilt werden, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in dem abgelehnten Segment.

(4) Zur Sicherung der Erfüllung der in den vorgenannten Absätzen genannten Verpflichtungen ist in § 12 Nr. 12.1 des Kaufvertrages (**Anlage 2**) im Falle des Zuwiderhandelns ein Wiederkaufsrecht der Freien und Hansestadt Hamburg vereinbart worden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung unmittelbar nach deren Eintragung im neu anzulegenden Grundbuch von Lokstedt durch die Einreichung des Grundbuchauszuges nachzuweisen.

(5) Sollte die Förderzusage wegen eines schuldhaften Verhaltens der Vorhabenträgerin nicht erteilt werden und die Stadt Hamburg dennoch nicht von ihrem Wiederkaufsrecht gemäß Absatz 4 Gebrauch machen, wird die in Absatz 1 genannte Verpflichtung dadurch erfüllt, dass die Wohnungen für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren nach Fertigstellung im Wege unbefristeter Mietverträge

- a. dem Personenkreis zum Bezug zur Verfügung gestellt wird, der nach der Förderrichtlinie der IFB durch die Belegungsbindung begünstigt werden würde und
- b. der Mietpreis gefordert wird, der den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über die Mietpreisbindung entspricht sowie

c. nur solche Mieterhöhungen vorgenommen werden, die den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über Mieterhöhungen entsprechen.

Die Einhaltung der Verpflichtung ist der Stadt Hamburg unaufgefordert jährlich zum Stichtag 31.12. nachzuweisen.

§ 9

Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte

(1) Von den insgesamt voraussichtlich 238 Wohnungen, die im Rahmen der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Lokstedt 65/Stellingen 68“ und „Lokstedt 66“ realisiert werden sollen, sollen mindestens 10 v. Hundert, also mindestens 24 Wohnungen, für besondere Bedarfsgruppen gemäß den geltenden Förderrichtlinien der IFB (WA-Bindung) zur Verfügung stehen. Bei diesem Personenkreis handelt es sich um als vordringlich wohnungsuchend anerkannte Haushalte, die bei der Vermittlung von Wohnraum auf Unterstützung angewiesen sind.

Es wird vereinbart, dass die Vorhabenträgerin von den genannten 24 WA-Wohnungen mindestens 22 Wohnungen, die Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 66“ mindestens 2 WA-Wohnungen an den Kreis der vordringlich Wohnungsuchenden vermieten wird.

(2) Die Vorhabenträgerin hat mit der FHH einen Kooperationsvertrag gemäß § 11 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz - HmbWoFG) in Verbindung mit § 7 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz - HmbWoBindG) geschlossen. Es gelten bei der Vergabe der Wohnungen die dort festgeschriebenen Bedingungen.

§ 10

Hochbaumaßnahmen

(1) Im Plangebiet wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbes ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in die sonstigen Planungsunterlagen eingeflossen und als **Anlagen 4 und 5** Bestandteil dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, diese Vorgaben umzusetzen.

(2) Die äußerliche Gestaltung der Gebäude, beispielsweise Details zur Farbigkeit und Materialität der Gebäudefassaden, sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

§ 11

Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan-Entwurf (**Anlage 3**) im Bereich der Grundstücke Julius-Vosseleer-Straße 106 und 108 als erweiterte öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Teilflächen der Flurstücke 1909 und 2262 jeweils auf eigene Kosten als Straßenverkehrsfläche herzustellen und anschließend der Stadt Hamburg kosten-, nutzungs- und lastenfrei zu übereignen. Die Planung und Ausführung ist mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raums (MR) des Bezirksamtes Eimsbüttel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einvernehmlich abzustimmen. Die Vorhabenträgerin wird hierzu mit MR einen öffentlich-rechtlichen Vertrag schließen.

(2) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt Hamburg zur Übereignung der in Absatz 1 genannten Teilflächen bei Vertragsschluss dieses Vertrages den Abschluss eines notariell beurkundeten, unwiderruflichen Übereignungsvertrages angeboten (**Anlage 7**), wobei sie sich an dieses Angebot unbefristet gebunden hält und dieses Angebot von der Stadt Hamburg frühestens nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lokstedt 65/Stellingen 68“ wirksam angenommen werden kann.

Zum Abschluss dieses Übereignungsvertrages reicht die Beurkundung der Annahmeerklärung vor einem deutschen Notar aus. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf den Zugang nach § 152 BGB als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Vertragsschluss, nicht jedoch auf die informativische Unterrichtung über die erfolgte Annahme durch den Notar.

(3) Die Vorhabenträgerin wird zu Gunsten der Stadt Hamburg eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an den in Absatz 1 genannten Flächen (Auflassungsvormerkung) an rangerster Stelle oder an rangbereiter Stelle im Grundbuch eintragen lassen, wobei keine wertmindernden Rechte der Auflassungsvormerkung vorgehen dürfen. Die Einhaltung der Verpflichtung ist der Stadt Hamburg unverzüglich nach der Eintragung der Vor-

merkung im neu anzulegenden Grundbuch von Lokstedt durch die Einreichung eines Grundbuchauszuges nachzuweisen.

(4) Sofern das Vorhaben nicht umgesetzt werden oder eine der Parteien von diesem Durchführungsvertrag zurücktreten sollte, verpflichtet sich die Stadt Hamburg, der Löschung der in Absatz 3 genannten Vormerkungen zuzustimmen und hierfür alle erforderlichen Erklärungen abzugeben.

§ 12

Sicherung und Herstellung von Gehwegen

(1) Die Vorhabenträgerin wird bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen auf ihre Kosten auf einer Teilfläche der Flurstücke 2262 und 3407 der Gemarkung Lokstedt einen 3 m breiten Gehweg herstellen und diesen öffentlich zugänglich halten. Die Lage und Abmessung der Flächen ist der **Anlage 4** (VEP) zu entnehmen.

(2) Die in Absatz 1 genannten Fläche darf gemäß **Anlage 4** in einer Breite von insgesamt 6 m nicht eingefriedet, nicht über- und bebaut sowie nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die Benutzung als Gehweg beeinträchtigen.

§ 13

Sicherung und Herstellung von Grün- und Freiflächen

(1) Zur Freiflächengestaltung wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, welches in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen ist (**Anlage 4**). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Inhalte dieses Konzeptes auf ihre Kosten entsprechend dem Baufortschritt umzusetzen und etwaige Abweichungen in der Umsetzung mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, eine vielfältige, standortgerechte und den Raum gliedernde Bepflanzung der Grünflächen, bestehend aus großkronigen Einzelbäumen, kleinkronigen Solitärbäumen und –sträuchern sowie Hecken und Stauden, vorzunehmen. Bezüglich der Auswahl der Pflanzenarten wird sie auf eine anteilig hohe Verwendung blütenreicher Gehölze und Stauden sowie eine mindestens teilweise Verwendung heimischer Arten achten. Um die Vorgaben hinsichtlich der Bepflanzung sicherzustellen, ist im Rahmen des Baugeneh-

migungsverfahrens mit der Stadt Hamburg die Freiflächen- und Bepflanzungsplanung einvernehmlich abzustimmen und der Zeitpunkt der Beauftragung festzulegen.

§ 14 Stellplätze

Die Vorhabenträgerin erklärt die Absicht, in der vorgesehen Tiefgarage (**Anlage 5, Blatt 3/4**) Ladestationen für Elektromobilität vorzusehen.

§ 15 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der Erfüllung der sich aus § 7 Absatz 2 und § 11 Absatz 1 dieses Vertrages ergebenden Leistungspflicht wird die Vorhabenträgerin als Sicherheitsleistung ein Guthaben in Höhe von insgesamt [REDACTED] Euro verpfänden, aufgeteilt wie folgt:

- [REDACTED] Euro zur Sicherung der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß § 11 Absatz 1 des Vertrages,
- [REDACTED] Euro zur Sicherung der Anbringung der Nistkästen gemäß § 7 Absatz 2 des Vertrages.

Die entsprechende Verpfändungserklärung ist der Stadt Hamburg spätestens 14 Tage nach der Vertragsunterzeichnung zu übergeben.

Die Stadt Hamburg ist berechtigt, das Sparguthaben zu kündigen und einzuziehen, wenn die gesicherte Forderung fällig ist und nicht erfüllt wird.

(2) Die Stadt Hamburg wird die Sicherheitsleistung an die Vorhabenträgerin zurückgeben, sobald diese ihrer aus §§ 7 Absatz 2 und 11 Absatz 1 dieses Durchführungsvertrages ergebenden Leistungsverpflichtung nachkommt.

(3) Die in Absatz 1 genannte Sicherheitsleistung kann entsprechend dem Baufortschritt bzw. dem Stand der Erfüllung der genannten Verpflichtungen und gegen den Nachweis bezahlter Rechnungen in Teilbeträgen freigegeben werden. Die Vorhabenträgerin ist in diesen Fällen berechtigt, eine Verpfändungserklärung in Höhe des dann noch zu besichernden Betrages zu

übergeben. Die Austauschsicherheitsleistung muss im Übrigen den Anforderungen dieses Absatzes 1 genügen.

(4) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die in §§ 7 Absatz 2 und 11 Absatz 1 dieses Durchführungsvertrags genannten Pflichten nicht fristgerecht erfüllt, wird die Stadt Hamburg das verpfändete Guthaben frühestens nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich zu setzenden angemessenen Nachfrist von mindestens 4 Wochen zur Bezahlung der unter §§ 7 Absatz 2 und 11 Absatz 1 beschriebenen und durch den Geldbetrag gesicherten Maßnahmen in Anspruch nehmen.

§ 16

Vertragsstrafen

(1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der nachfolgend genannten Verpflichtungen, ist die Stadt Hamburg berechtigt, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

- Verstoß gegen § 7 Absatz 1 (Abriss ohne vorherige Untersuchung auf Fledermausbesatz) bis zu [REDACTED] Euro
- Verstoß gegen § 8 Absatz 5 (Vermietung analog Förderrichtlinien der IFB) je Wohnung [REDACTED] Euro
- Verstoß gegen § 10 (Hochbaumaßnahmen) bis zu je Gebäude [REDACTED] Euro
- Verstoß gegen § 12 Absatz 1 (Gehweg für die Öffentlichkeit zugänglich halten) [REDACTED] Euro
- Verstoß gegen § 13 Absatz 2 (Bepflanzungskonzept) [REDACTED] Euro
- Verstoß § 19 (Anzeige Wechsel Vorhabenträger) je [REDACTED] Euro

(2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Teilvertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, jedoch insgesamt nur bis zu der in Absatz 1 geforderten Höhe.

(3) Im Übrigen gelten hinsichtlich der Vertragsstrafen – insbesondere zur Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 und zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums gemäß § 7 Absatz 1 und § 8 dieses Vertrages - die Regelungen der §§ 11 und 11a des Kaufvertrages (**Anlage 2**).

§ 17

Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Hamburg keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Rechtsverordnung bzw. des Gesetzes über den Bebauungsplan.

Eine Haftung der Stadt Hamburg für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sind Schadensersatzansprüche der Vorhabenträgerin jedweder Art ausgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche, die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.

§ 18

Rücktrittsrecht

(1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Stadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Stadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und wenn dadurch ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar ist.

(2) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lokstedt 65/Stellingen 68“ gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens für die Vorhabenträgerin nachweislich nicht mehr wirtschaftlich ist, ist diese berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntwerden der wesentlichen Änderungen, spätestens jedoch bis zur Feststellung des vor-

habenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 65/Stellingen 68“ schriftlich gegenüber der Stadt Hamburg erklärt werden.

Für den Fall, dass der Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung erteilt wird, ist ein Rücktritt von diesem Vertrag ausgeschlossen.

(3) Im Falle des Rücktritts oder des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans tragen die Vertragsparteien ihre erbrachten Aufwendungen für Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens selbst. Eine Rückgewähr bzw. ein Aufwendungsersatz findet nicht statt.

§ 19

Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Zustimmung der Stadt Hamburg. Sie wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt Hamburg wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Die Stadt Hamburg behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt Hamburg für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Stadt Hamburg sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Ein Wechsel des Vorhabenträgers liegt nicht vor, wenn die Vorhabenträgerin das Grundstück oder Teile des Grundstücks an Dritte veräußert und nach den mit dem Dritten zu schließenden Kaufvertrag (bzw. den Kaufverträgen) über das Grundstück oder Teile des Grundstücks berechtigt bleibt, das Vorhaben durchzuführen. Diese Veräußerungen führen nicht dazu, dass die Vorhabenträgerin aus der gesamtschuldnerischen Haftung des Vorhabens entlassen wird.

(4) Unabhängig von den Regelungen der Absätze 1, 2 und 3 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin nach § 10 des Kaufvertrages (**Anlage 2**), bis zur Fertigstellung des Vorhabens nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers (LIG)

- a. ihre Rechte aus dem Kaufvertrag abzutreten oder
- b. den Kaufgegenstand oder Teile desselben - einschließlich etwaiger Baulichkeiten - entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbau-recht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht zu belasten, zu vermieten, zu verpachten oder in einer anderen Art zur Nutzung zu überlassen.

§ 20

Notarkosten

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 21

Veröffentlichungen und Auskunftersuchen nach den Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes

(1) Dieser Vertrag wird nach Maßgabe der Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

(3) Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 7 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 22

Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche ungültigen Bestimmungen durch gültige Vorschriften zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung möglichst weitgehend entsprechen.

(2) Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung des Vertrages notwendig werden, werden die Vertragspartner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 23

Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 24

Erklärung der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie weder nach der Technologie von L. Ron Hubbard arbeitet noch Kurse und/oder Seminare nach der Technologie von L. Ron Hubbard besucht.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, Anlagen 1, 3 (Plan), 4, 5/2 - 5/4 zur Einsichtnahme vorgelegt, die Niederschrift nebst Anlagen von ihnen genehmigt und die Niederschrift sodann wie folgt unterschrieben:

gez. [Redacted]
gez. [Redacted]
gez. [Redacted]
gez. [Redacted]
(LS not.) gez. [Redacted] Notar

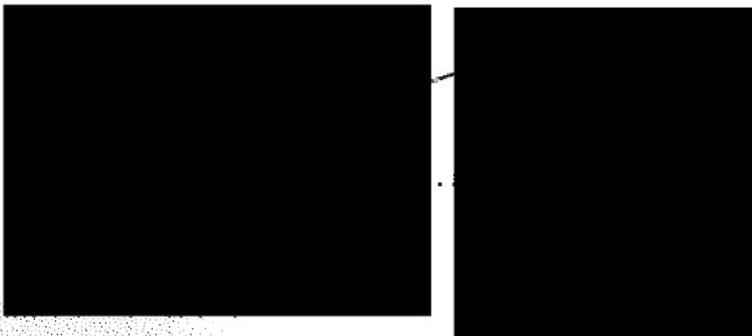
Beglaubigte Abschrift

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -



Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich  bei der Beurkundung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 65/Stellingen 68“ am 15.11.2017 vor dem Hamburger Notariat  das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet wird der Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Baugenossenschaft dhu e.G.



Hamburg, den 13.11.2017

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich [REDACTED],
bei der Beurkundung des Durchführungsvertrages zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 65/Stellingen
68“ am 15.11.2017 vor dem Hamburger Notariat [REDACTED]
[REDACTED] das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag
zu unterzeichnen. Beurkundet wird der Vertrag zwischen der Freien und
Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Baugenossenschaft
dhu e.G.

[REDACTED]

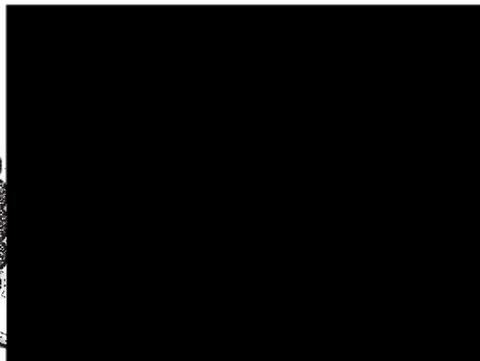
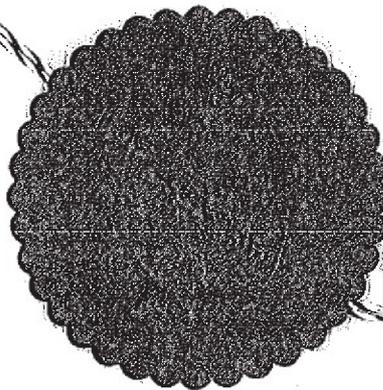
[REDACTED]

Hamburg, den 13.11.2017

Hierdurch beglaubige ich die vorstehende Abschrift.

Sie stimmt mit der Urschrift wörtlich überein.

Hamburg , den 15. November 2017

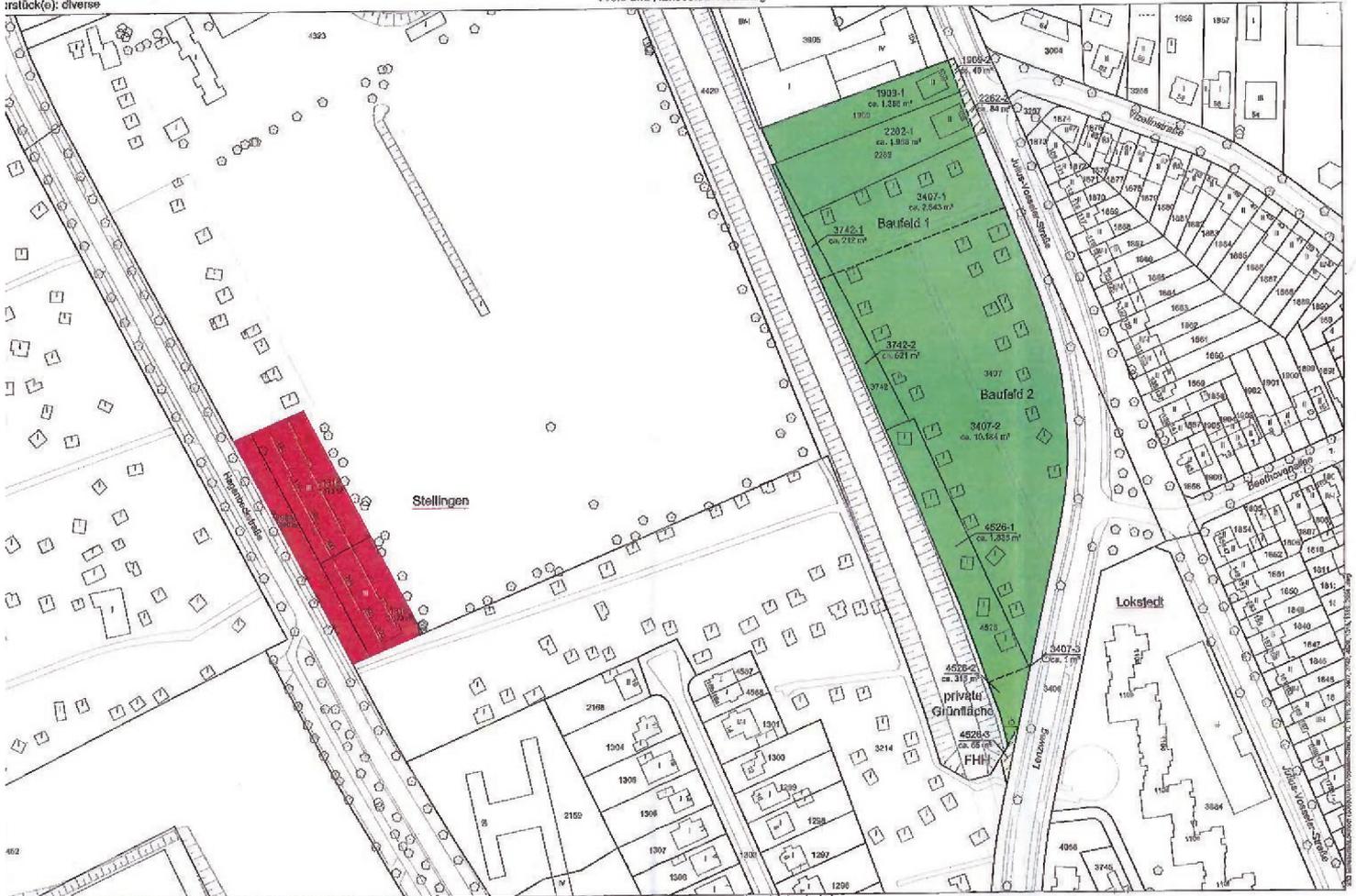


Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 27.08.2017
Maßstab 1:1500
Ortsmarkung: Lokstedt / Stellingen
Grundstück(e): diverse



Anlage 1
Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen
Karte ist nach Norden ausgerichtet
Bearbeiterin: C.v.A.



Quelle der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatastralisches Informationssystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes GeoInformales und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de

UR-Nr. [REDACTED]

Notar [REDACTED]

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg
im Hause [REDACTED]

am 15. November 2017

Vor mir, dem hamburgischen Notar [REDACTED] erschienen heute nach ihrer Erklärung

1. Herr [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen sondern aufgrund Vollmacht vom 6. November 2017, welche bei Beurkundung im Original vorlag, und in beglaubigter Abschrift als Anlage 1 beigefügt ist, für die Freie und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,
Anschrift Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

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

2. Herr [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
Geschäftsanschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,
3. Herrn [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
Geschäftsanschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,

zu. 2. und 3. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft dhu eG, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter GnR 427, was ich, der Notar aufgrund heutiger Einsichtnahme in das vorgenannte Register, als richtig bescheinige,

-die **Baugenossenschaft dhu eG**
nachfolgend in dieser Urkunde auch „Käufer“ genannt-

Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Entwurf dieses Vertrages bereits vor Beurkundung seit mehr als zwei Wochen zur Durchsicht vorlag und ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen und den Entwurf gründlich zu überprüfen.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Aufnahme nachstehender Verhandlung und erklärten:

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

Präambel

Die im als **Anlage 2** beigefügten Lageplan vom 27.06.2017 grün angelegten insgesamt 19.132 m² großen städtischen Flächen sollen [REDACTED] mit mehreren Mehrfamilienhäusern mit voraussichtlich 238 Wohneinheiten, davon 109 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (1. Förderweg) – auf dem im Lageplan mit **Baufeld 1** bezeichneten Grundstück - sowie 6 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (1. Förderweg) und 123 Wohneinheiten im frei finanzierten Wohnungsbau – auf dem im Lageplan mit **Baufeld 2** bezeichneten Grundstück - bebaut werden. Die Quote beträgt somit rd. 48,3 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau auf dem Gesamtgrundstück. Projektentwickler sind der Käufer, eine zur Quantum Immobilien AG gehörende Gesellschaft (der Käufer im folgenden auch **Quantum** genannt) für die auf dem **Baufeld 2** geplante Bebauung und der Käufer Baugenossenschaft dhu eG (der Käufer im folgenden auch **dhu eG** genannt) für die auf dem **Baufeld 1** geplante Bebauung.

Das Gesamtgrundstück wird real geteilt:

Käufer des **Baufeldes 1** wird die **Baugenossenschaft dhu eG (dhu eG)**

Käufer des **Baufeldes 2** wird die **Quantum**

Die in der **Anlage 2** mit 1909-2 und 2262-2 grün schraffiert angelegten Teilflächen des **Baufeldes 1** sollen nach Herrichtung als Straßenverkehrsflächen durch den Käufer des **Baufeldes 1** nach Maßgabe des Bezirksamtes Eimsbüttel kosten-, lasten- und nutzungsfrei an die FHH zurück übereignet werden. Der Käufer des **Baufeldes 1** stimmt der künftigen Widmung der Teilflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche bereits heute zu. Dieses ist dem Käufer des **Baufeldes 1** bekannt. Hierzu wird ein gesonderter öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel – Fachamt Management des öffentlichen Raumes - und dhu eG geschlossen.

Für das **Baufeld 1** wurde das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren **Lokstedt 65 / Stellingen 68** und für das **Baufeld 2** das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren **Lokstedt 66** eingeleitet.

Für die Realisierung des Gesamtprojektes erwirbt die FHH mit gesonderten Grundstückskaufverträgen folgende Grundstücke

- a) Flurstücke 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen, belegen Hagenbeckstraße 100 – 112; Eigentümer: dhu eG

Das Grundstück ist in der **Anlage 2** rot angelegt und nicht Gegenstand dieses Vertrages

Das Grundstück ist noch mit einem älteren Mehrfamilienhaus bebaut und im Bebauungsplan-Entwurf Lokstedt 65/Stellingen 68 als „Private Grünfläche / Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Sie wird auf Kosten der FHH als Kleingartenanlage hergerichtet und dient als Ersatzfläche für die Verlagerung der auf den Baufeldern 1 und 2 vorhandenen Kleingartenparzellen. Die Freimachung des Grundstücks einschließlich des Abbruchs der Baulichkeiten und einer eventuell notwendig werdenden Bodensanierung sowie die Übergabe an die FHH erfolgt von der dhu eG erst dann, wenn die letzte Mietpartei ausgezogen ist.

Nach Auskunft der dhu eG gibt es zum Zeitpunkt dieser Beurkundung noch [REDACTED]

[REDACTED]

- b) Flurstück 89 der Gemarkung Lokstedt, belegen Niendorfer Straße 99; eingetragener Eigentümer am Tag der Beurkundung dieses Vertrages ist noch die [REDACTED]

Das Grundstück ist in der **Anlage 8** rot angelegt und nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Das Grundstück (wie es steht und liegt) wird auf Kosten der FHH als Kleingartenanlage hergerichtet und dient als Ersatzfläche für die Verlagerung der auf den **Baufeldern 1 und 2** vorhandenen Kleingartenparzellen.

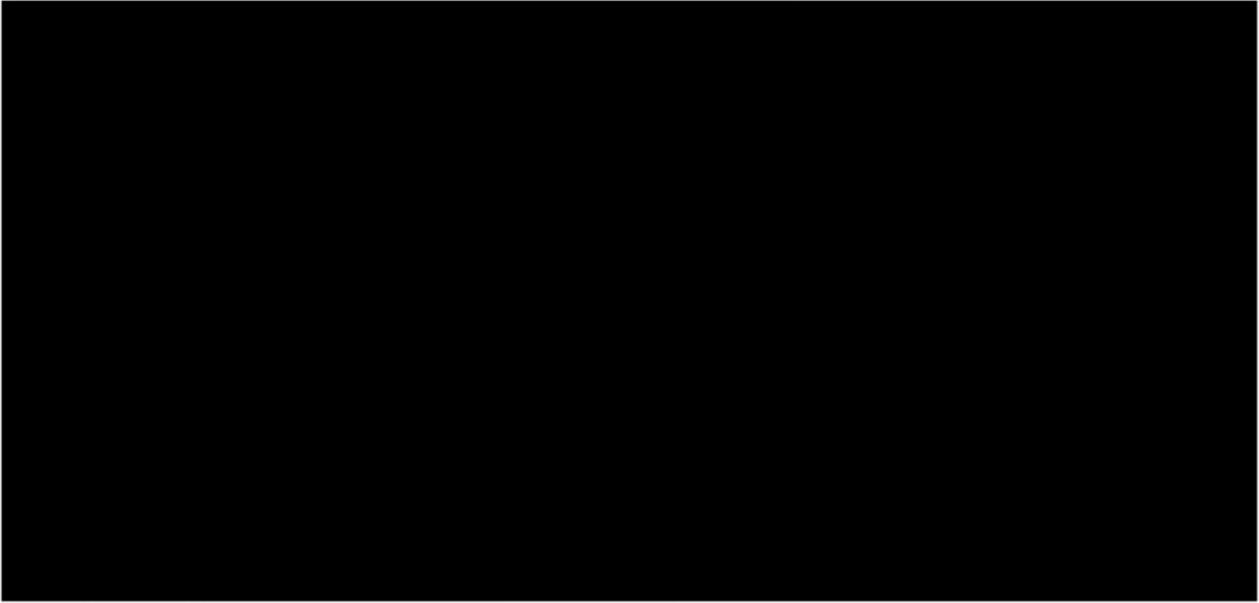
- c) Auf dem **Baufeld 1** (Käufer dhu eG) befinden sich noch 2 im Eigentum der FHH stehende und von der [REDACTED] verwaltete ältere Mehrfamilienhäuser (Julius-Vosseler-Straße 106 und 108). [REDACTED]

- d)

[REDACTED]

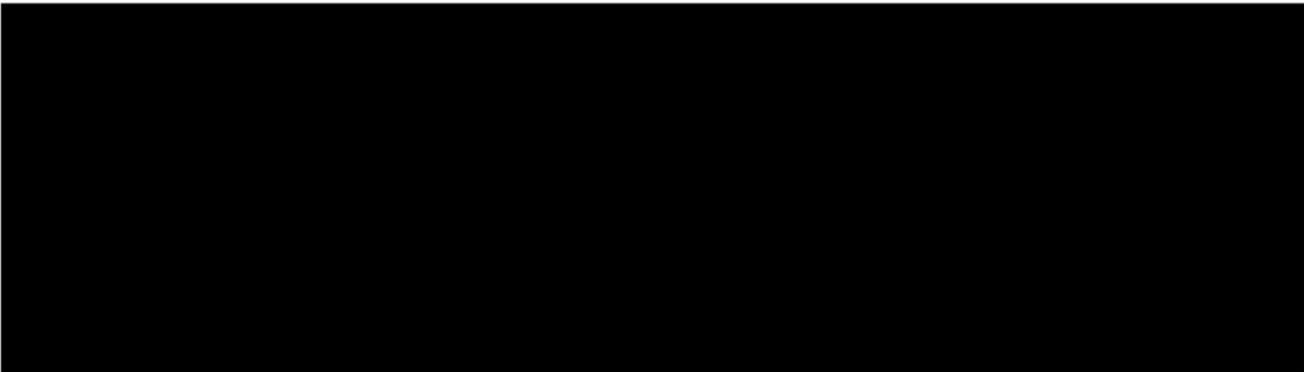
- e)

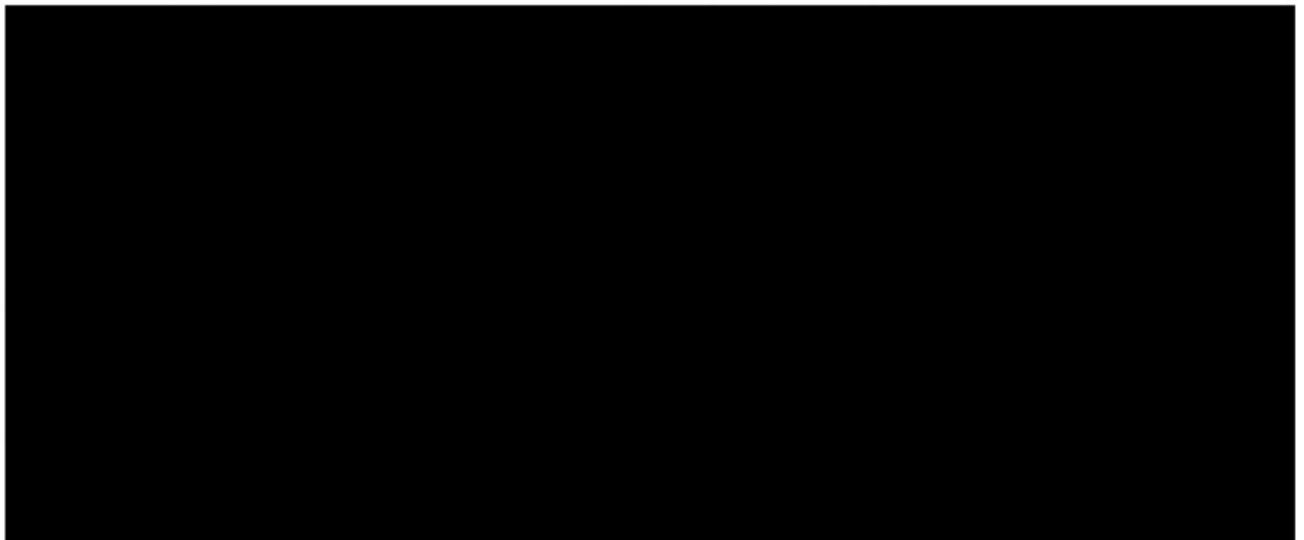
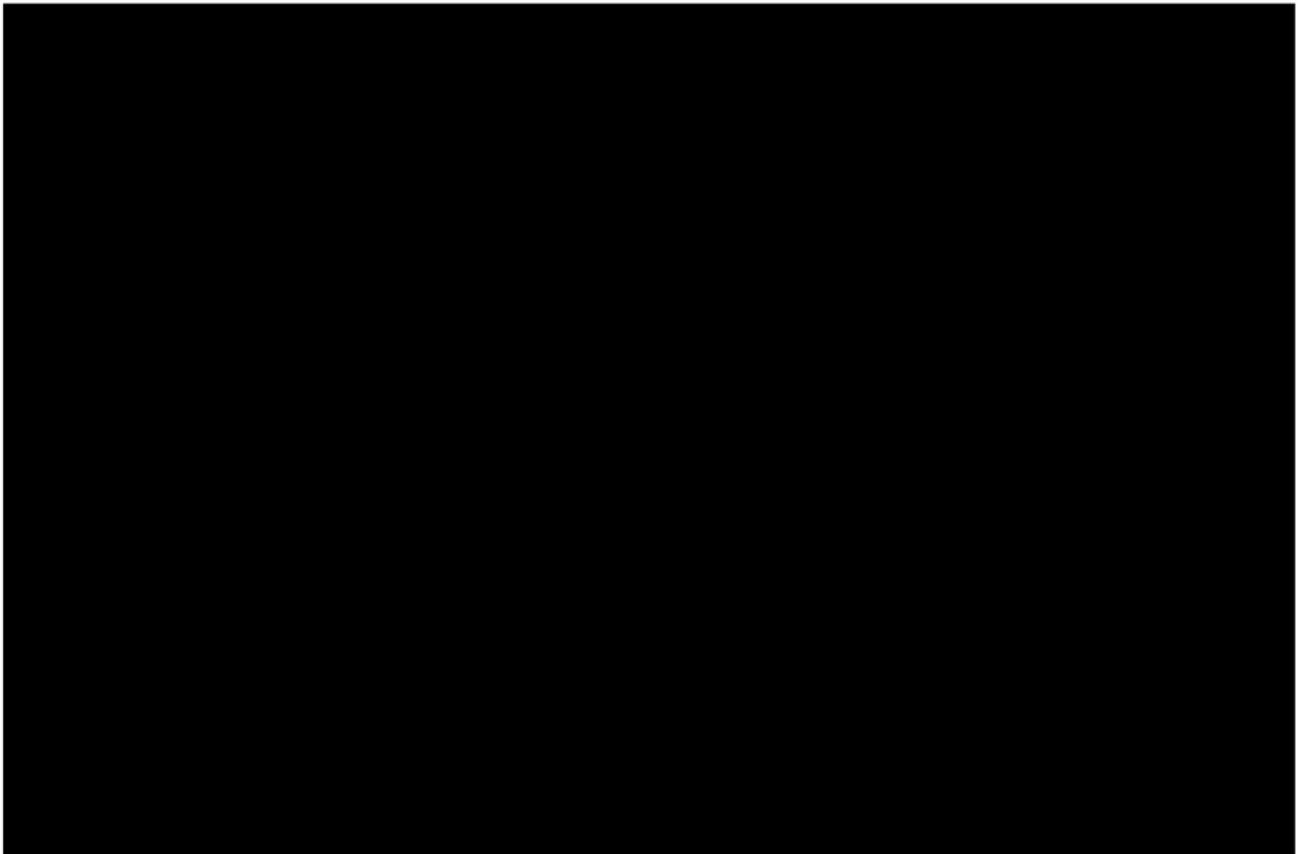
[REDACTED]

- 
- f) Weiterhin sind sich die Vertragsparteien einig, dass die in der **Anlage 2** mit **Baufeld 1** und **Baufeld 2** bezeichneten künftigen Wohnungsbauflächen möglichst zusammen realisiert, umgesetzt und bebaut werden sollen, um ein einheitliches, qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu schaffen. Die Aufteilung des Gesamtprojektes auf zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne ist erforderlich, da die Planung durch 2 Vorhabenträger (dhu eG und Quantum) umgesetzt wird. Auf die jeweiligen Begründungen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Lokstedt 65/Stellingen 68 und Lokstedt 66 wird insoweit verwiesen. Die Einzelheiten werden in den noch zu schließenden Durchführungsverträgen mit der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, geregelt.

Die Vertragsparteien stellen klar, dass sich für den Käufer aus dem Inhalt der Präambel keine einseitige Verpflichtung ableiten lässt, auch nicht für die Zukunft.

I. Teil





§ 2

Verkauf (Kaufgegenstand)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer 4 (in Worten: vier) noch zu vermessende zum Teil noch bebaute Teilflächen von zusammen **etwa 6.087 m²** aus dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundbesitz:

- Flurstücksteilfläche 1909-1, groß etwa 1.366 m²
- Flurstücksteilfläche 2262-1, groß etwa 1.966 m²
- Flurstücksteilfläche 3407-1, groß etwa 2.543 m²
- Flurstücksteilfläche 3742-1, groß etwa 212 m²

Die kaufgegenständlichen Teilflächen -nachstehend auch "**Kaufgegenstand 1**" oder „**Grundstück 1**“ genannt -sind in dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Lageplan vom 27.06.2017 grün unterlegt dargestellt. Der Lageplan ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilflächen.

Der **Kaufgegenstand 1** soll auf ein neu anzulegendes Grundbuch von Lokstedt übertragen werden.

Der **Kaufgegenstand 1** ist das künftige Wohnungsbaugrundstück.

2.2 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer 2 (in Worten zwei) noch zu vermessende zum Teil noch bebaute Teilflächen aus dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundbesitz:

- Flurstücksteilfläche 1909-2, groß etwa 49 m²
- Flurstücksteilfläche 2262-2, groß etwa 84 m²

Die kaufgegenständlichen Teilflächen -nachstehend auch "**Kaufgegenstand 2**" oder „**Grundstück 2**“ genannt - sind in dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Lageplan vom 27.06.2017 grün schraffiert unterlegt dargestellt. Der Lageplan ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilflächen.

Der **Kaufgegenstand 2** soll auf ein neu anzulegendes Grundbuch von Lokstedt übertragen werden. Zur Sicherung des Anspruches des **Verkäufers** auf Rückübertragung des Eigentums an dem **Kaufgegenstand 2** soll eine Vormerkung in das neu anzulegende Grundbuchblatt von Lokstedt eingetragen werden. Der Anspruch auf Rückübertragung

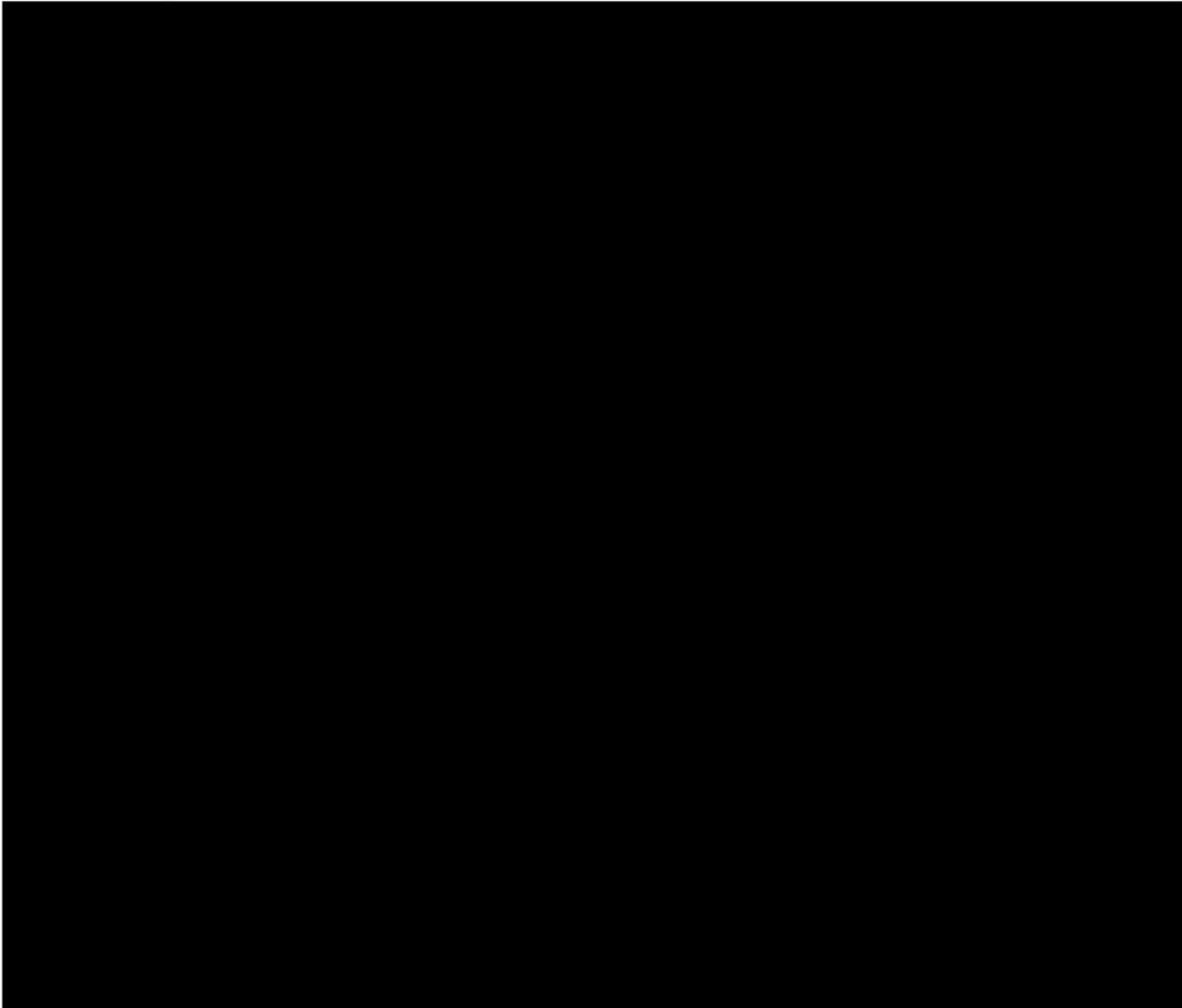
des Kaufgegenstandes 2 ist dann gegeben, wenn ein Wiederkauf des Kaufgegenstandes 1 nach § 12 dieses Vertrages gegeben ist.

- 2.2.1 Der Kaufgegenstand 2 ist im Bebauungsplan-Entwurf Lokstedt 65/Stellingen 68 als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen und soll vom Käufer nach Maßgabe des Bezirksamtes Eimsbüttel hergerichtet werden. Hierfür wird zwischen dem Käufer und der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel - Fachamt Management des öffentlichen Raumes - ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der auch die Herrichtungskosten der Nebenflächen vor der zu veräußernden Teilfläche 3407-1 regelt.

Der Kaufgegenstand 2 ist nach Herrichtung durch den Käufer und Abnahme durch das Bezirksamt Eimsbüttel kosten-, lasten- und nutzungsfrei an die FHH, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, zu übereignen. Der Käufer stimmt schon heute der Widmung des Kaufgegenstandes 2 zu.

2.3

2.4



§ 9

Nutzungsbedingung

- 9.1 Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand 1 und/oder 2 keine Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist oder Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb zu dulden.

- 9.2 Die auf dem **Kaufgegenstand 1** zu errichtenden **109 Wohneinheiten** im öffentlich geförderten Segment, **davon 22 mit WA-Bindung** dürfen 15 Jahre nach der von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) festzustellenden Bezugsfertigkeit nur nach Maßgabe der Förderzusage der IFB belegt werden. Nach Ablauf dieser Bindungen sind die Wohneinheiten für einen weiteren Zeitraum von 15 Jahren bis zum Ablauf von 30 Jahren nach Bezugsfertigkeit als Mietwohnungen vorzuhalten und dürfen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. In diesem Zeitraum dürfen die Mieten (nettokalt) der einzelnen Wohneinheiten den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten.
- 9.3 Die Einhaltung der Mietobergrenze ist dem Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) oder einem von ihr bestimmten Dritten, erstmalig 3 Jahre nach Auslaufen der Sozialbindung und danach jeweils alle 2 Jahre durch eine anonymisierte Aufstellung über die Wohneinheiten und Netto-Kaltmiete im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW/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 Mietobergrenze verstoßen wird. Der Käufer hat die Verpflichtung, die jeweiligen Mieter im Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot sowie die Mietobergrenzen zu unterrichten. Bei Verstoß gegen die Einhaltung der Mietobergrenze oder die Unterrichtungspflicht gegenüber dem Mieter ist eine Vertragsstrafe i. H. v. € [REDACTED] - je Einzelfall fällig.

§ 10

Übertragung und Weiterveräußerung

Solange der Käufer den **Kaufgegenstand 1** nicht mit mehreren Wohngebäuden mit **109** nach den IFB-Richtlinien errichteten öffentlich geförderten Wohneinheiten (oder mit einer abweichenden Anzahl von Wohneinheiten; maßgeblich hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen ist die erteilte Baugenehmigung), davon mindestens 10 % mit WA-Bindung - bezogen auf die Gesamtanzahl der Wohneinheiten der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Lokstedt 65/Stellingen 68 und Lokstedt 66 und in Absprache mit dem Bezirksamt Eimsbüttel (Fachamt Stadt- und Land-

schaftsplanung); also 22 - und einer Tiefgarage bebaut und fertiggestellt i.S.d. § 3.5 hat, darf er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers

- a) seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, oder
- b) den **Kaufgegenstand 1** 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 zur Nutzung überlassen. Dies gilt sinngemäß auch für den **Kaufgegenstand 2**.

§ 11

Vertragsstrafe

11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Wiederkaufrechts nach § 12 dieses Vertrages kann der Verkäufer bei einem schuldhaften Verstoß des Käufers gegen eine der in den §§ 9, 10 und 20 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) [REDACTED]
- b) § 9.2 (22 Wohnungen mit WA-Bindung) [REDACTED] EUR je Wohnung ohne WA-Bindung,
- c) § 9.2 (Umwandlungsverbot) [REDACTED] EUR je umgewandelter Wohnung,
- d) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu [REDACTED] EUR, oder
- e) § 20.1 und § 20.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu [REDACTED] EUR.

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 Grundstücksveräußerung 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 Ansprüche.

§ 11a

Selbstständiges Strafversprechen

11a.1 Sollte der Käufer den **Kaufgegenstand 1** nicht innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit den nach § 10 zu errichtenden Wohngebäuden bebaut und im Sinne des § 3.5 fertiggestellt haben oder mit dem Bau nicht bis spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen haben, so kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] EUR für jeden Monat des verspäteten Baubeginns bzw. der verspäteten Fertigstellung (i.S.d. § 3.5) des Bauvorhabens, insgesamt jedoch höchstens [REDACTED] EUR verlangen.

11a.2 Sollte der Käufer die Wohngebäude nicht in dem in § 10 geregelten Umfang realisieren, so kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] EUR je vertragswidrig nicht oder nicht entsprechend der Vorgaben errichteter Wohneinheiten verlangen.

Da der Käufer dem Verkäufer nicht die Errichtung des Wohngebäudes schuldet, handelt es sich bei dieser Regelung um ein selbstständiges Strafversprechen

§ 12

Wiederkaufsrecht

12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, **den Kaufgegenstand 1** wiederzukaufen, wenn

a) der Käufer den **Kaufgegenstand 1** nicht innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem gemäß Anlage 3 beschriebenen Wohngebäuden mit 109 öffentlich geförderte Wohnungen, davon 22 mit WA-Bindung (oder einer abweichenden Anzahl von Wohnungen gem. § 10) bebaut und fertiggestellt (vgl. § 3.5) hat

oder

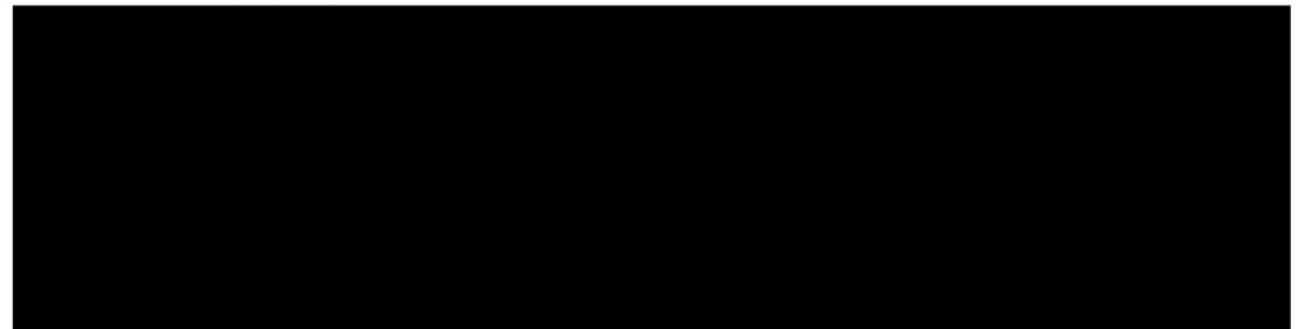
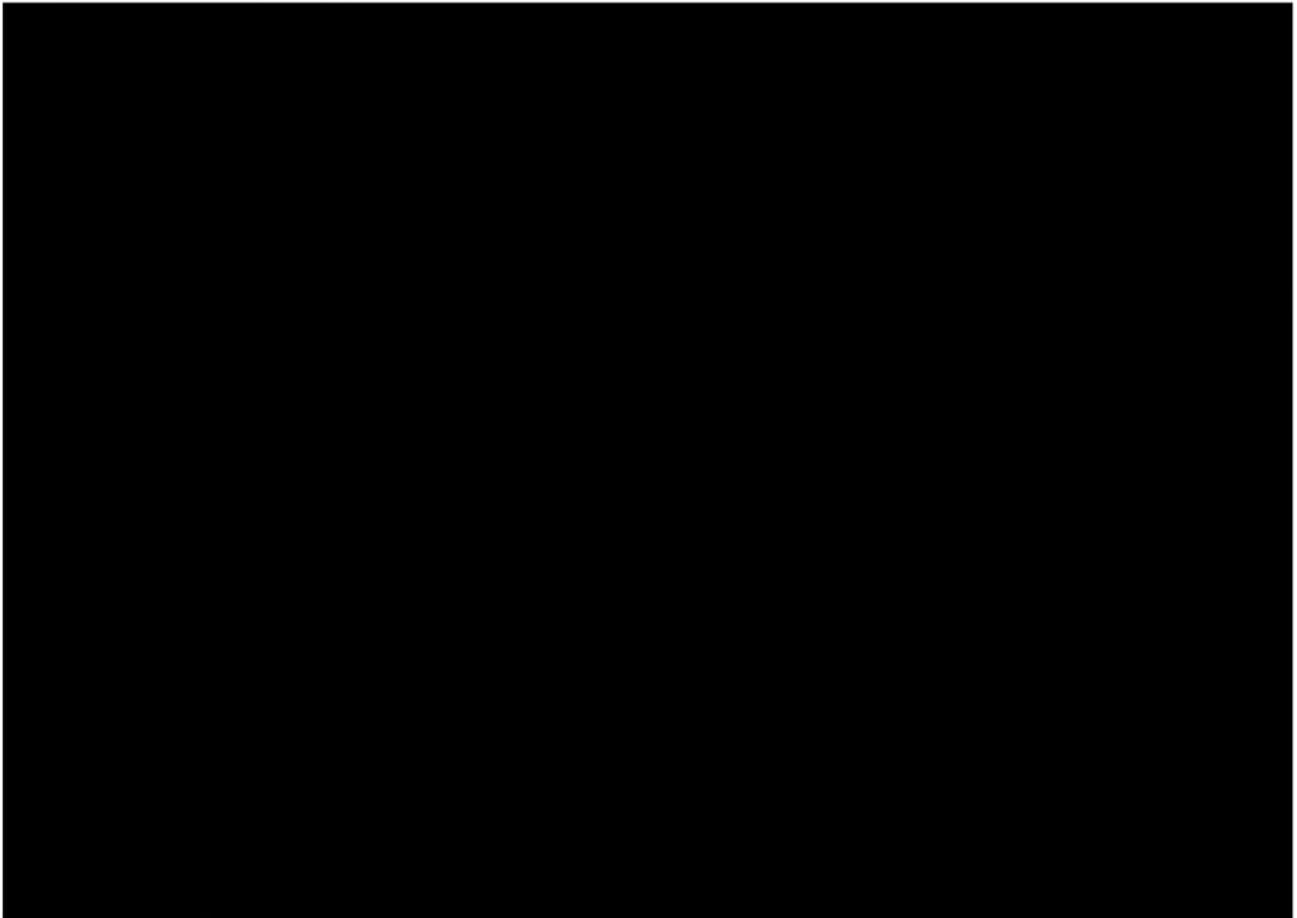
b) mit dem Bau des in § 12.1. Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerks nicht bis spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von 3 Monaten fruchtlos verstrichen ist,

oder

c) vor Fertigstellung (i.S.d. § 3.5) des in § 12.1. Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerkes,

- der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 20.1 oder § 20.2 dieses Vertrages verstößt, oder
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes angeordnet wird, oder
- über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.

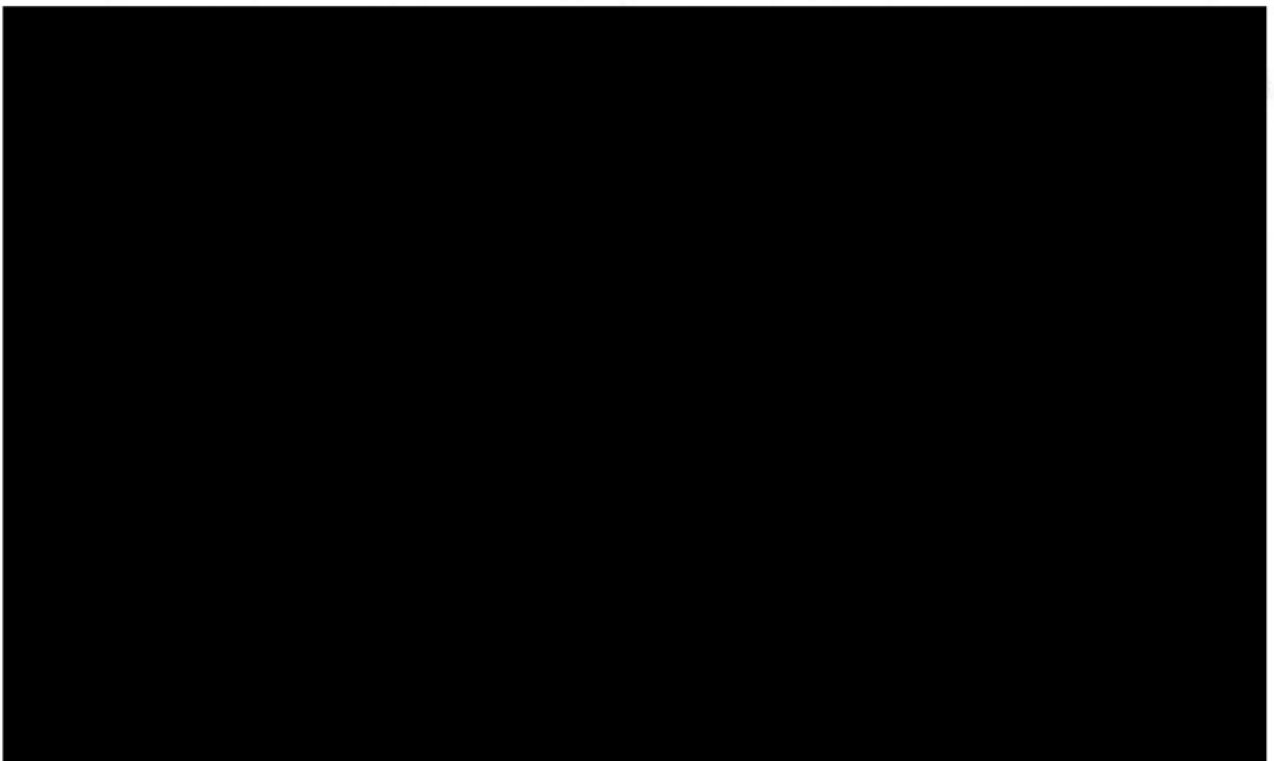
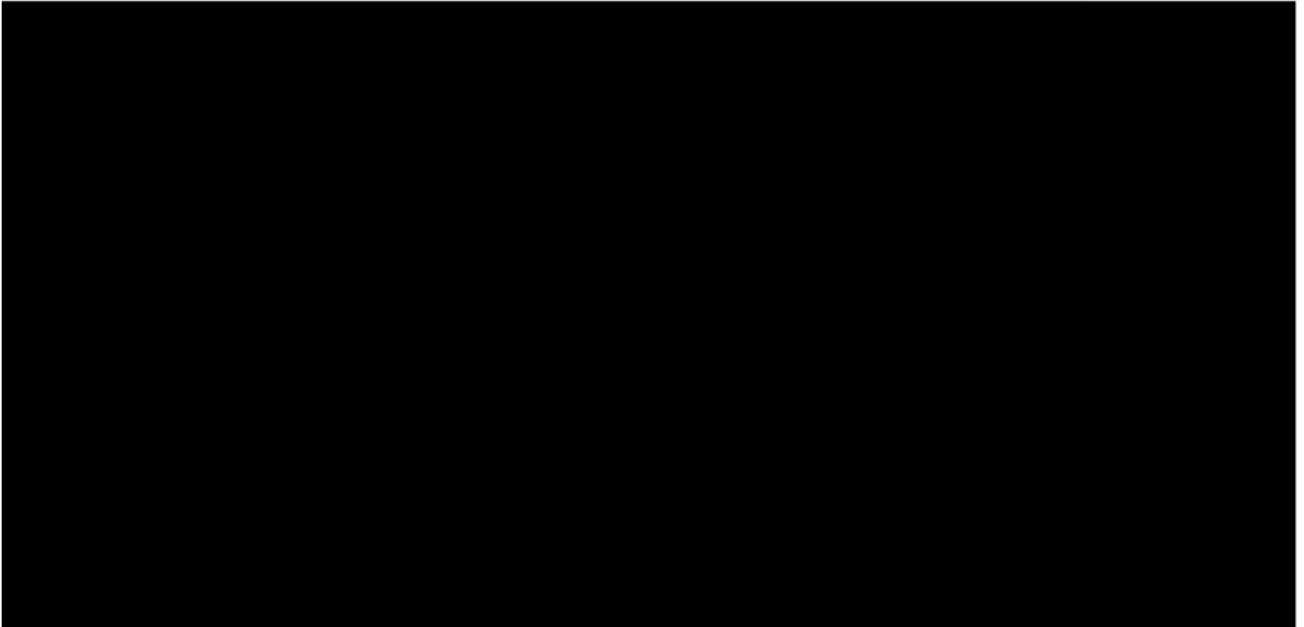
Die Fristen in §§ 11a.1 und 12.1 Buchstabe a) und b) dieses Vertrages sind gehemmt, solange die Bautätigkeit infolge unvorhersehbarer Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann.

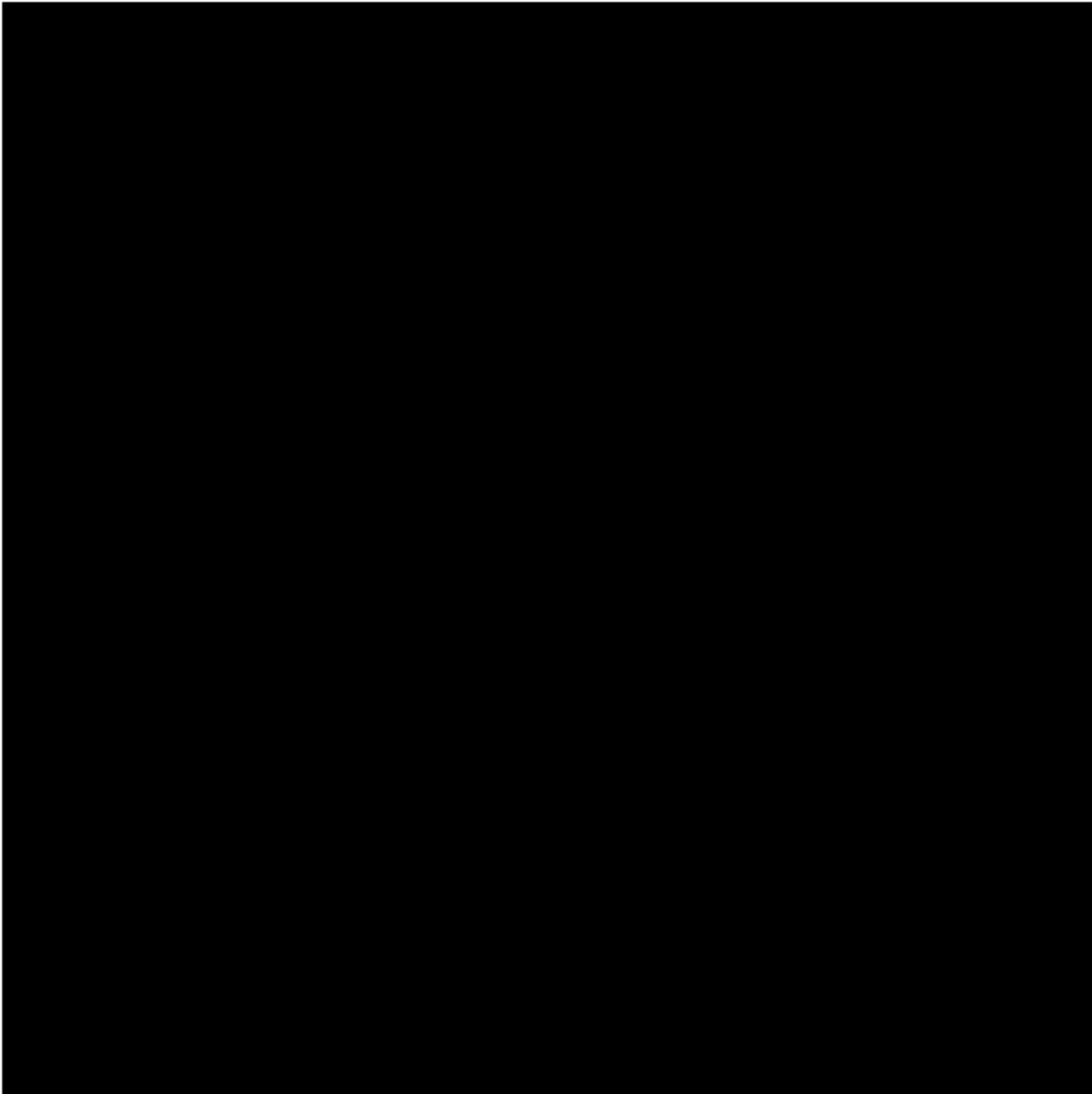


12.4 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem **Kaufgegenstand 1** ist eine entsprechende Vormerkung an rangerster Stelle in das neu anzulegende Grundbuch von Lokstedt einzutragen.

12.5 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des in § 12.1 Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerks (vgl. § 3.5) auf das Wiederkaufrecht zu verzichten und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Besteht das Bauwerk aus mehreren Baukörpern (Häu-

sern oder Reihenhauszeilen), so ist der Verkäufer insoweit zum Verzicht und zur Löschung der Vormerkung verpflichtet, als ein Baukörper im Sinne des § 3.5 fertiggestellt und durch eine Aufteilung nach dem WEG oder eine Realteilung rechtlich verselbstständig ist.

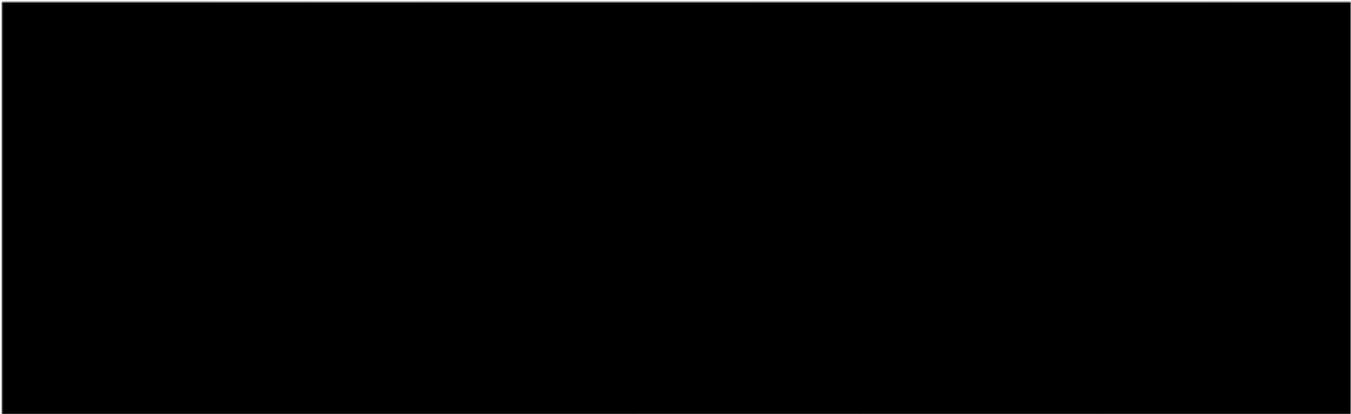
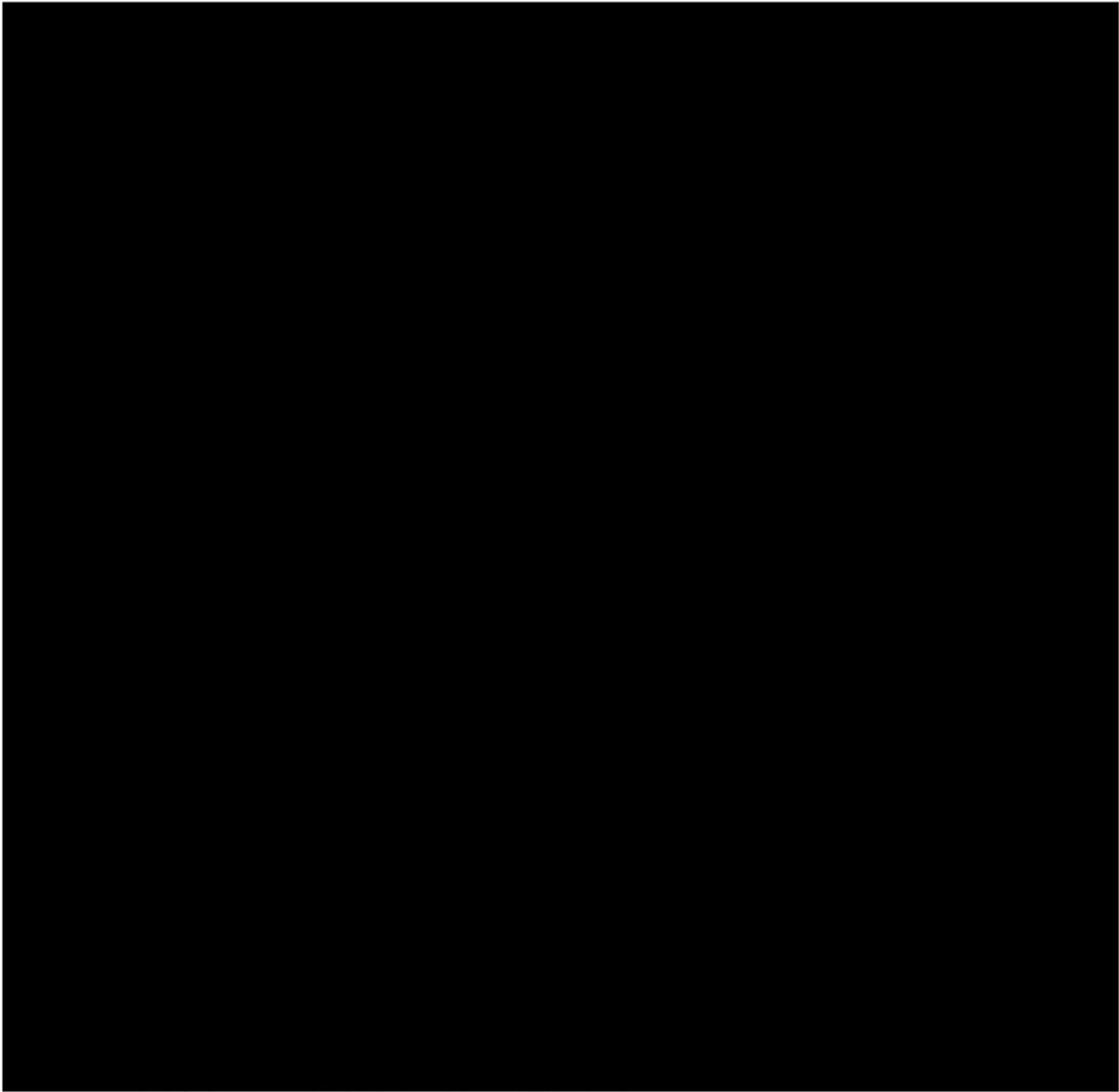


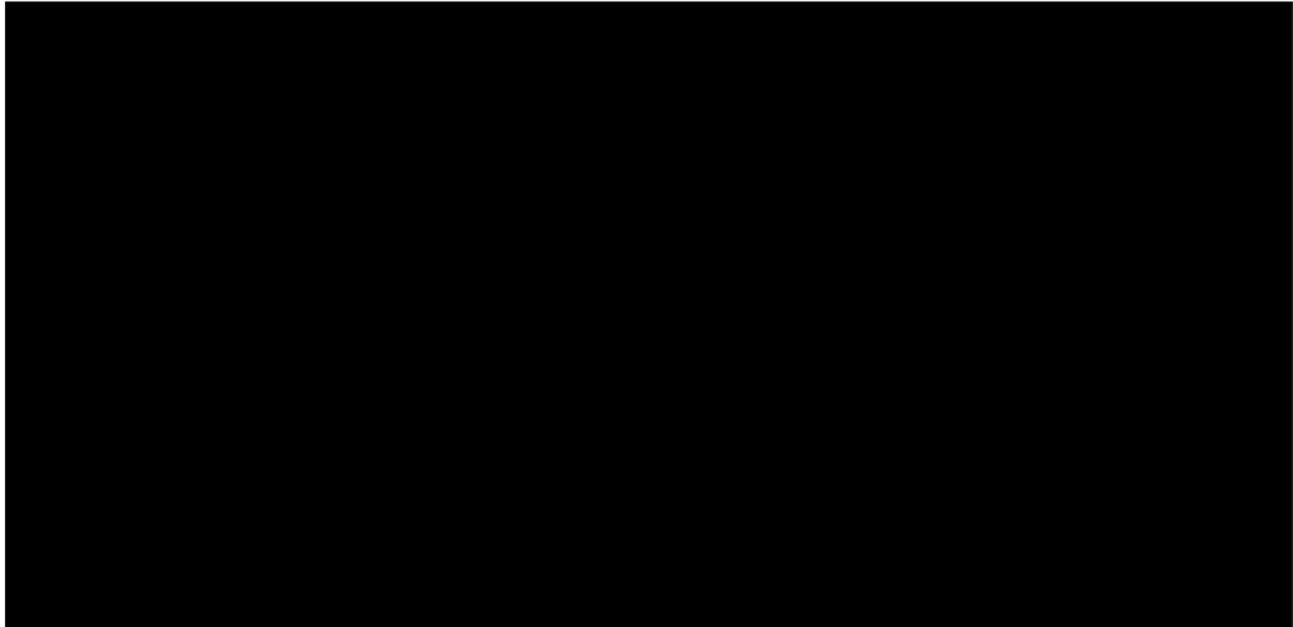


§ 17

**Auflassung, Eigentumsverschaffungsvollmacht,
Grundbucheklärungen**







17.2 Eigentumsverschaffungsvormerkung:

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem **Kaufgegenstand 1** verpflichtet sich der Verkäufer, zugunsten des Käufers eine Eigentumsverschaffungsvormerkung gemäß § 883 BGB im derzeitigen Grundbuch von Lokstedt Blatt 2342, 2448 und 2838 eintragen zu lassen. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zu Lasten des in § 2.1 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Käufers.

17.3 Gleichzeitig **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsparteien bereits jetzt die Löschung der zugunsten des Käufers einzutragenden Eigentumsverschaffungsvormerkung, sobald der Käufer als Eigentümer des **Kaufgegenstandes 1** im Grundbuch eingetragen ist und zuvor keine Zwischeneintragen ohne die Mitwirkung des Käufers erfolgt oder beantragt worden sind sowie bereits heute die Löschung an allen nicht veräußerten Teilflächen. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den vertragsdurchführenden Notar, den Antrag auf Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung zusammen mit dem Antrag auf Vollzug des Eigentumswechsels zu stellen.

17.4 Vollzugsnachricht an die Vertragsparteien durch Übersendung einer Eintragungsmitteilung und an den Notar durch Übersendung einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift wird **beantragt**.

17.7 Rückauflassungsvormerkung:

- a) Gemäß § 12.4 dieses Vertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem **Kaufgegenstand 1** eine Vormerkung zugunsten des Verkäufers in das neu anzulegende Grundbuch des **Kaufgegenstandes 1** 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 § 2.1 dieses Vertrages näher bezeichneten **Kaufgegenstandes 1** und zu Gunsten des Verkäufers an erster Rangstelle in Abteilung II und Abteilung III des neu anzulegenden Grundbuches unter Verwendung der gem. § 19 von Grundschuldgläubigern zu erklärenden Rangrücktritte.
- b) Gemäß § 2.2 dieses Vertrages ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem **Kaufgegenstand 2** eine

Vormerkung zugunsten des Verkäufers in das neu anzulegende Grundbuch des **Kaufgegenstandes 2** 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 § 2.2 dieses Vertrages näher bezeichneten **Kaufgegenstandes 2** und zu Gunsten des Verkäufers an erster Rangstelle in Abteilung II des neu anzulegenden Grundbuches. Auf § 19.16 dieses Vertrages wird verwiesen.

- 17.8 Der Käufer und der Verkäufer **bewilligen** und der Käufer **beantragt** die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 13.3.4 dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers mit der dort angegebenen Rangstelle in Abt. II des neu anzulegenden Grundbuches von Lokstedt für den **Kaufgegenstand 1**.

Hier folgen im Original die §§ 18 - 27

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lokstedt 65 / Stellingen 68

Feilschungen

-  Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Grundstück, an Hofstraß
-  Grundstück, an Hebeestraß
-  Gebäudefläche in m über Normalniveau (MNN), an Hebeestraß
-  Grundstücke
-  Flurstück
-  Stadtverordnungsfläche
-  Stadtverordnungsfläche
-  Grünfläche
-  Sonstige Abgrenzung
-  Besondere Festsetzung (siehe 12)
-  A.S. (V)

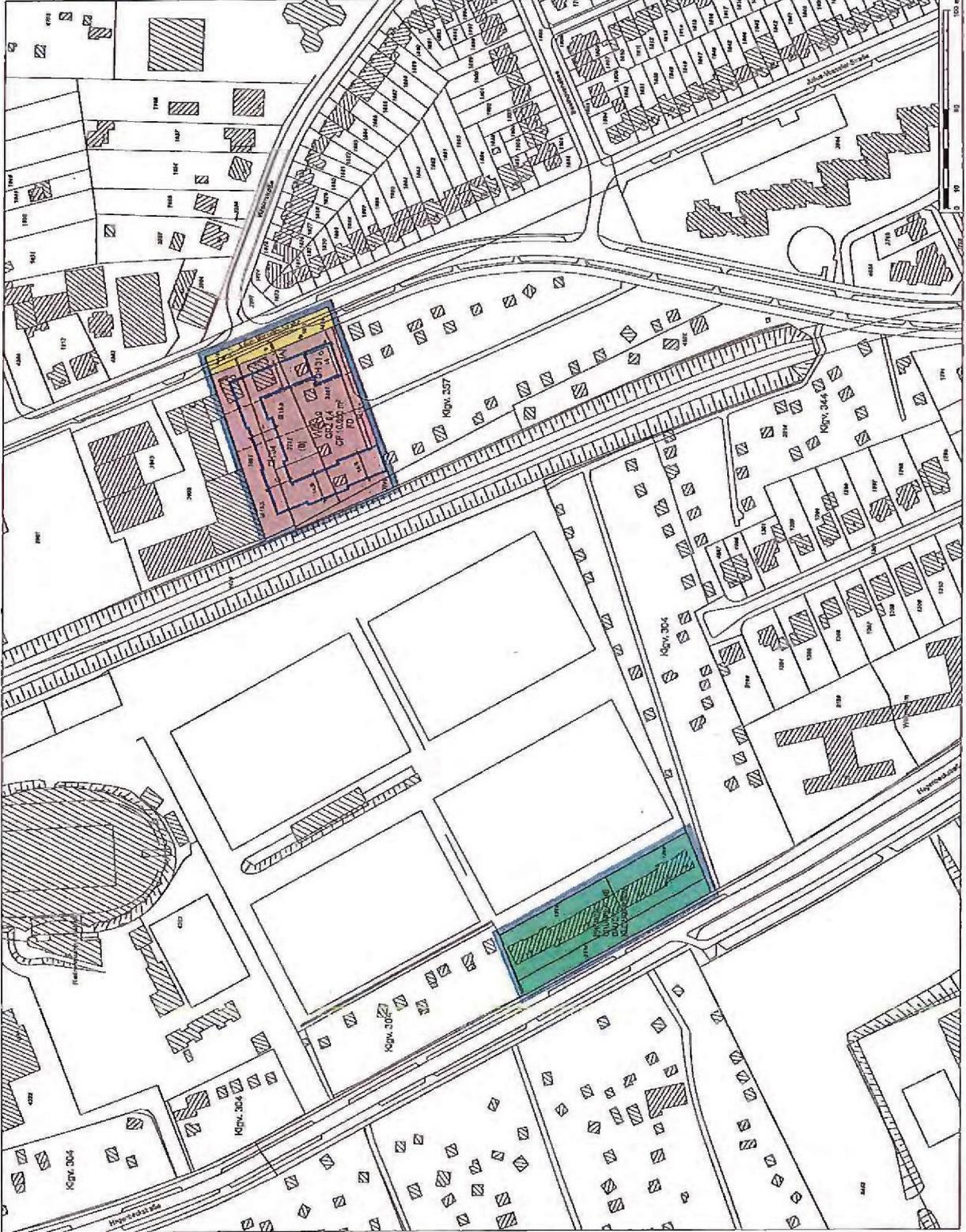
Kennzeichnungen

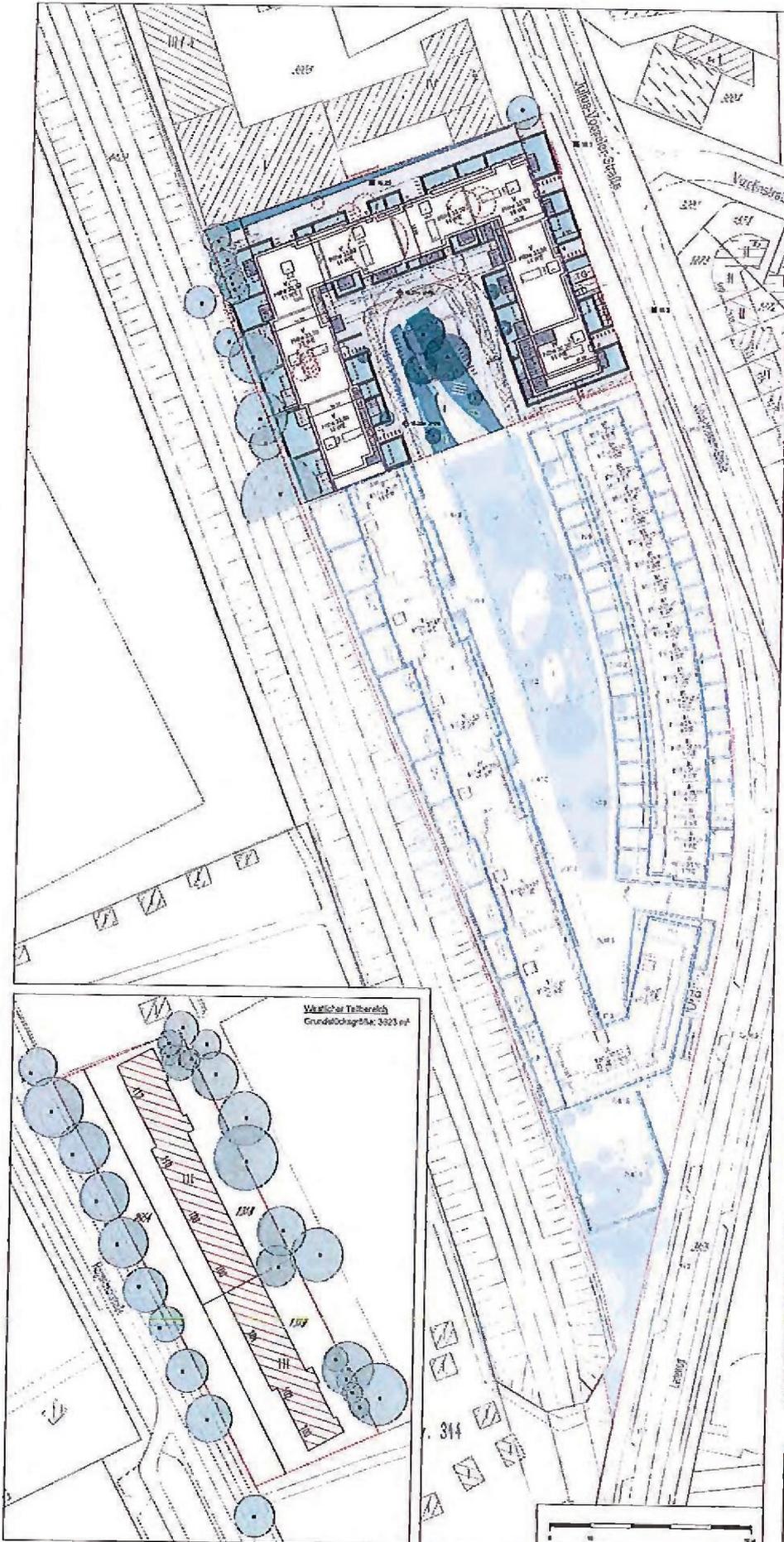
-  Vorhandene Gebäude
-  Straßenschilder bezogen auf MNN
-  Gebäudehöhen bezogen auf MNN

Hinweise
 Der Bebauungsplan ist als Ergänzung zum 25. Januar 1995 (S. 132) erlassenen Bebauungsplan Nr. 1/10 (S. 132) zu verstehen.
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die hatched Linien begrenzt.
 Der gesamte Bebauungsplan ist in 13 Abschnitte unterteilt, die durch die Abschnitte des Bebauungsplans Nr. 1/10 (S. 132) und die Abschnitte des Bebauungsplans Nr. 1/10 (S. 132) sind.
 Der Bebauungsplan ist als Ergänzung zum 25. Januar 1995 (S. 132) erlassenen Bebauungsplan Nr. 1/10 (S. 132) zu verstehen.
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die hatched Linien begrenzt.
 Der gesamte Bebauungsplan ist in 13 Abschnitte unterteilt, die durch die Abschnitte des Bebauungsplans Nr. 1/10 (S. 132) und die Abschnitte des Bebauungsplans Nr. 1/10 (S. 132) sind.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Lokstedt 65 / Stellingen 68
 Skizze: Entwurf zur öffentlichen Auslegung
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Bezirk Eimsbüttel
 Ortsteil 317/321





**Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Lokstedt 65 / Stelligen 68**

- Grundstücksgrenze
- ▭ Verfestigter Boden
- ▭ private Gärten
- ▭ Grünflächen (gemeinschaftlich nutzbar)
- ▭ Hecken
- ▭ Kinderspielflächen
- Freizeitchannetzweites Kinderspielfeld
- ▭ Gebäude
- ▲ Hausklingel
- ▭ Balkon
- ▭ Terrasse, privat
- ⊙ Eifert Baum Bestand
- ⊙ Baum gepflanzt (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- ⊙ Baum zu pflanzen
- Feststehende - höherwertige Maße
- ⊙ Spiegelbild
- ||| Fahrspurkante
- Außenkante Tiefgarage / Keller
- ⊙ Öffentlich zugängliche Durchwegung
- ✕ Höhenpunkte Gebäude bezogen auf NNZ (Normalhöhenruß)
- z.B. 101.55m Geschosshöhe
- z.B. 101.55m Gebäudehöhe bezogen auf NNZ ohne Aufbauten für Haustechnik und Fahrradüberfahrten, als Höchstmaß
- z.B. 111.10m Anzahl Wohnflächen
- ▭ Aufzugsüberfahrten oder technische Anlagen (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- ▭ Technische Anlagen auf Dächern (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- Dachfenster oder Entlüftungseinrichtung (Rauch- und Wärmeabzug) (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- Baugrenze (gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan)

Öffentlicher Teilbereich
Grundstücksgläube: 4079 m²
entspricht der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan

Grundstückszahl I (GRZ I)
(Hauptanlagen, einschließlich Terrassen und Balkone)
GRZ: 0,45

Grundstückszahl II (GRZ II)
(GRZ I einschließlich Überschreitungen i.S.d. §15(5) BauNVO, sowie Unterbauungen)
GRZ: 0,85

Ausparung in Tiefgarage als Vorräum für Großküche: einl. 150 m²

Geschossfläche
GF: 10950 m²

Gesamtanzahl Wohnflächen
ca. 109

Übigenfalls und Höhenangaben in Metern

Der Rahmenentscheid (RKH 09) entspricht für das Vorhabenbereich dem Stand vom Januar 2019

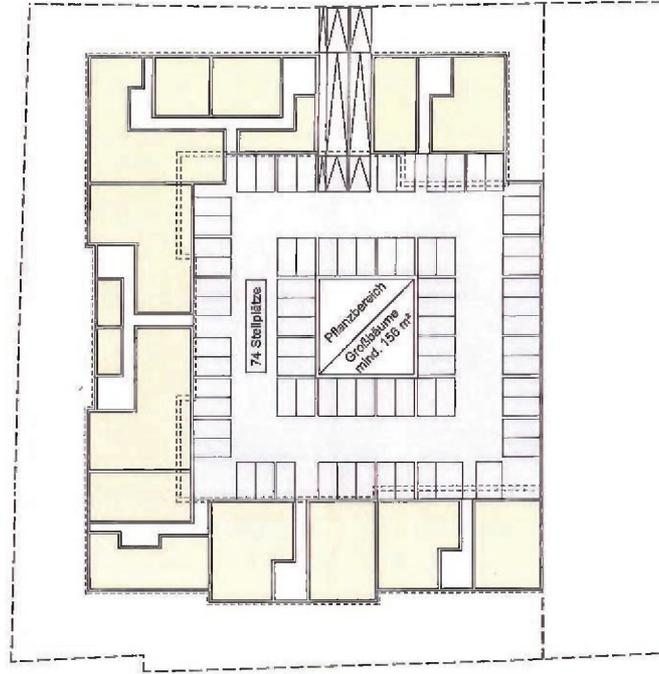
Vorbereitete Baugesellschaft e.V. & G Buchholzung 12a 22659 Hamburg	Unterzeichnet
Planer SEHIN Lorenzstr. 10, 22609 Hamburg Tel. 04103 30 10 10	Unterzeichnet



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

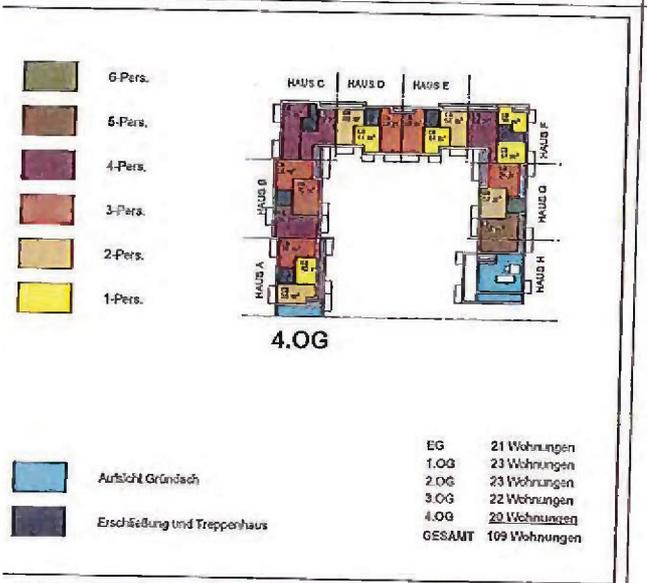
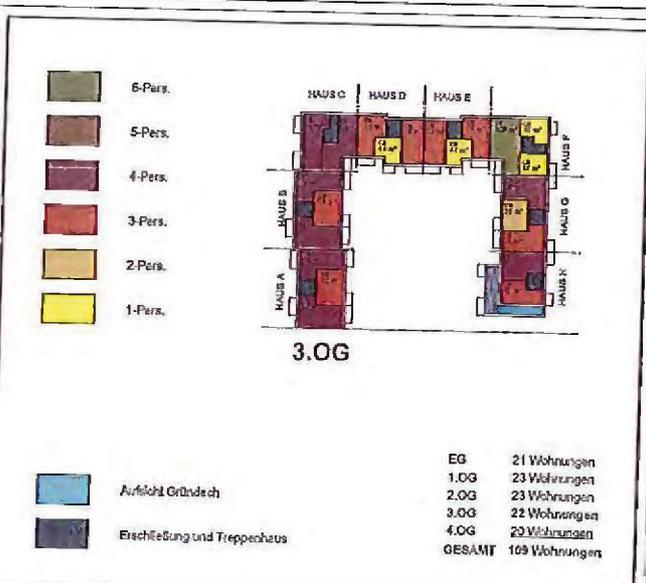
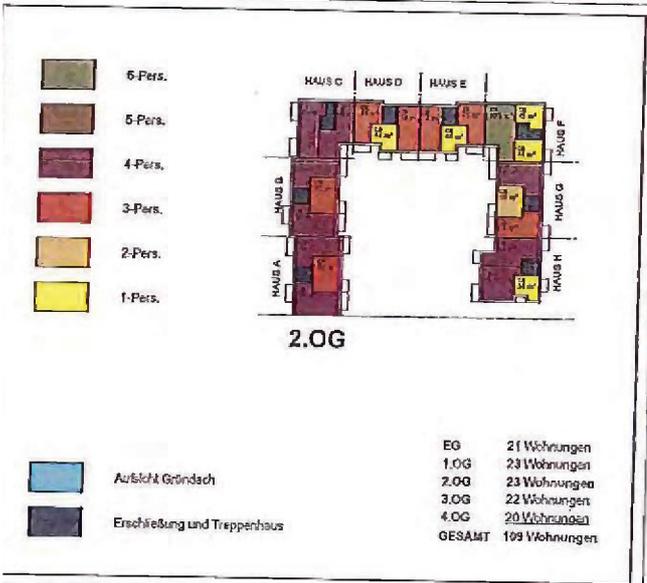
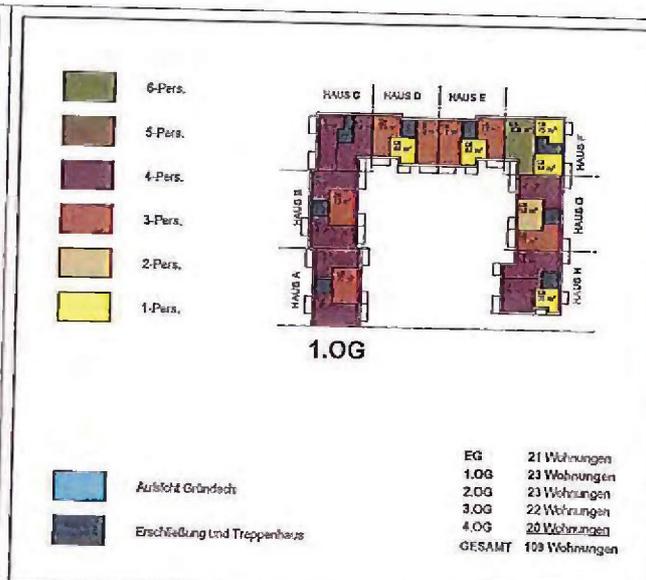
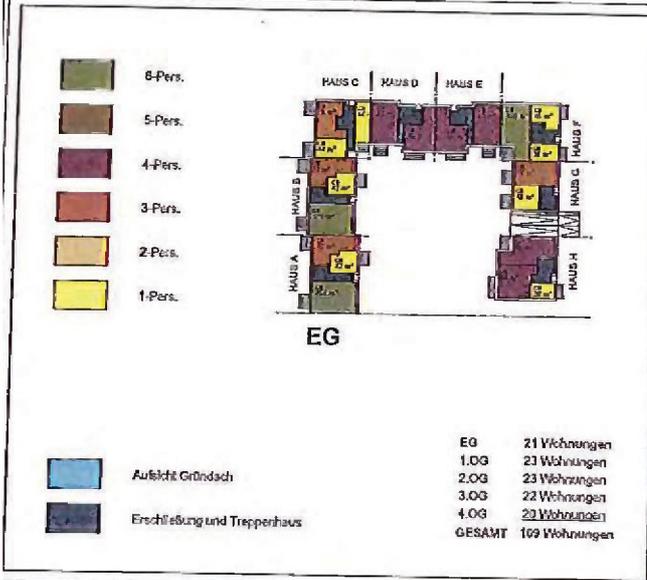
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Lokstedt 65 / Stelligen 68
Maßstab 1:500 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 317



Projekt: Verkauf und Erschließungsplan Lokstadt 65, Sölling 65 Hamburg, Bezirk Eimsbüttel	Bauherr: Alfa Vosseler Siedlung GmbH & Co. KG Dornbusch 4 20086 Hamburg	Architekt: SEHW Architektur Begleitstr. 14, 20144 Hamburg Tel.: 043-39 9917-0 Fax: 043-39 9917-30	Phase: Abstimmung Entwurf	Maßstab: 1:500	Dat./Vers.: 13.05.2017	Planist: T. Gänge dhu	Titel: TG_dhu
---	--	---	--	--------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------

Anlage 5: Sonstige Planungsunterlagen Blatt 4/4 - Schemagrundrisse (Lokstedt 65)



EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG
Insgesamt: 109 Wohnungen

Änderungen zum Plan vom 18.05.2017
 - 2 Wohnungen mehr im EG (je 1Wng im Haus A + Haus B)
 - 2 Terrassen mehr
 - Lage der Treppenhäuser und Aufzüge im Haus C und Haus F leicht geändert

UR-Nr. [REDACTED]

Notar [REDACTED]

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg
im Hause [REDACTED]

am 15. November 2017

Vor mir, dem hamburgischen Notar [REDACTED] erschienen heute nach ihrer Erklärung

1. Herr [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,

2. Herr [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,

zu 1. und 2. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungs-
berechtigte Vorstandsmitglieder der eingetragenen Genossenschaft in Firma Baugenossen-
schaft dhu eG, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hamburg un-
ter GnR 427, und mit der Geschäftsanschrift Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg, was
ich, der Notar, aufgrund Einsichtnahme am 6. November 2017 in das Genossenschaftsre-
gister des Amtsgerichtes Hamburg zu GnR 427 als richtig bescheinige.

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll:

Die Baugenossenschaft dhu eG trägt hiermit der Freien und Hansestadt Hamburg den Ab-
schluss des nachstehenden Übereignungsvertrages an mit der Maßgabe, dass dieses Angebot
unbefristet und unwiderruflich gilt und der Zeitpunkt der formgerechten Annahme allein von der
Freien und Hansestadt Hamburg bestimmt wird.

Zum Abschluss des Vertrages soll die notarielle Annahmeerklärung genügen, ohne dass es des Zugangs beim Anbietenden bedarf.

Sodann bewilligt und beantragt die Baugenossenschaft dhu eG mit dem Sitz in Hamburg unter Verzicht auf Widerruf schon jetzt die Eintragung der in Nr. 10.2 des nachstehenden Vertragsangebots näher bezeichneten Auflassungsvormerkung.

1. Gegenstand des Vertrages

Die Baugenossenschaft dhu eG wird aufgrund Kaufvertrages vom 15. November 2017 (Vorurkunde des beurkundenden Notars) Eigentümerin des Flurstücks 1909 der Gemarkung Lokstedt in Größe von 1.415 m², eingetragen im Grundbuch von Lokstedt Blatt 2448, sowie des Flurstücks 2262 der Gemarkung Lokstedt in Größe von 2.050 m², eingetragen im Grundbuch von Lokstedt Blatt 2838.

Die Baugenossenschaft dhu eG

- nachstehend Veräußerer genannt -

übereignet der Freien und Hansestadt Hamburg

- nachstehend Erwerberin genannt -

von dem im Grundbuch von Lokstedt Blatt 2448 eingetragenen, im Kataster mit Gemarkung Lokstedt, Flurstück 1909, groß 1.415 m², bezeichneten Grundstück, einen ca. 49 m² großen Teil (1909-2) sowie von dem im Grundbuch von Lokstedt Blatt 2838 eingetragenen, im Kataster mit Gemarkung Lokstedt, Flurstück 2262, groß 2.050 m², bezeichneten Grundstück einen ca. 84 m² großen Teil (2262-2),

- 1909-2 und 2262-2 nachstehend zusammenfassend
nachstehend Grundstück genannt -

mit allen gesetzlichen Bestandteilen.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist auf dem angehefteten Lageplan (Anlage 1) vom 27. Juni 2017 grün schraffiert angelegt

Der Lageplan hat den Parteien anlässlich der Beurkundung zur Einsicht vorgelegen und ist von ihnen genehmigt worden. Er ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vermessung wird durch den Veräußerer unverzüglich und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel -Management des öffentlichen Raums- veranlasst. Der Veräußerer stellt dem durchführenden Notar nach erfolgter Vermessung die entsprechenden Unterlagen unverzüglich zur Verfügung.

Das Grundstück soll aus dem Grundbuch ausgeschieden werden.

2. Grund der Übereignung

Die Übereignung des Grundstücks erfolgt in Erfüllung der Auflagen des zum Bebauungsverfahren „Lokstedt 65/Stellingen 68“ zu schließenden städtebaulichen Vertrages.

3. Entschädigung

Das Grundstück wird entsprechend den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes und des noch zu erteilenden Erschließungsbescheides entschädigungslos, kosten-, lasten- und schuldenfrei der Erwerberin übereignet.

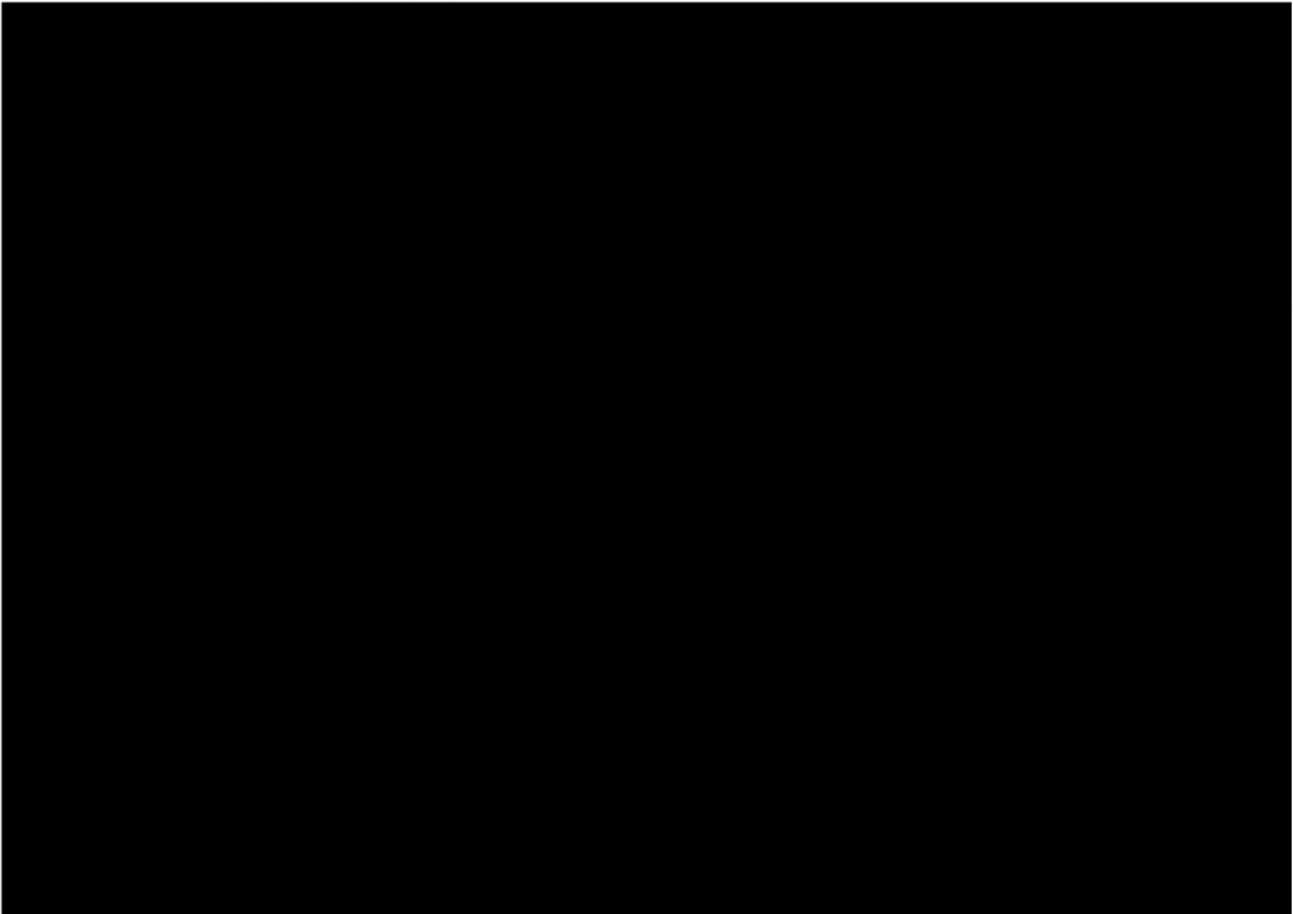
4. Mängelhaftung

Das Grundstück wird von der Erwerberin in dem vorhandenen Zustand übernommen.

Rechte der Erwerberin nach § 437 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen. Unberührt bleiben die Rechte der Erwerberin aus § 437 BGB, wenn die Sache nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Unberührt bleiben weiter Rechte der Erwerberin wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Für die angegebenen Maße und für die Beschaffenheit der Grundstücke sowie für eine bestimmte Tragfähigkeit haftet der Veräußerer nicht. Der Veräußerer erklärt, dass ihm Mängel des Grundstücks, insbesondere des Untergrundes, nicht bekannt sind.



6.2 Das Grundstück gilt mit dem Tage der Inbesitznahme durch die Erwerberin als übergeben. Es wird von der Erwerberin ohne förmliche Übergabe übernommen.

Die Erwerberin ist berechtigt, vom heutigen Tage an das Grundstück oder einen Teil davon jederzeit in Besitz zu nehmen. Der Veräußerer verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass

das Grundstück bis zur Inbesitznahme durch die Erwerberin ordnungsgemäß und verkehrssicher unterhalten wird.

- 6.3 Der Veräußerer erklärt hiermit sein Einverständnis nach § 6 Hamburgisches Wegegesetz zur Widmung des Grundstücks.
- 6.4 Durch die Übereignung des Grundstücks wird die Anliegereigenschaft des dem Veräußerer verbleibenden Restgrundstücks nicht berührt. Der Veräußerer bleibt zur Reinigung der öffentlichen Wege verpflichtet.
- 6.5 Die Räumung des Grundstücks von etwa noch darauf befindlichen baulichen Anlagen, Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. ist Sache des Veräußerers.
- 6.6 Das erweisliche Eigentum etwaiger Mieter ist von der Übereignung ausgeschlossen. Die Mieter haben das Recht der Wegnahme. Die Erwerberin zahlt an sie keine Entschädigung. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erwerberin von etwaigen Ansprüchen freizuhalten.
- 6.7 Der Veräußerer ist berechtigt, etwa vorhandene Einfriedigungen auf seine Kosten auf die neue Eigentumsgrenze zu versetzen.
- 6.8 Der Veräußerer ist verpflichtet, vom Tage der Beurkundung des Vertrages an Veränderungen an dem Grundstück sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Beziehung weder vorzunehmen noch zu dulden, es sei denn, dass sich die Erwerberin im Einzelfall damit einverstanden erklärt hat.

7. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück wird frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen sowie frei von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen einschließlich privater Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig geräumt übergeben.

8. Kosten

Der Veräußerer hält die Erwerberin von allen Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung frei, er trägt insbesondere

- 8.1 die Kosten der Beurkundung dieses Vertragsangebotes sowie die Kosten der Vertragsannahme, der Auflassung und der Erteilung der erforderlichen Ausfertigungen und Abschriften,
- 8.2 alle mit der Abwicklung/Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten des Notars, der Vermessung einschließlich der Kosten des Vermessungsamtes sowie die Kosten des Grundbuchamtes,
- 8.3 die Kosten für die Eintragung und die Löschung der Auflassungsvormerkung,
- 8.4 die für die lastenfreie Übertragung des Eigentums erforderlichen Kosten der Pfandhaftentlassungen/Unschädlichkeitszeugnisse,
- 8.5 die etwa entstandenen Makler- und Rechtsanwaltskosten,
- 8.6 die Grunderwerbsteuer.

Der Wert des Grundstücks wird im Kosteninteresse mit [REDACTED] EUR angegeben.

9. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

10. Auflassung, Auflassungsvormerkung und Grundbuchanträge

- 10.1 Die Auflassung soll möglichst bald stattfinden, nachdem die erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen vorliegen.

Der Veräußerer bevollmächtigt hiermit die Erwerberin, die Auflassung zu erklären.

Der Notar wird mit der Abwicklung des Vertrages und der Beschaffung aller hierzu erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Der Veräußerer und die Erwerberin bevollmächtigen hiermit

Frau [REDACTED]

Frau [REDACTED]

Frau [REDACTED]

Frau [REDACTED] und

Frau [REDACTED]

und zwar jeden für sich allein, alle für die Durchführung des Vertrages und zur lastenfreien Umschreibung dienlichen Erklärungen abzugeben und Anträge

- auch einzeln oder eingeschränkt – zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, das Vermessungsergebnis anzuerkennen, die notwendig werdenden Identitätserklärungen abzugeben und die Auflassung ggf. erneut zu erklären. Der Notar hat vor Gebrauch der Vollmacht die Zustimmung der Vertragsparteien einzuholen, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachgewiesen werden muss. Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden vor dem beurkundenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar.

Die Bevollmächtigten des Veräußerers und der Erwerberin sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

10.2 Zur Sicherung des Anspruchs der Erwerberin auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück soll bereits jetzt vor Annahme des Angebotes eine Vormerkung, nicht jedoch vor Eintragung des Eigentumserwerbs des Veräußerers, in die in Ziffer 1 bezeichneten Grundbücher von Lokstedt Blatt 2448 und 2838 eingetragen werden. Deshalb bewilligt und beantragt der Veräußerer unwiderruflich die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch. Die Erwerberin bewilligt und der Veräußerer beantragt schon jetzt die Löschung der Vormerkung nach Übertragung des Grundstücks auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt für den Rest des in Ziffer 1 als Flurstück 1909 bezeichneten und im Grundbuch von Lokstedt Blatt 2448 sowie des in Ziffer 1 als Flurstück 2262 bezeichneten und im Grundbuch von Lokstedt Blatt 2838 verbleibenden Grundbesitzes, sofern keine Zwischeneintragungen vorgenommen worden sind.

10.3 Der Veräußerer beantragt, das Grundstück vom Grundbuch von Lokstedt Blatt 2448 (1909-2) und Blatt 2838 (2262-2) jeweils mit der Vormerkung gemäß Ziffer 10 abzuschreiben und auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu übertragen.

Der Veräußerer beantragt, das Grundstück lastenfrei vom neu angelegten Grundbuchblatt abzuschreiben.

Die Erwerberin bewilligt die Löschung der Vormerkung gemäß Ziffer 10 nach vertragsgemäßer Übertragung des Eigentums auf sie.

Die Erwerberin beantragt, das Grundstück aus dem Grundbuch auszuscheiden.

Von diesem Protokoll sollen jeweils eine beglaubigte Abschrift der

Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde,
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,
Millerntorplatz 1 in 20359 Hamburg,

und

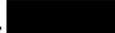
Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Grindelberg 62-66 in 20144 Hamburg

und dem Veräußerer erteilt werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg erhält zusätzlich ein ungeheftetes Loseblattexemplar nebst einer entsprechenden Datei, welche per

 zu übersenden ist. Die erste Ausfertigung verbleibt beim durchführenden Notar.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, die Anlage 1 zur Einsichtnahme vorgelegt, Niederschrift nebst Anlage von ihnen genehmigt und die Niederschrift sodann wie folgt unterschrieben:

gez. 

gez. 

(LS not.) gez.  Notar

