Nr. [redacted] der Urkundenrolle für [redacted]

V e r h a n d e l t

in der Freien und Hansestadt Hamburg
am Mittwoch, dem 28. (achtundzwanzigsten) Dezember 2016 (zweitausendsechzehn).

Vor mir, dem Hamburgischen Notar
[redacted]

erschienen in meinen Amtsräumen [redacted]:

(1) [redacted]
dienstansässig: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die **Freie und Hansestadt Hamburg** aufgrund Vollmacht vom [redacted] die bei Beurkundung im Original vorlag und in hiermit beglaubigter Abschrift als **Anlage 1** beigefügt wird,

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

(2) [redacted]
geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,

(3) [redacted]
geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
von Person bekannt,

zu (2) und (3) handelnd nicht für sich, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer der **HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 137946, was ich, der Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg gemäß § 21 der Bundenotarordnung bescheinige,

– **HIG** nachfolgend in dieser Urkunde auch „**Käufer**" oder „**Investor**" genannt –
– Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch die „**Parteien**" genannt –

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll:

I.
Vorbemerkung

Zu Protokoll des Hamburgischen Notars [redacted] vom [redacted] – (im Folgenden „Kaufvertrag" genannt) haben die Freie und Hansestadt Hamburg und die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH einen Kaufvertrag über eine noch zu vermessene, unbebaute Teilfläche des Flurstücks 5084 der Gemarkung Rissen zur Größe von ca. 15.274 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese von Rissen Blatt 2645, geschlossen.

Die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH hat in der selben Urkunde mit der f & w fördern und wohnen AöR einen Mietvertrag abgeschlossen. f & w fördern und wohnen AöR war bei der Beurkundung vollmachtslos vertreten.

Die Anlagen zum vorgenannten Kauf- bzw. Mietvertrag sind in der Bezugsurkunde vom [redacted] des Hamburgischen Notars [redacted] – (im Folgenden „Bezugsurkunde" genannt) enthalten.

Durch die von der Freie und Hansestadt Hamburg nach Beurkundung des Kaufvertrages geschlossenen Bürgerverträge sind die Vorgaben für den Flüchtlingswohnungsbau am Objekt Suurheid eingeschränkt worden, so dass die bislang geplante Flüchtlingsunterbringung auf insgesamt [redacted] Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von [redacted] und somit auch die zu erwerbende Grundstücksfläche reduziert werden muss. Überdies hat f & w fördern und wohnen AöR den Kaufvertrag vom 8. Juli 2016 nicht genehmigt.

Die FHH und HIG wollen den Kaufvertrag ohne Beteiligung von f & w fördern und wohnen AöR durchführen. Sie bestätigen ihn folglich mit der Maßgabe, dass alle auf f & w fördern und wohnen AöR bezogenen Regelungen des Kaufvertrages gegenstandslos werden. HIG wird mit einem durch eine Ausschreibung ermittelten Träger für den Betrieb der Flüchtlingsunterkünfte einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abschließen. Die Regelungen und Bindungsfristen aus dem Kaufvertrag sollen insoweit in Bezug auf den durch Ausschreibung ermittelten Träger fortgelten.

Dies vorweggeschickt erklärten die Erschienenen:

II.
Bestätigung des Kaufvertrages vom [redacted]

FHH und HIG bestätigen den zu [redacted] des Hamburgischen Notars [redacted] geschlossenen Kaufvertrag. Die Bestätigung erfolgt mit der Maßgabe, dass – unbeschadet der nachfolgend vereinbarten Detailänderungen des Kaufvertrages – alle Regelungen, die f & w fördern und wohnen AöR berechtigen oder verpflichten, gegenstandslos sind.

HIG verpflichtet sich gegenüber der FHH mit einem durch eine Ausschreibung ermittelten Träger für den Betrieb der Flüchtlingsunterkünfte einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abzuschließen, und zwar unter Einbeziehungen der Regelungen und Bindungsfristen aus dem Kaufvertrag – insbesondere die Regelungen in § 9.3 und 9.4 -, die für den Träger entsprechend fortgelten sollen.

Der Kaufvertrag sowie die Bezugsurkunde – [redacted] - lagen bei Beurkundung jeweils in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist bekannt. Er wird zum Gegenstand dieser Niederschrift gemacht. Auf erneutes Verlesen und Beifügen wird nach Belehrung verzichtet.

III.
Änderung des Kaufvertrages

(1) Die Größe des Kaufgegenstandes beträgt nunmehr lediglich [redacted] m². Die Vermessung ist bereits erfolgt. § 2 Abs. 1 des Kaufvertrages wird wie folgt geändert:

„2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer das Flurstück 6498 der Gemarkung Rissen zur Größe von [redacted] m². Das Flurstück 6498 – nachstehend auch „Kaufgegenstand " genannt – ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt."

Die übrigen Absätze des § 2 bleiben unverändert.

(2) Aufgrund der entsprechend angepassten Wohnfläche von nunmehr [redacted] m² reduziert sich der vereinbarte Kaufpreis. Die Regelungen gemäß § 3 des Kaufvertrages werden daher wie folgt geändert:

„§ 3 Kaufpreis

3.1 Der Kaufpreis besteht aus dem Verkehrswert des Kaufgegenstands (i) abzüglich der Mehrkosten der Bebauung des Kaufgegenstands, die auf dessen Besonderheiten zurückzuführen sind („Grundstücksbedingte Mehrkosten").

3.2 Die Parteien vereinbaren den Verkehrswert des Kaufgegenstands mit EUR [redacted] pro Quadratmeter (qm) auf Grundlage der Baugenehmigung maximal genehmigter Wohnfläche gemäß der förderfähigen Wohnfläche nach IFB Vorgaben („Genehmigte Wohnfläche").

3.3 Da die Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages noch nicht vorliegt (und damit auch die Genehmigte Wohnfläche noch nicht feststeht) und auch die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten noch nicht feststeht, vereinbaren die Parteien zunächst einen vorläufigen Kaufpreis in Höhe von EUR [redacted] der „Vorläufige Kaufpreis").

3.4 Zur Berechnung des Vorläufigen Kaufpreises haben die Parteien eine Genehmigte Wohnfläche von [redacted] qm sowie Grundstücksbedingte Mehrkosten von [redacted] pro qm Genehmigter Wohnfläche, angenommen.

Mit diesen Annahmen ergibt sich ein vorläufiger Verkehrswert in Höhe von [redacted]

Der zu zahlende vorläufige Kaufpreis beträgt [redacted]

3.5 Der endgültige Kaufpreis („Endgültiger Kaufpreis" oder „Kaufpreis") für den Kaufgegenstand ist der nach Vorliegen der Baugenehmigung und Ermittlung der endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten nach Maßgabe der §§ 3.6 bis 3.12 festzustellende Betrag, mindestens jedoch [redacted].

3.6 Zur Ermittlung der endgültigen Höhe des Verkehrswerts des Kaufgegenstands ist die (auf Grundlage der Baugenehmigung (vgl. §§ 9.2, 13.1) höchstens zulässige) Genehmigte Wohnfläche zugrunde zu legen; soweit das Bauvorhaben tatsächlich eine größere oder kleinere Wohnfläche aufweist, gilt diese als Genehmigte Wohnfläche. Der Käufer ist verpflichtet, für die Baugenehmigung (vgl. §§ 9.2, 13.1) das bauplanungsrechtlich höchstens zulässige Maß der Bebauung des Kaufgegenstands zu beantragen, mindestens jedoch das mit dem Bezirksamt Altona abzustimmende höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, aktuell [redacted] qm Wfl.

3.7 Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer binnen [redacted] nach Fertigstellung der Gebäude eine vom/von der bauleitenden Architekten/-in unterschriebene Aufstellung der geschaffenen Wohnfläche vorzulegen. Dabei ist die Wohnfläche in allen Voll- und Staffelgeschossen zu ermitteln. Die Bauvorhaben sind fertig gestellt im Sinne dieses Absatzes nach der Regelung gem. § 10. Ist die geschaffene Wohnfläche größer als die in § 3.4 dieses Vertrages genannte Wohnfläche, so erhöht sich der Kaufpreis für jeden Quadratmeter, um den diese Größe überschritten wird, um EUR [redacted] Ein sich etwa ergebender Mehrbetrag ist durch direkte Nachzahlung binnen [redacted] nach Erhalt der Aufstellung unaufgefordert auszugleichen und vom Käufer auf das in § 4.3 dieses Vertrages genannte Konto zu überweisen.

3.8 Die Gebäude sind fertig gestellt im Sinne dieses Vertrages, wenn die Bezugsfertigkeit hergestellt ist.

3.9 Zur Ermittlung der endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten regeln die Parteien Folgendes:

(a) Die Grundstücksbedingten Mehrkosten bestehen allein aus folgenden Positionen:

(i) Kosten für Ersatzpflanzungen

(ii) Kosten für die Schaffung von Ausgleichsflächen

(iii) Kosten für die Verlegung von Gräben und Biotopen

(iv) Kosten infolge ungünstigen Baugrunds, soweit diese auf außergewöhnliche Bodenverhältnisse zurückzuführen und nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt sind

(v) Kosten für Bodenauffüllungen, soweit diese über das für das Bauvorhaben übliche Maß hinausgehen

(vi) frei

(vii) Kosten aus der behördlichen Auflage zur Nutzungsänderung (nutzungsspezifische Forderungen) nach näherer Maßgabe von § 8.1 lit. (e) und (f).

(viii) frei

(ix) Abbruchkosten der auf dem Grundstück befindlichen ober- und unterirdischen Gebäude (sofern noch nicht erstattet)

(x) Kosten für evtl. Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für eine ggf. erforderliche Leitungsverlegung für die in § 5.4 dieses Vertrages benannte Entwässerung der Telekom.

(b) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von [redacted] nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 3.8 eine nachvollziehbare und prüfbare Aufstellung der dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten („Mehrkostenaufstellung") unter Beifügung von Nachweisen vorzulegen. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass die Mehrkostenaufstellung nur die dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten, jeweils in Höhe der angemessenen und marktüblichen Kosten enthalten darf. Sollte die Mehrkostenaufstellung nicht spätestens [redacted] nach Abschluss dieses Vertrages beim Verkäufer eingegangen sein, werden Grundstücksbedingte Mehrkosten bei der Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises nicht wertmindernd angesetzt. Die vorstehende Frist ist eine Ausschlussfrist, maßgeblich ist der Zugang der Mehrkostenaufstellung beim Verkäufer. § 203 BGB findet insoweit keine Anwendung. Die Frist ist gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Bauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.

(c) Sofern der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung nicht innerhalb von [redacted] nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Mehrkostenaufstellung als verbindlich.

(d) Widerspricht der Verkäufer, gilt Folgendes:

aa) Die Parteien werden sich bemühen, innerhalb [redacted] nach Zugang des Widerspruches die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Inneren Erschließungskosten 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 § 3.8, 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.

3.10 Der Verkäufer wird dem Käufer den Endgültigen Kaufpreis innerhalb von [redacted] nach (i) Verbindlichkeit der Mehrkostenaufstellung bzw. Ablaufs der Ausschlussfrist gemäß § 3.9 lit. b) und (ii) Erteilung der Baugenehmigung schriftlich mitteilen.

3.11 Die Parteien sind sodann verpflichtet, den nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ermittelten Endgültigen Kaufpreis im Rahmen eines schriftlichen Nachtrags zu diesem Kaufvertrag deklaratorisch zu dokumentieren. Das Ergebnis wird dem Notar vom Käufer schriftlich mitgeteilt.

3.12 Soweit der mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis unterschreitet, erstattet der Verkäufer an den Käufer den Differenzbetrag („Erstattungsbetrag"). Soweit der mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis überschreitet, zahlt der Käufer an den Verkäufer den Differenzbetrag („Nachzahlungsbetrag", zusammen mit dem Erstattungsbetrag der „Differenzbetrag").

3.13 Neben dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand hat der Käufer folgenden Betrag zu zahlen:

[redacted]

als Aufwandsbeteiligung für Leistungen der Stadt, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Vertrag erbracht wurden.

Der Betrag ist zusammen mit der ersten Kaufpreisrate für den Kaufgegenstand fällig.

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

(3) FHH und HIG sind darüber einig, dass der Besitz an dem Kaufgegenstand vom Verkäufer auf den Käufer am Tag nach Kaufpreiszahlung übergeht. § 6 Abs. (1) des Kaufvertrages wird entsprechend angepasst.

(4) Die Regelung gemäß § 7 Abs. (6) des Kaufvertrages hinsichtlich der Kostenfreihaltung des Käufers durch den Verkäufer bei Verunreinigung des Grundwassers wird wie folgt ergänzt:

„Die Kostenfreihaltung wird zugleich als echter Vertrag zugunsten Dritter vereinbart, und zwar mit Wirkung für die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, die durch gesonderten Vertrag das Flurstück 6499 der Gemarkung Rissen erwerben soll. Sollte der Erwerb durch einen Dritten erfolgen, wird dieser

Berechtigter des Vertrages zugunsten Dritter. Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft bzw. der Dritte und die HIG sind im Hinblick auf den genannten Betrag Gesamtgläubiger. Im Innenverhältnis werden sie sich selbstständig auseinandersetzen. Der Verkäufer schuldet den Betrag in Höhe von [redacted] nur einmal. Der Verkäufer wird sicherstellen, dass eine der hier getroffenen Regelung korrespondierende Regelung in den Vertrag über die Veräußerung des Flurstücks 6499 der Gemarkung Rissen aufgenommen wird."

(5) Sämtliche Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Anlage 2 zum Kaufvertrag aus der Bezugsurkunde vom [redacted] durch die dieser Urkunde beigefügte Anlage „Lageplan" ersetzt wird.

(6) Die Anlage „Mietvertrag" zum Kaufvertrag aus der Bezugsurkunde vom [redacted] entfällt ersatzlos.

(7) Vorbehaltlich Abschnitt II bleiben alle übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages unverändert bestehen. Sämtliche Beteiligten bestätigen hiermit vorsorglich den Kaufvertrag vom [redacted] unter Berücksichtigung der vorstehenden Änderungen. Die Ermächtigungen des Notars (§ 18 des Kaufvertrages vom [redacted]) gelten nunmehr für den Notar [redacted].

Vorgelesen, Plananlagen zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unterschrieben:

[redacted]

(L.S. not.) [redacted]

Beglaubigte Abschrift

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

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

[redacted]
Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück für einen Kaufpreis von [redacted]

an die

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg

zu verkaufen:

Flurstück	5084-1
Gemarkung	Rissen
Belegenheit	Suurheid 20
Grundbuch	Rissen Blatt 2645
Größe	[redacted] m²

[redacted] 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 06.07.2016

[redacted]

Finanzbehörde 5 Hamburg

[redacted]

Geschäftsführung: Thomas Schuster
Millerntorplatz 1, ÖPNV: U3 sowie Busse 6, 112, 36, 37 bis „St. Pauli"

immobilienmanagement
UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG

Anlage Lageplan

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 04.11.2016
Auftragsnummer: 2016320756

Flurstück: 6498 und weitere

Gemarkung: Rissen

0 20 40 60 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.