

Grundstückskaufvertrag
Quartier Elbbrücken
Baufeld 115

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg
(Sondervermögen Stadt und Hafen)

und

Digital Art Museum GmbH

und

Studierendenwerk Hamburg AöR

unter Beteiligung von



und

ECE Group GmbH & Co. KG

sowie

der Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH

Baufeld 115

§ 1**Kaufgrundstück****1.1 Kaufgrundstück 6**

Die von der Erschienenen zu 1. vertretene Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen), nachstehend

Verkäuferin

genannt, verkauft an die durch den Erschienenen zu 6. vertretene Studierendenwerk Hamburg AöR, nachstehend

Käufer zu 6a

genannt, und an die durch die Erschienenen zu 7. und 8. vertretene Digital Art Museum GmbH, nachstehend

Käufer zu 6b

genannt, das Flurstück 2786 der Gemarkung Altstadt-Süd, Bezirk Hamburg-Mitte, eingetragen im Grundbuch von Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg in Blatt 5562, das in dem als

Anlage F Lageplan

beigefügten Lageplan rot umrandet gekennzeichnet ist, mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und Zubehör zu Miteigentum nach Bruchteilen, wobei auf den Käufer zu 6a ein Miteigentumsanteil von 699/1.000 und auf den Käufer zu 6b ein Miteigentumsanteil von 301/1.000 entfällt. Diese Fläche wird nachstehend auch als

Kaufgrundstück 6

bezeichnet.

1.2 **Teilungsvertrag**

- 1.2.1 Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b beabsichtigen die Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum auf der Grundlage des zwischen ihnen geschlossenen Teilungsvertrages mit Gemeinschaftsordnung (UVZ-Nr. 1950 und 1951/2022 des Notars Daniel Großer, Hamburg). Dieser Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung wird in diesem Vertragswerk auch insgesamt als

Teilungsvertrag

bezeichnet. Die Urschriften des Teilungsvertrages haben bei der Beurkundung vorgelegen. Der Inhalt ist den Beteiligten bekannt, sie verzichten auf seine nochmalige Verlesung und die Beifügung als Anlage zu dieser Urkunde und verweisen gemäß § 13 a BeurkG auf den Teilungsvertrag. Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6 b verpflichten sich, unverzüglich die Bewilligungen zur Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 und Eintragungsanträge beim Grundbuchamt einzureichen und der Verkäuferin Grundbuchauszüge der angelegten Grundbücher vorzulegen.

Mit der Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in Teileigentum wird der Käufer zu 6a Wohnungseigentümer des in dem Teilungsvertrag unter Ziffer I § 2 bezeichneten Wohnungseigentums, das in diesem Vertragswerk (ungeachtet der Qualität als Wohnungseigentum) auch als

Teileigentum Studierendenwohnheim

bezeichnet wird, und der Käufer zu 6b Teileigentümer des in Ziffer I § 2 des Teilungsvertrages bezeichneten Teileigentums, das in diesem Vertragswerk auch als

Teileigentum Museumsbau

bezeichnet wird.

Soweit in diesem Kaufvertrag an die Aufteilung in Teileigentum angeknüpft wird, ist damit zeitlich die Eintragung der Käufer zu 6a und 6b als Eigentümer in den Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbüchern gemeint.

- 1.2.2 Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b verpflichten sich dauerhaft, den Teilungsvertrag nicht ohne vorherige Zustimmung der Verkäuferin zu ändern. Dieser Zustimmungsvorbehalt ist auch in II. § 24.5 des Teilungsvertrages geregelt.

- 1.2.3 Es wird klargestellt, dass die Regelungen des Teilungsvertrages die Pflichten des Käufers zu 6a und des Käufers zu 6b und die Rechte der Verkäuferin aus diesem Kaufvertrag unberührt lassen.

§ 2

Kaufpreis, Fälligkeit

2.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis errechnet sich aus den Preisen für die anrechenbare Geschossfläche der jeweils genehmigten Nutzung. Die Preise für die jeweils genehmigten Nutzungen betragen für

Kulturelle Nutzung	■ anrechenbare Geschossfläche
Studierendenwohnheim einschließlich Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung	■ anrechenbare Geschossfläche

Kulturelle Nutzung ist eine Nutzung in dem in **Ziffer 10.6** näher beschriebenen Sinn. Studierendenwohnheim ist eine Nutzung in dem in **Ziffer 10.2** näher beschriebenen Sinn. Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung ist eine Nutzung in dem in **Ziffer 10.3** näher beschriebenen Sinn.

Andere als die vorstehend bezeichneten Nutzungen stellen im Rahmen dieses Kaufvertrages „**Sonstige Nutzungen**“ dar.

Anrechenbare Geschossfläche im Sinne dieses Kaufvertrages ist die Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO 1990. Abweichend von § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990 gilt:

- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Flure, Küchen, Sanitärräume, (direkt angebundenen) Abstell- und Lagerräume sowie vergleichbaren Funktionsräume und einschließlich ihrer jeweiligen Umfassungswände sind mitzurechnen;

- Flächen von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen, Laubengängen und Patios sowie von Galerie- und Mezzaninflächen jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Aufenthaltsräume im Sinne dieses Kaufvertrages sind sowohl Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, weil sie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen, als auch Räume, die objektiv oder subjektiv zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auch wenn sie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht erfüllen.

Die auf dieser Grundlage in konkretisierender Anwendung auf die Bauvorhaben der Käufer zu 6a und 6b ermittelte anrechenbare Geschossfläche ist in den als

Anlage F Geschosspläne

beigefügten Darstellungen farbig und tabellarisch gekennzeichnet. Die **Anlage F Geschosspläne** geht in ihrem Anwendungsbereich der BauNVO und den vorstehenden textlichen Abweichungen von dieser vor.

Die für die Berechnung des Kaufpreises zugrunde zu legende anrechenbare Geschossfläche wird anhand eines von einem anerkannten Vermessungsbüro vor Ort gefertigten Aufmaßes der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche ermittelt. Die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, binnen acht Wochen nach Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung des von dem Käufer zu 6a beabsichtigten Bauvorhabens (**Ziffer 9.1.2**) gemäß § 77 Abs. 2 HBauO, die sie der Verkäuferin unverzüglich zuleiten, bzw. – wenn es an einer Anzeige fehlt – binnen acht Wochen nach Aufnahme der Nutzung das in ihrem Auftrag gefertigte, die gesamte Bebauung auf dem Kaufgrundstück 6 umfassende nachprüfbare Aufmaß vorzulegen. Das Aufmaß muss alle für die Abrechnung nach diesem Kaufvertrag erforderlichen Flächendaten ausweisen. Verkäuferin und Käufer zu 6a und 6b werden sodann in einer schriftlichen Vereinbarung den Kaufpreis gemeinsam feststellen. Weicht die tatsächlich geschaffene anrechenbare Geschossfläche von der der Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises (**Ziffer 2.2**) zugrunde liegenden anrechenbaren Geschossfläche ab, erhöht oder reduziert sich der Kaufpreis für jeden Quadratmeter, um den die der Ermittlung des

vorläufigen Kaufpreises zugrunde liegende anrechenbare Geschossfläche überschritten oder unterschritten wird.

Ist das Kaufgrundstück 6 in das Teileigentum Museumsbau und das Teileigentum Studierendenwohnheim aufgeteilt, gelten die vorstehenden Verpflichtungen jeweils ohne eine gesamtschuldnerische Haftung für den Käufer zu 6a hinsichtlich der nach Maßgabe der **Anlage F Geschosspläne** dem Studierendenwohnheim und für den Käufer zu 6b hinsichtlich der nach Maßgabe der **Anlage F Geschosspläne** dem Museumsbau zugewiesenen Flächen.

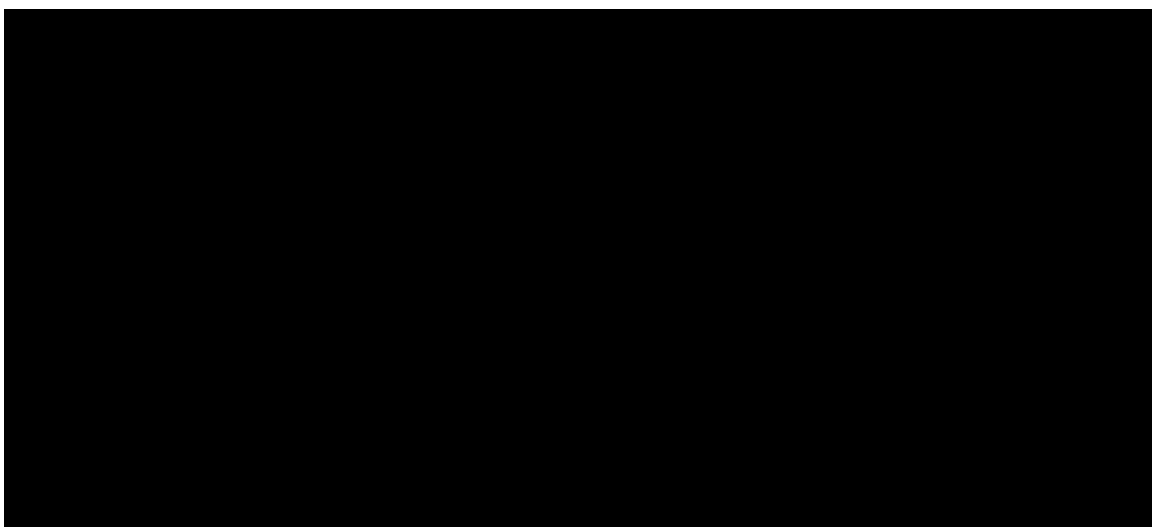
Unabhängig von Art und Maß einer Bebauung beträgt der Kaufpreis für das Kaufgrundstück 6 mindestens [REDACTED], wobei der Käufer zu 6a für einen Anteil von [REDACTED] und der Käufer 6b für einen Anteil von [REDACTED] haftet.

2.2 Vorläufiger Kaufpreis

Auf der Grundlage der Planung der Käufer zu 6a und 6b (**Anlage F Geschosspläne**) ist ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von insgesamt

(in Worten: [REDACTED])

wie folgt ermittelt:



Der vorläufige Kaufpreis teilt sich auf in einen vorläufigen [REDACTED] für das

Studierendenwohnheim in Höhe von [REDACTED] der vom Käufer zu 6a geschuldet ist, und einen vorläufigen [REDACTED] für die kulturelle Nutzung in Höhe von [REDACTED] der von dem Käufer zu 6b geschuldet ist.

2.3 Fälligkeit des Kaufpreises

Der vorläufige Kaufpreis nach vorstehender **Ziffer 2.2** ist bereits auf dem Konto des Sondervermögens „Stadt und Hafen“ bei der Deutschen Bundesbank ([REDACTED]) unter Angabe des Verwendungszwecks „Elbbrücken, Baufeld 115, Kaufgrundstück 6“ gutgeschrieben worden. Der vorläufige Teilkaufpreis 1 wurde von dem Käufer zu 6a und der vorläufige Teilkaufpreis 2 wurde von dem Käufer zu 6b eingezahlt.

Ein etwaiger Differenzbetrag zwischen dem vorläufigen Kaufpreis nach **Ziffer 2.2** und dem von den Parteien festgestellten Kaufpreis nach **Ziffer 2.1** ist auf erstes Anfordern der jeweils berechtigten Partei binnen drei Wochen fällig.

Wird der Differenzbetrag nicht termingemäß gezahlt, so ist der jeweilige Betrag ab Fälligkeit mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen. Der bei Eintritt der Fälligkeit geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt.

2.4 Kaufpreisnachleistung

Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b verpflichten sich jeweils zu einer Nachleistung auf den nach **Ziffer 2.1** festgestellten Kaufpreis, wenn nach der Feststellung des Kaufpreises nach **Ziffer 2.1** durch Um- oder Erweiterungsbauten oder durch Umnutzung von Flächen weitere oder höherwertige anrechenbare Geschossfläche im Sinne von **Ziffer 2.1** oder Flächen für Sonstige Nutzungen im Sinne von **Ziffer 2.6** geschaffen werden, sofern mit der Verwirklichung dieser Maßnahmen vor dem Ablauf von 20 Jahren nach dem Abschluss dieses Kaufvertrages begonnen wurde. Maßgeblich für die Frist ist der Beginn der baulichen Maßnahmen oder – wenn es an baulichen Maßnahmen fehlt – der Beginn der höherwertigen oder Sonstigen Nutzung. Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b sind jeweils verpflichtet, die Schaffung weiterer oder höherwertiger anrechenbarer Geschossfläche der Verkäuferin unverzüglich nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen bzw. Aufnahme der neuen Nutzung unter Vorlage der für die Berechnung der Nachleistung erforderlichen Unterlagen schriftlich

anzuzeigen. Für die Höhe der Nachleistung ist der in **Ziffer 2.1** genannte Preis je Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche, indexiert mit dem vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), Basis 2015 = 100, bzw. der nach **Ziffer 2.6** ermittelte Kaufpreis je Quadratmeter anrechenbarer Geschossfläche maßgeblich. Die Indexierung vollzieht sich in folgender Weise: Der zu zahlende Preis je Quadratmeter anrechenbarer Geschossfläche im Sinne von **Ziffer 2.1** ändert sich prozentual im gleichen Verhältnis wie sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), Basis 2015 = 100, bis zur Anforderung der Nachleistung prozentual gegenüber dem Indexstand für den Monat der Beurkundung dieses Kaufvertrages ändert. Zusätzlich geschaffene anrechenbare Geschossfläche ist mit dem so ermittelten Preis zu multiplizieren. Im Fall einer Umnutzung ist die betroffene anrechenbare Geschossfläche mit dem so ermittelten Preis für die höherwertige Nutzung zu multiplizieren und der für diese Fläche bereits geleistete Kaufpreis in Abzug zu bringen. Die für die Berechnung der Nachleistung zugrunde zu legende anrechenbare Geschossfläche wird analog zur Regelung in **Ziffer 2.1** ermittelt und ist von dem Käufer zu 6a und dem Käufer zu 6b durch das Aufmaß eines anerkannten Vermessungsbüros binnen zwei Monaten nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen bzw. Aufnahme der neuen Nutzung nachzuweisen. Die Nachleistung ist nach Anforderung der Verkäuferin binnen drei weiterer Wochen fällig. Für etwaige Verzugszinsen gilt die Regelung in **Ziffer 2.3** entsprechend.

Ist in diesem Zeitpunkt das Kaufgrundstück 6 bereits in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau aufgeteilt, wovon die Parteien ausgehen, und erstreckt sich die Schaffung weiterer oder höherwertiger Flächen oder die Schaffung von Flächen für sonstige Nutzungen allein auf eine dieser Teileigentumseinheiten, gelten die vorstehenden Verpflichtungen ausschließlich für den Eigentümer dieser Teileigentumseinheit.

Wird der oben genannte Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht mehr fortgeführt, durch einen anderen Index ersetzt oder auf eine andere Basiszahl umgestellt, tritt der geänderte Index an die Stelle des oben vereinbarten Indexes. Im Übrigen sind die Vertragsparteien einander verpflichtet, auch insoweit eine entsprechende Regelung zu vereinbaren, die der hier getroffenen Vereinbarung wirtschaftlich am nächsten kommt.

2.5 Unbesetzt

2.6 Sonstige Nutzungen

Sofern die genehmigte Nutzung andere als die in **Ziffer 2.1** genannten Nutzungsarten betrifft („**Sonstige Nutzungen**“), errechnet sich der Kaufpreis für die Feststellung des Kaufpreises nach **Ziffer 2.1** bzw. die Kaufpreisnachleistung nach **Ziffer 2.4** für die anrechenbare Geschossfläche für diese Sonstigen Nutzungen wie folgt:

Ausgangspunkt ist der Bodenrichtwert im Sinne von § 196 BauGB i.V.m. der Immobilienwertermittlungsverordnung für das Kaufgrundstück 6. Dieser wird für den Zweck der Bestimmung des Kaufpreises für die Sonstigen Nutzungen nach folgenden Maßgaben ermittelt:

- (1) Für die Ermittlung des Bodenrichtwertes wird – ungeachtet der tatsächlichen Nutzung – als Nutzungsart „Bürohäuser (BH)“ angesetzt (nach Anlage 5 zur Immobilienwertermittlungsverordnung ist das die Nutzungsart „Bürohäuser (BH)“).
- (2) Bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes wird als Geschossflächenzahl (GFZ) der Quotient aus der anrechenbaren Geschossfläche des Bauvorhabens gemäß dem Ergebnis des Aufmaßes nach **Ziffer 2.1** (Dividend) und der Grundstücksgröße des Kaufgrundstücks 6 (Divisor) angesetzt. Die so bestimmte GFZ entspricht demnach der „wertrelevanten Geschossflächenzahl“ im Sinne von § 16 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung.
- (3) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung des Bodenrichtwerts ist der Zeitpunkt der Aufnahme der Sonstigen Nutzung.

Der Kaufpreis je Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche für Sonstige Nutzungen entspricht dem Quotienten aus dem nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Bodenrichtwert (Dividend) und der der Ermittlung des Bodenrichtwerts zugrunde gelegten Geschossflächenzahl (GFZ) (Divisor).

Sollte die Ermittlung des Bodenrichtwertes nach den vorstehenden Maßgaben nicht möglich sein, soll der Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) beauftragt werden, den Bodenrichtwert unter möglichst weitgehender Beachtung der vorstehenden Maßgaben zu ermitteln. Die Ermittlung des Gutachterausschusses ist für die Parteien verbindlich.

§ 3

Erschließung und Wärmeversorgung

- 3.1 Erschließungsbeiträge nach §§ 44 ff. HWG i.V.m. §§ 127 bis 135 BauGB für die erstmalige endgültige Herstellung der Anlagen wie im Entwurf des Bebauungsplanes HafenCity 13 vorgesehen und Sielbaubeiträge nach dem SAG sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Der im Kaufpreis gemäß § 50 HWG insoweit enthaltene Ablösebetrag ist den Käufern zu 6a und 6b mitgeteilt worden. Des Weiteren sind die Kosten der Herrichtung der bei Abschluss dieses Kaufvertrages bereits hergestellten Hausanschlüsse für die Entwässerung und die Sielanschlussbeiträge für die bei Abschluss dieses Kaufvertrages bereits hergestellten Sielanschlüsse mit dem Kaufpreis abgegolten. Die Parteien verzichten auch nach erstmaliger endgültiger Herstellung der in Satz 1 und Satz 3 genannten Anlagen auf eine Abrechnung; etwaige Nachforderungsansprüche der Verkäuferin und/oder Rückforderungsansprüche der Käufer zu 6a und 6b sind ausgeschlossen. Über die vorgenannten Kosten der Herrichtung der Hausanschlüsse für die Entwässerung und der Sielanschlüsse hinausgehende Baukosten- oder Rohrnetzkostenzuschüsse sowie Anschlussbeiträge für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH haben der Käufer zu 6a und 6b zu zahlen. Sollte die Verkäuferin zu Leistungen herangezogen werden, die nach den vorstehenden Regelungen von den Käufern zu 6a und/oder 6b zu erbringen sind, so haben der Käufer zu 6a und 6b die Verkäuferin anteilig [REDACTED] freizustellen.
- 3.2 Zwischen der Verkäuferin und der enercity Contracting Nord GmbH (im Folgenden das „Versorgungsunternehmen“) besteht ein Rahmenvertrag zur Wärmelieferung in dem Gebiet der östlichen HafenCity. Im Hinblick darauf vereinbaren die Parteien zugunsten des Versorgungsunternehmens was folgt:
- Das Versorgungsunternehmen hat sich verpflichtet, den Käufern zu 6a und 6b einen Vertrag über den Fernwärmeanschluss einschließlich Wärmelieferung gemäß

Anlage F Fernwärmeanschluss

anzubieten. Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, jeweils ein solches Angebot anzunehmen.

- Die Käufer zu 6a und 6b gestatten dem Versorgungsunternehmen jeweils, das Kaufgrundstück 6 für die Errichtung und den Betrieb von Wärmeverteilungsanlagen unentgeltlich zu nutzen.

Die Verkäuferin ist berechtigt, statt der enercity Contracting Nord GmbH ein anderes Versorgungsunternehmen zu benennen, zugunsten dessen die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten, solange nicht die Käufer zu 6a und 6b mit der enercity Contracting Nord GmbH jeweils einen Vertrag über den Fernwärmeanschluss geschlossen haben oder sofern aus der Benennung eines anderen Versorgungsunternehmens keine Nachteile für die Käufer zu 6a und 6b im Hinblick auf Konditionen und Tarife im Vergleich zur **Anlage F Fernwärmeanschluss** entstehen.

§ 4

Belastungen

Das Kaufgrundstück 6 wird, soweit sich nicht aus diesem Kaufvertrag ausdrücklich etwas anderes ergibt, frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Vormerkungen sowie frei von Baulasten geliefert.

§ 5

Ausschluss der Mängelhaftung

Die Käufer zu 6a und 6b haben das Kaufgrundstück 6 in sachverständiger Begleitung besichtigt und Gelegenheit erhalten, zu allen das Kaufgrundstück 6 betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuziehen. Den Käufern zu 6a und 6b ist im Rahmen der Anhandgabe insbesondere empfohlen worden und sie haben vor Abschluss dieses Kaufvertrages Gelegenheit gehabt, sich durch Bodenuntersuchungen nähere Gewissheit über die Bodenverhältnisse zu verschaffen und zu diesem Zweck Kontakt zu den zuständigen Behörden aufzunehmen. Das Kaufgrundstück 6 wird im Altlastthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche geführt.

Die Käufer zu 6a und 6b sind darauf hingewiesen worden, dass bei der Erschließung und Bebauung des Kaufgrundstücks 6 Erschwernisse und Mehrkosten auftreten können, die insbesondere aus der Beschaffenheit, dem Erschließungszustand, der Lage und dem erforderlichen Hochwasserschutz für das Kaufgrundstück 6, aus möglichen Hindernissen in Form von Fundamenten und weiteren Resten von Hafenschuppen, alten Pfahlgründungen, alten

Kaimauern, Findlingen, Geröllen, Altholz und bekannten und unbekannten Resten früherer Bebauung (einschließlich Gleis-/Bahnanlagen etc.), außer Betrieb genommenen Sielleitungen, Fernwärmnetzen und Anschlussleitungen sowie angrenzenden Anlagen resultieren. Die Käufer zu 6a und 6b sind ferner darauf hingewiesen worden, dass mit dem Vorhandensein von Faulgasen, insbesondere mit höheren Methangaskonzentrationen zu rechnen sein kann. Im Baugenehmigungsverfahren können daher im Einzelfall gastechnische Sicherungsmaßnahmen gefordert werden, die in einem Gassicherungskonzept darzustellen sind. Des Weiteren sind die Käufer zu 6a und 6b darauf hingewiesen worden, dass das Gebiet des Hamburger Hafens und auch das der HafenCity durch die Bombardierungen im 2. Weltkrieg Kampfmittelverdachtsgebiet ist.

Das Kaufgrundstück 6 wird demgemäß von der Verkäuferin an die Käufer zu 6a und 6b verkauft, wie es steht und liegt, und unter Ausschluss der Rechte der Käufer zu 6a und 6b aus § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel. Die Käufer zu 6a und 6b werden alle mit der Realisierung ihrer jeweiligen Bauvorhaben zusammenhängenden Kosten selbst tragen. Unberührt bleiben Ansprüche der Käufer zu 6a und 6b für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin beruhen.

§ 6

Übergabe und Verrechnung

6.1 Übergabe

Die Übergabe des Kaufgrundstücks 6 gilt an dem Tag, welcher dem Tag der Beurkundung dieses Vertrages folgt („**Übergabe- und Verrechnungstag**“), als erfolgt. Mit Beginn dieses Tages gehen der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Kaufgrundstücks 6 sowie die Lasten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Unterganges sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die Käufer zu 6a und 6b über.

Der Käufer zu 6b ist gemeinschaftlich mit den Käufern zu 1, zu 2, zu 3 und der ECE Group GmbH & Co. KG auf der Grundlage des Gestattungsvertrages („**Gestattungsvertrag Baugrube**“) vom 21./23. September 2022, beigelegt als

Anlage F Gestattungsvertrag Baugrube

bereits im Besitz des Kaufgrundstücks 6 und hat gemeinschaftlich mit den Käufern zu 1, zu 2, zu 3 und der ECE Group GmbH & Co. KG Maßnahmen zur Herstellung einer Baugrube vorgenommen. Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b übernehmen daher das Kaufgrundstück 6 in dem am Übergabe- und Verrechnungstag tatsächlich vorhandenen Zustand. Eine Haftung der Verkäuferin für die auf dem Kaufgrundstück 6 vorhandenen baulichen Anlagen gleich welcher Art ist ausgeschlossen.

6.2 Verrechnung

Mit dem Übergabe- und Verrechnungstag haben die Käufer zu 6a und 6b die Verkäuferin von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus Besitz und Eigentum an dem Kaufgrundstück 6 und dessen wirtschaftlichem Übergang auf die Käufer zu 6a und 6b ergeben. Die Erträge, Lasten und Abgaben werden auf den Übergabe- und Verrechnungstag abgerechnet. Die von der Verkäuferin für den Zeitraum nach dem Übergabe- und Verrechnungstag im Voraus getragenen oder noch zu tragenden Kosten und Abgaben, insbesondere die Grundsteuer, haben die Käufer zu 6a und 6b der Verkäuferin anteilig im [REDACTED] zu erstatten. Die Regelungen des Gestattungsvertrages Baugrube bleiben unberührt.

§ 7

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Kaufgrundstück 6 wird frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen sowie Besitzrechten Dritter übergeben, soweit sich nicht aus diesem Kaufvertrag etwas Abweichendes ergibt.

§ 8

Nachbarschaftsvereinbarung

8.1 **Nachbarschaftsvereinbarung mit den Käufern zu 1 bis 3**

Die Käufer zu 6a und 6b haben mit den Käufern zu 1, 2 und 3 eine Nachbarschaftsvereinbarung („**Nachbarschaftsvereinbarung**“) geschlossen (UVZ-Nr. 1952/2022 des Notars Daniel Großer, Hamburg). Die Nachbarschaftsvereinbarung hat bei der Beurkundung in Urschrift vorgelegen. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt, sie verzichten auf ihre nochmalige Verlesung und ihre Beifügung als Anlage zu dieser Urkunde und verweisen gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz auf die Nachbarschaftsvereinbarung.

Die Käufer zu 6a und 6b sind dauerhaft verpflichtet, etwaige künftige Änderungen der abgeschlossenen Nachbarschaftsvereinbarung der Verkäuferin zur Kenntnisnahme vorzulegen. Sofern die Änderungen für die rechtliche oder wirtschaftliche Position der Verkäuferin als potentielle Partei der Nachbarschaftsvereinbarung im Wiederkaufsfall nachteilig sein können, sind die Käufer zu 6a und 6b dauerhaft verpflichtet, solche Änderungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Verkäuferin zu vereinbaren. Es wird klargestellt, dass die Vorlage bei der Verkäuferin und die Kenntnisnahme durch die Verkäuferin allein keine Zustimmung der Verkäuferin zum Inhalt der Nachbarschaftsvereinbarung oder ihrer Änderungen darstellt.

Es wird klargestellt, dass im Fall etwaiger Widersprüche zwischen der Nachbarschaftsvereinbarung und diesem Kaufvertrag im Verhältnis zwischen den Käufern zu 6a und 6b und der Verkäuferin im Fall eines Beitritts der Verkäuferin in die Nachbarschaftsvereinbarung die Regelungen des Kaufvertrages vorgehen.

8.2 **Beitritt der Verkäuferin zu einer Nachbarschaftsvereinbarung hinsichtlich der Kaufgrundstücke 1, 2 und/oder 3**

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verkäuferin ihr Wiederkaufsrecht an dem Kaufgrundstück 1 und/oder dem Kaufgrundstück 2 und/oder dem Kaufgrundstück 3 und/oder dem Teileigentum Museumsbau und/oder dem Teileigentum Studierendenwohnheim ausübt, gilt Folgendes:

- (1) Die Verkäuferin ist unter den nachfolgenden Voraussetzungen verpflichtet, anstelle des Käufers zu 1 bzw. des Käufers zu 2 bzw. des Käufers zu 3 bzw. des Käufers zu 6a bzw. des Käufers zu 6b zu der Nachbarschaftsvereinbarung beizutreten. Voraussetzungen für die Verpflichtung zum Beitritt sind kumulativ:
- (i) Zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes an dem Kaufgrundstück 1 bzw. dem Kaufgrundstück 2 bzw. dem Kaufgrundstück 3 bzw. dem Teileigentum Museumsbau bzw. dem Teileigentum Studierendenwohnheim ist der Bauzustand gemäß **Anlage A Warftgeschoss** bzw. **Anlage B Warftgeschoss** bzw. **Anlage C Warftgeschoss** auf den Kaufgrundstücken 1 bis 3 und gemäß **Anlage F Basiszustand Museumsbau** auf dem Kaufgrundstück 6 erreicht und gemäß schriftlicher Bestätigung des mit der Gründung oder den sonstigen vorgenannten Baumaßnahmen beauftragten Werkunternehmers gegenüber der Verkäuferin ist die Auftriebssicherheit auf sämtlichen Kaufgrundstücken gegeben. Bezüglich des Kaufgrundstückes 6 kann die vorgenannte schriftliche Bestätigung des Werkunternehmers auch durch eine Bestätigung des gemäß § 9.1.5(b)(v) bestellten Sachverständigen ersetzt werden.
 - (ii) Die baulichen und technischen Anlagen, die nach der Nachbarschaftsvereinbarung auf dem von der Verkäuferin wiedergekauften Kaufgrundstück bzw. Teileigentum für eine Nutzung durch die anderen Parteien der Nachbarschaftsvereinbarung vorausgesetzt sind, sind fertiggestellt.
 - (iii) Alle Parteien der Nachbarschaftsvereinbarung haben die unter nachfolgendem **Absatz (6)** aufgeführten Modifikationen zugunsten der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung als für sich bindend anerkannt.

Sollte die zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes zwischen den Käufern zu 1, 2, 3, 6a und 6b bestehende Nachbarschaftsvereinbarung Änderungen gegenüber der Nachbarschaftsvereinbarung enthalten, ist die Verkäuferin unter den vorstehenden Voraussetzungen zum Beitritt zu der geänderten Nachbarschaftsvereinbarung verpflichtet, wenn diese geänderte

Nachbarschaftsvereinbarung im Vergleich zu der Nachbarschaftsvereinbarung keine Abweichungen, Ergänzungen oder Lückenfüllungen enthält, die die rechtliche oder wirtschaftliche Position der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung betreffen, es sei denn, die Abweichungen, Ergänzungen oder Lückenfüllungen wären für die rechtliche oder wirtschaftliche Position der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung nicht oder nicht in mehr als unerheblichem Ausmaß nachteilig oder die Verkäuferin hätte der Abweichung, Ergänzung oder Lückenfüllung zuvor schriftlich zugestimmt.

- (2) Die Verkäuferin ist berechtigt, anstelle des Käufers zu 1 bzw. des Käufers zu 2 bzw. des Käufers zu 3 bzw. des Käufers zu 6a bzw. des Käufers zu 6b zu einer zwischen den Käufern zu 1, 2, 3, 6a und 6b abgeschlossenen Nachbarschaftsvereinbarung beizutreten. Sie ist dabei berechtigt, durch einseitige Erklärung die Geltung der nachfolgend unter **Abs. (6)** aufgeführten Modifikationen zugunsten der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung anzuordnen.

Soweit diese Nachbarschaftsvereinbarung Abweichungen, Ergänzungen oder Lückenfüllungen gegenüber der Nachbarschaftsvereinbarung enthält, die die rechtliche oder wirtschaftliche Position der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung betreffen, ist die Verkäuferin berechtigt, der Nachbarschaftsvereinbarung mit der für die Parteien der Nachbarschaftsvereinbarung bindenden Erklärung beizutreten, dass diese Abweichungen, Ergänzungen oder Lückenfüllungen nur insoweit gelten, als die Verkäuferin dies in ihrer Erklärung festlegt. Dies gilt jedoch nicht im Hinblick auf Abweichungen, Ergänzungen oder Lückenfüllungen, die die rechtliche oder wirtschaftliche Position der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung nicht oder nicht in mehr als unerheblichem Ausmaß nachteilig betreffen oder denen die Verkäuferin zuvor schriftlich zugestimmt hat.

- (3) Regelungen einer Nachbarschaftsvereinbarung, nach denen der Beitretende schlechter gestellt wird als der vorherige Vertragspartner, sind gegenüber der Verkäuferin in jedem Fall unwirksam.

- (4) Jeder Beitritt der Verkäuferin gilt mit der Maßgabe, dass die Verkäuferin nicht für fällige, jedoch unerfüllte Verpflichtungen des Käufers zu 1 bzw. des Käufers zu 2 bzw. des Käufers zu 3 bzw. des Käufers zu 6a bzw. des Käufers zu 6b aus der Nachbarschaftsvereinbarung haftet, an dessen Stelle die Verkäuferin beitrifft, soweit nicht der Wert dieser Verpflichtungen von dem Wiederkaufspreis nach Maßgabe der Regelungen des Kaufvertrages über das Kaufgrundstück 1 bzw. das Kaufgrundstück 2 bzw. das Kaufgrundstück 3 bzw. das Teileigentum Museumsbau bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim abgezogen wurde und der jeweilige Wiederkaufspreis für diesen Abzug ausreichte.
- (5) Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts an einem der Kaufgrundstücke bzw. an einem Teileigentum nicht verpflichtet ist, Belastungen in Abt. II des Grundbuchs für das betroffene Kaufgrundstück bzw. Teileigentum zu übernehmen, sofern diese nicht in Umsetzung einer Nachbarschaftsvereinbarung bestellt worden sind, der die Verkäuferin beitrifft, oder die Verkäuferin diesen nicht ausdrücklich zugestimmt hat.
- (6) Im Fall eines Beitritts der Verkäuferin zu einer Nachbarschaftsvereinbarung gelten in dem Zeitraum, in dem die Verkäuferin Partei der Nachbarschaftsvereinbarung ist, die folgenden Modifikationen:
- (i) Änderungen der Nachbarschaftsvereinbarung gleich welchen Inhalts sind unbeschadet weitergehender Anforderungen in der Nachbarschaftsvereinbarung nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
 - (ii) Beschlüsse der Gemeinschaft können unbeschadet weitergehender Anforderungen in der Nachbarschaftsvereinbarung nur mit Zustimmung der Verkäuferin gefasst werden.
 - (iii) Soweit Bestimmungsrechte von Dritten, insbesondere des Verwalters, bestehen, die das Rechtsverhältnis der Parteien der Nachbarschaftsvereinbarung untereinander betreffen, können diese nur mit Zustimmung der Verkäuferin ausgeübt werden. Es wird klargestellt, dass beispielsweise die Erteilung von Aufträgen an Dritte im Zuge der

Verwaltung der Kaufgrundstücke (insbesondere Instandsetzung, Instandhaltung und Wartung) nicht unter diesen Zustimmungsvorbehalt fällt.

- (iv) Die Verkäuferin ist zum Abschluss und Vorhalten von Versicherungsverträgen nicht verpflichtet.
- (v) Die Verkäuferin ist jederzeit berechtigt, einen künftigen Erwerber des von ihr wiedergekauften Kaufgrundstücks bzw. Teileigentums zu benennen, der an ihrer Stelle in die Rechte und mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber den anderen Parteien der Nachbarschaftsvereinbarung in die Pflichten aus der Nachbarschaftsvereinbarung eintritt, und zugleich ohne weitere Verbindlichkeiten oder Haftung aus der Nachbarschaftsvereinbarung auszuscheiden. Die Verkäuferin haftet jedoch weiter für solche ihr aus der Nachbarschaftsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen, die vor dem Eintritt des künftigen Erwerbers fällig geworden sind.
- (vi) Regelungen der Nachbarschaftsvereinbarung, die die Verkäuferin verpflichten, allein oder gemeinsam mit Dritten bauliche oder technische Anlagen zu planen, herzustellen oder zu installieren oder die Ausübung von Rechten aus der Nachbarschaftsvereinbarung durch die Verkäuferin von der Planung, Herstellung bzw. Installation baulicher oder technischer Anlagen durch die Verkäuferin abhängig machen, sind gegenüber der Verkäuferin unwirksam.
- (vii) Regelungen der Nachbarschaftsvereinbarung, nach denen die Verkäuferin die Vertretung und/oder Verwaltung einer Flutschutzgemeinschaft für einzelne Grundstücke außerhalb des wiedergekauften Kaufgrundstücks oder Teileigentums übernehmen müsste oder nach denen die Verkäuferin Pflichten zur Erhaltung, Instandhaltung oder Überwachung der Warft außerhalb des wiedergekauften Kaufgrundstücks oder Teileigentums übernehmen müsste oder nach denen die Verkäuferin die Erfüllung normativer Pflichten (insbesondere nach der Flutschutzverordnung HafenCity) im Hinblick auf andere Grundstücke außerhalb des wiedergekauften

Kaufgrundstücks oder Teileigentums übernehmen müsste, sind gegenüber der Verkäuferin unwirksam.

- (viii) Regelungen der Nachbarschaftsvereinbarung, nach denen die Verkäuferin als gemeinsamer Verwalter für die Verwaltung einzelner Anlagen tätig sein müsste, sind gegenüber der Verkäuferin unwirksam.
- (ix) Die Verkäuferin übernimmt ausschließlich solche Verpflichtungen der Nachbarschaftsvereinbarung, die sich gegenständlich auf das von ihr wiedergekaufte Kaufgrundstück oder Teileigentum beziehen und von ihr als Eigentümerin des wiedergekauften Kaufgrundstücks oder Teileigentums allein erfüllt werden können. Die Verkäuferin übernimmt eine Haftung gegenüber anderen Beteiligten der Nachbarschaftsvereinbarung oder sonstigen Dritten ausschließlich für ihr eigenes Verhalten. Eine Haftung für das Verhalten oder die Verpflichtungen anderer Beteiligter der Nachbarschaftsvereinbarung oder eine sonstige gesamtschuldnerische Haftung der Verkäuferin ist ausgeschlossen.

Es wird klargestellt, dass die in diesem **Absatz (6) (i) bis (v)** aufgeführten Modifikationen nicht zugunsten eines anstelle der Verkäuferin in die Nachbarschaftsvereinbarung eintretenden Erwerbers des von der Verkäuferin wiedergekauften Kaufgrundstücks oder Teileigentums gelten. Hinsichtlich der in diesem **Absatz (6) (vi) bis (ix)** aufgeführten Modifikationen gilt für einen anstelle der Verkäuferin in die Nachbarschaftsvereinbarung eintretenden Erwerber Folgendes: Regelungen im Sinne von **(vi)** sind gegenüber einem Erwerber nur mit der Maßgabe wirksam, dass sie nicht den Hochbau oberhalb der in Absatz (1) (i) beschriebenen Bauzustände betreffen und im Übrigen nicht vor Fertigstellung dieser Bauzustände auf dem von dem Erwerber erworbenen Kaufgrundstück oder Teileigentum fällig sind. Regelungen im Sinne von **(vii) bis (ix)** sind gegenüber einem Erwerber nur mit der Maßgabe wirksam, dass sie nicht vor Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem von dem Erwerber erworbenen Kaufgrundstück oder Teileigentum fällig sind.

Die vorstehenden Einschränkungen nach diesem **Absatz (6) (i) bis (iii)** gelten nicht, wenn die Änderungen, Beschlüsse oder Ausübungen von

Bestimmungsrechten für die rechtliche oder wirtschaftliche Position der Verkäuferin als Partei der Nachbarschaftsvereinbarung nicht oder nicht in mehr als unerheblichem Ausmaß nachteilig sind.

(7) Sollte die Verkäuferin einer Nachbarschaftsvereinbarung nicht beitreten und hierzu auch nicht verpflichtet sein oder sollte es keine Nachbarschaftsvereinbarung geben, gilt Folgendes:

(i) Die Verkäuferin ist berechtigt, das Kaufgrundstück 6 in dem Umfang unentgeltlich zu nutzen, der für die Nutzung des von der Verkäuferin wiedergekauften Kaufgrundstücks bzw. Teileigentums erforderlich oder in der heute geltenden Fassung der Nachbarschaftsvereinbarung zugestanden sind, auch wenn die Verkäuferin dieser nicht beitreten sollte oder es die Nachbarschaftsvereinbarung nicht mehr geben sollte. Umgekehrt sind auch die Käufer zu 6a und 6b berechtigt, das von der Verkäuferin wiedergekaufte Kaufgrundstück bzw. Teileigentum in dem Umfang unentgeltlich zu nutzen, der für die Nutzung des Kaufgrundstücks 6 erforderlich oder in der heute geltenden Fassung der Nachbarschaftsvereinbarung zugestanden ist, auch wenn die Verkäuferin dieser nicht beitreten sollte oder es die Nachbarschaftsvereinbarung nicht mehr geben sollte. Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin nicht verpflichtet ist, allein oder gemeinsam mit Dritten bauliche oder technische Anlagen herzustellen oder zu installieren, um eine Nutzung durch die Käufer zu 6a und 6b zu ermöglichen.

Die Käufer zu 6a und 6b und die Verkäuferin sind verpflichtet, die in diesem Rahmen von der jeweils anderen Partei genutzten baulichen und technischen Anlagen zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen sowie verkehrssicher zu halten. Die Verkäuferin und die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, sich an den Kosten der vorgenannten Maßnahmen der jeweils anderen Partei in angemessenem Umfang zu beteiligen.

(ii) Die Käufer zu 6a und 6b und die Verkäuferin sind verpflichtet, unentgeltlich den vorstehenden Regelungen entsprechende

Dienstbarkeiten, Reallasten und Baulasten zu bewilligen bzw. zu übernehmen.

- (8) Die Käufer zu 6a und 6b und die Verkäuferin verpflichten sich, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung der Regelungen dieser **Ziffer 8.2** gegebenenfalls erforderlich sind.
- (9) Tritt die Verkäuferin einer Nachbarschaftsvereinbarung bei, ist sie verpflichtet, bei einer Veräußerung des wiedergekauften Kaufgrundstücks bzw. Teileigentums den Erwerber zum Beitritt in diese Nachbarschaftsvereinbarung an ihrer Stelle mit den in **Absatz (6)** aufgeführten Modifikationen, soweit sie für den Erwerber gelten, zu verpflichten.

§ 9

Bauvorhaben und Nutzungsvereinbarung

9.1 Bauvorhaben

9.1.1 Die Käufer zu 6a und 6b haben die Absicht, auf dem Kaufgrundstück 6 nach der Aufteilung in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau zwei Gebäude zu errichten, die die beiden Teileigentumseinheiten bilden. Um eine möglichst weitgehende Trennung der jeweiligen Verpflichtungen und Haftung zu ermöglichen, darf mit den Baumaßnahmen des Hochbaus für die Errichtung der beiden Gebäude erst nach der Bildung des Teileigentums Studierendenwohnheim und des Teileigentums Museumsbau begonnen werden.

9.1.2 Der Käufer zu 6a hat die Absicht, auf dem Kaufgrundstück 6 ein Gebäude mit mindestens anrechenbarer Geschossfläche im Sinne von **Ziffer 2.1** für eine Nutzung als Studierendenwohnheim einschließlich Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung zu errichten (das „**Bauvorhaben Studierendenwohnheim**“).

Der Käufer zu 6a strebt eine zügige Umsetzung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim an und wird die Grundzüge der aus der

Anlage F Planung Studierendenwohnheim

ersichtlichen Planung einhalten, soweit nicht baurechtliche oder technische Gründe eine Abweichung erfordern.

- 9.1.3 Der Käufer zu 6b hat die Absicht, auf dem Kaufgrundstück 6 ein Gebäude mit mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche im Sinne von **Ziffer 2.1** für eine Kulturelle Nutzung zu errichten (das „**Bauvorhaben Museumsbau**“).

Das Bauvorhaben Museumsbau umfasst die in der

Anlage F Museumsflächen

gelb schraffiert gekennzeichneten Flächen.

Der Käufer zu 6b strebt eine zügige Umsetzung des Bauvorhabens Museumsbau an. Dabei wird der Käufer zu 6b die baulichen und technischen Anforderungen aus der als

Anlage F Baubeschreibung Museumsbau

beigefügten Baubeschreibung (in diesem Kaufvertrag als „**Baubeschreibung Museumsbau**“ bezeichnet) einhalten.

- 9.1.4 Für den Fall, dass der Käufer zu 6a nicht an seiner Absicht, das Bauvorhaben Studierendenwohnheim gemäß **Ziffer 9.1.2** zu realisieren, festhält, sondern das Bauvorhaben Studierendenwohnheim nicht realisiert oder ein von den Grundzügen der Planung abweichendes Vorhaben realisiert, oder für den Fall, dass der Käufer zu 6a das Bauvorhaben Studierendenwohnheim nicht innerhalb der nachstehend geregelten Frist umsetzt, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres nach diesem Kaufvertrag bestehenden Wiederkaufsrechts nach **Ziffer 15.2.1** von dem Käufer zu 6a die Zahlung einer Ausgleichsleistung nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen verlangen.

Die Ausgleichsleistung beträgt.

- (a) unbesetzt;
- (b) für den Fall, dass der Käufer zu 6a das Bauvorhaben Studierendenwohnheim nach **Ziffer 9.1.2** nicht spätestens bis zum [REDACTED] fertig gestellt hat, bis zu [REDACTED] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung bis zur Höhe von maximal [REDACTED] Fertigstellung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim im Sinne dieses Kaufvertrages bedeutet, dass

- Rohbau einschließlich Zimmererarbeiten,
- Dachflächen und Dachrinnen,

- Rohinstallation der Heizungsanlagen,
- Rohinstallation der Sanitäranlagen,
- Rohinstallation der Elektroanlagen,
- Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,
- Fassadenarbeiten,

fertig gestellt sind, wobei die vorstehenden Begriffe im Sinne der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu verstehen sind. Die Parteien stellen klar, dass dies den mieterspezifischen Ausbau nicht umfasst.

Die vorstehende Frist verlängert sich um den Zeitraum, um den die Fertigstellung Basiszustand Museumsbau (**Ziffer 9.1.5(b)**) später als am [REDACTED] erreicht ist.

Die Frist nach **Ziffer 9.1.4 lit. (b)** ist gehemmt, wenn und solange die Bautätigkeit aus nicht von dem Käufer zu 6a zu vertretenden und bei Abschluss dieses Kaufvertrages nicht konkret vorhersehbaren Umständen nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann. Den Beschaffungs- und Ausführungsprozess von Bauprojekten negativ beeinflussende geopolitische Einflüsse, wie z.B. Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien infolge eines bewaffneten Konfliktes, kriegerischer Auseinandersetzungen oder eines Krieges (zusammen „**Krieg**“), wie etwa derzeit in der Ukraine, oder damit im Zusammenhang stehender Sanktionen oder die Auswirkungen einer Pandemie wie der COVID-Pandemie oder extremer Unwetter/Hochwasser als Folge des Klimawandels betrachten die Parteien als nicht vorhersehbar, auch wenn die jeweilige Ursache, d.h. der betreffende Krieg bzw. die Pandemie oder der Klimawandel als abstrakte Tatsache und Ursache möglicher Lieferschwierigkeiten bei der heutigen Beurkundung bereits bekannt ist. Eine Insolvenz der von ihm (ggf. gemeinschaftlich mit anderen Parteien des Vertragswerkes) beauftragten Werkunternehmer hat der Käufer zu 6a nicht zu vertreten. Es wird klargestellt, dass eine etwaige Hemmung der Fristen bei der Bestimmung der Frist in **Ziffer 15.2.1** unberücksichtigt bleibt.

Für den Fall, dass bei der Vergabe der Bauaufträge zur Errichtung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim (ggf. auch zusammen mit Bauaufträgen zur Errichtung des Museumsbaus) von einem Dritten vor Ablauf von sechs Monaten nach dem Abschluss des jeweiligen Bauvertrages ein Nachprüfungsverfahren nach § 135 Abs. 1 Nr. 2, §§ 155 ff. GWB vor der örtlich zuständigen Vergabekammer beantragt wird, ist die Frist nach **Ziffer 9.1.4 lit. (b)** in folgender Weise gehemmt:

- Die Hemmung beginnt mit dem unter Wahrung der Fristen des § 135 Abs. 2 GWB gestellten Antrag auf Einleitung des Nachprüfungsverfahrens.
- Die Hemmung endet (1) mit der Entscheidung der Vergabekammer bzw. (2) mit Ablauf von fünf Wochen nach Eingang des Antrags auf Einleitung des Nachprüfungsverfahrens bzw. der nach § 167 Abs. 1 Satz 2 GWB verlängerten Frist, sofern die Vergabekammer innerhalb dieser Frist keine Entscheidung trifft und der Antrag damit als abgelehnt gilt (§ 171 Abs. 2 a.E. GWB). Sollte eine Partei des Nachprüfungsverfahrens gegen die Entscheidung der Vergabekammer oder wegen des Ausbleibens einer Entscheidung innerhalb der Frist des § 167 Abs. 1 GWB sofortige Beschwerde beim Oberlandesgericht nach § 171 Abs. 1 bzw. § 171 Abs. 2 GWB einlegen und der Käufer zu 6a einen Antrag auf Vorabentscheidung über den Zuschlag nach § 176 GWB stellen, endet die Hemmung erst mit der Entscheidung des Oberlandesgerichts über diesen Antrag.
- Stellt die Vergabekammer einen Verstoß gegen § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB fest und ist der erteilte Bauauftrag daher von Anfang an unwirksam oder ist der Käufer zu 6a mit einem Antrag nach § 176 GWB unterlegen, endet die Hemmung mit Ablauf von 52 Wochen nach der Entscheidung der Vergabekammer bzw. des Oberlandesgerichts nach § 176 GWB, jedoch spätestens mit der Erteilung eines neuen Bauauftrages.

Für den Fall, dass wegen der Vergabe eines Bauauftrages durch den Käufer zu 6a unterhalb der nach § 106 GWB maßgeblichen Schwellenwerte auf Antrag eines Dritten ein Zivilgericht im Wege der einstweiligen Verfügung nach § 935 ZPO die Durchführung des Bauauftrages untersagt, ist die Frist nach **Ziffer 9.1.4 lit. b)** in folgender Weise gehemmt:

- Die Hemmung beginnt mit dem Erlass der einstweiligen Verfügung.
- Die Hemmung endet (1) mit der Aufhebung der einstweiligen Verfügung bzw. (2) mit der Entscheidung des von dem Dritten angerufenen Zivilgerichts in der Hauptsache.
- Stellt das von dem Dritten angerufene Zivilgericht die Anwendbarkeit der und einen Verstoß gegen die Rechtsvorschriften fest, die bei einer Vergabe unterhalb

der nach § 106 GWB maßgeblichen Schwellenwerte zu beachten sind, und führt der Käufer zu 6a deshalb ein entsprechendes Verfahren zur Vergabe des Bauauftrages durch, endet die Hemmung mit Ablauf von [REDACTED] nach der Entscheidung des Zivilgerichts, jedoch spätestens mit der Erteilung eines neuen Bauauftrages durch den Käufer zu 6a. Gleiches gilt, wenn die einstweilige Verfügung [REDACTED] besteht und der Käufer zu 6a deshalb ein entsprechendes Verfahren zur Vergabe des Bauauftrages durchführt.

Die vorstehend geregelten Hemmungen im Hinblick auf die vergaberechtliche Thematik gelten zugunsten des Käufers zu 6a auch für die Bestimmung der Frist in **Ziffer 15.2.1**.

- 9.1.5 Für den Fall, dass der Käufer zu 6b nicht an seiner Absicht, das Bauvorhaben Museumsbau gemäß **Ziffer 9.1.3** zu realisieren, festhält, sondern das Bauvorhaben Museumsbau nicht realisiert oder ein von der Baubeschreibung Museumsbau abweichendes Vorhaben realisiert, oder für den Fall, dass der Käufer zu 6b das Bauvorhaben Museumsbau nicht innerhalb der nachstehend geregelten Fristen umsetzt, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres nach diesem Kaufvertrag bestehenden Wiederkaufsrechts nach **Ziffern 15.1** und **15.3** von dem Käufer zu 6b die Zahlung einer Ausgleichsleistung nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen verlangen.

Die Ausgleichsleistung beträgt

- (a) Unbesetzt
- (b) für den Fall, dass der Käufer zu 6b das Bauvorhaben Museumsbau nach **Ziffer 9.1.3** nicht spätestens bis zum [REDACTED] soweit fertiggestellt hat, dass der in

Anlage F Basiszustand Museumsbau

beschriebene Bauzustand unter Einhaltung der Anforderungen und Vorgaben der **Anlage F Basiszustand Museumsbau** erreicht ist, bis zu [REDACTED] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung bis zur Höhe von maximal [REDACTED]

Die Fertigstellung Basiszustand Museumsbau im Sinne dieses Kaufvertrages („**Fertigstellung Basiszustand Museumsbau**“) ist gegeben, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- (i) Der Käufer zu 6b hat der Verkäuferin und dem Käufer zu 6a schriftlich die Fertigstellung des Basiszustandes Museumsbau unter Einhaltung der der Anforderungen und Vorgaben der **Anlage F Basiszustand Museumsbau** angezeigt.
- (ii) Der Käufer zu 6b hat der Verkäuferin und dem Käufer zu 6a spätestens drei Wochen vor der Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau nach (v) die in der

Anlage F Unterlagen zur Besichtigung Basiszustand Museumsbau

aufgeführten Unterlagen zur Prüfung übergeben.

- (iii) Der Käufer zu 6b hat gegenüber der Verkäuferin und dem Käufer zu 6a spätestens drei Wochen vor der Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau nach (v) unter Vorlage der entsprechenden Dokumente nachgewiesen, dass alle für die Errichtung des Bauvorhabens Museumsbau erforderlichen behördlichen Genehmigungen vollziehbar erteilt sind und alle bis zur Fertigstellung des Basiszustandes Museumsbau ggf. erforderlichen behördlichen Abnahmen ohne mehr als nur unerhebliche Beanstandungen durchgeführt wurden und alle bis zur Fertigstellung des Basiszustandes Museumsbau ggf. erforderlichen Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden erfolgt sind.
- (iv) Der Käufer zu 6b hat gegenüber der Verkäuferin und dem Käufer zu 6a spätestens drei Wochen vor der Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau nach (v) unter Vorlage der entsprechenden Dokumente nachgewiesen, dass alle einer amtlichen Überwachung unterliegenden Teile des Bauvorhabens Museumsbau (TÜV-Abnahme, brandschutztechnische Abnahmen etc.) ohne mehr als nur unerhebliche Beanstandungen erfolgt sind, soweit dies bei dem mit der Fertigstellung des Basiszustandes Museumsbau erreichten Bautenstand möglich ist.
- (v) Der Käufer zu 6b, der Käufer zu 6a und die Verkäuferin haben aufgrund einer gemeinsamen Besichtigung („**Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau**“), zu der der Käufer zu 6b den Käufer zu 6a und die Verkäuferin mit einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich eingeladen hat,

gemeinsam festgestellt, dass der Basiszustand Museumsbau frei von wesentlichen Mängeln und frei von wesentlichen ausstehenden Restleistungen fertiggestellt ist („Feststellung der Fertigstellung Basiszustand Museumsbau“). Mängel oder ausstehende Restleistungen, die einem Beginn mit dem Hochbau des Bauvorhabens Studierendenwohnheim entgegenstehen, sind in jedem Fall wesentlich.

Der Käufer zu 6b, der Käufer zu 6a und die Verkäuferin sind berechtigt, zu der Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau Sachverständige hinzuziehen.

Können sich der Käufer zu 6b, der Käufer zu 6a und die Verkäuferin nicht darüber einigen, ob die Fertigstellung Basiszustand Museumsbau gegeben ist bzw. ob festgestellte Mängel oder ausstehende Restleistungen nur unwesentlich sind, entscheidet hierüber ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ Hamburg. Der Sachverständige wird von dem Käufer zu 6b, dem Käufer zu 6a und der Verkäuferin gemeinsam beauftragt. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Käufer zu 6b. Die Entscheidung des Sachverständigen ist für die Feststellung, ob Mängel oder ausstehende Restleistungen wesentlich sind, für den Käufer zu 6b, den Käufer zu 6a und die Verkäuferin verbindlich. Stellt der Sachverständige fest, dass Mängel oder ausstehende Restleistungen nicht wesentlich sind, wirkt diese Feststellung auf den Zeitpunkt der Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau zurück.

Bis zur Besichtigung Fertigstellung Basiszustand Museumsbau nicht mehr sichtbare oder nicht mehr zugängliche Teilleistungen i.S.v. § 4 Abs. 10 VOB/B sind nach ihrer Fertigstellung der Verkäuferin und dem Käufer zu 6a mit einem Vorlauf von mindestens drei Werktagen schriftlich anzuzeigen, so dass die Verkäuferin und der Käufer zu 6a die Möglichkeit bekommen, gemeinsam mit dem Käufer zu 6b und gegebenenfalls einem hinzugezogenen Sachverständigen eine Überprüfung der Teilleistungen durchzuführen. Derartige Überprüfungen ersetzen nicht die Feststellung der Fertigstellung Basiszustand Museumsbau.

- (c) für den Fall, dass der Käufer zu 6b das Bauvorhaben Museumsbau nach **Ziffer 9.1.3** nicht spätestens bis zum ■■■■■ vorläufig, d.h. mit Ausnahme der in der **Anlage F Dachinstallationen** durch Streichung gekennzeichneten

Bauteile bzw. Baumaßnahmen fertig gestellt hat („**Vorläufige Fertigstellung Bauvorhaben Museumsbau**“), bis zu [REDACTED] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung bis zur Höhe von maximal [REDACTED]

(d) für den Fall, dass der Käufer zu 6b die in der

Anlage F Dachinstallationen

durch Streichung gekennzeichneten Bauteile bzw. Baumaßnahmen, die nur im Zuge des Baufortschritts des Bauvorhabens Studierendenwohnheim errichtet bzw. installiert werden können, nicht innerhalb von [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim (**Ziffer 9.1.4(b)**) fertiggestellt hat („**Endgültige Fertigstellung Bauvorhaben Museumsbau**“), bis zu [REDACTED] für jede Woche der Fristüberschreitung bis zur Höhe von maximal [REDACTED]

Die Fristen nach **lit. (b) bis lit. (d)** sind gehemmt, wenn und solange die Bautätigkeit aus nicht von dem Käufer zu 6b zu vertretenden und bei Abschluss dieses Kaufvertrages nicht konkret vorhersehbaren Umständen nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann. Den Beschaffungs- und Ausführungsprozess von Bauprojekten negativ beeinflussende geopolitische Einflüsse, wie z.B. Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien infolge eines bewaffneten Konfliktes, kriegerischer Auseinandersetzungen oder eines Krieges (zusammen „**Krieg**“), wie etwa derzeit in der Ukraine, oder damit im Zusammenhang stehender Sanktionen oder die Auswirkungen einer Pandemie wie der COVID-Pandemie oder extremer Unwetter/Hochwasser als Folge des Klimawandels betrachten die Parteien als nicht vorhersehbar, auch wenn die jeweilige Ursache, d.h. der betreffende Krieg bzw. die Pandemie oder der Klimawandel als abstrakte Tatsache und Ursache möglicher Lieferschwierigkeiten bei der heutigen Beurkundung bereits bekannt ist. Eine Insolvenz der von ihm (ggf. gemeinschaftlich mit anderen Parteien des Vertragswerkes) beauftragten Werkunternehmer hat der Käufer zu 6b nicht zu vertreten.

Es wird klargestellt, dass eine etwaige Hemmung der Fristen bei der Bestimmung der Fristen in **Ziffern 15.1 und 15.3** unberücksichtigt bleibt.

9.1.6 Der Käufer zu 6a und die HafenCity Hamburg GmbH haben die als

Anlage F Vereinbarung HafenCity Umweltzeichen (Studierendenwohnheim)

beigefügte Vereinbarung über die Verleihung und Nutzung der Umweltzeichen „HafenCity Umweltzeichen – Nachhaltigkeit am Bau“ für das Umweltzeichen in Platin geschlossen.

9.1.7 Der Käufer zu 6b und die HafenCity Hamburg GmbH haben die als

Anlage F Vereinbarung HafenCity Umweltzeichen (Museumsbau)

beigefügte Vereinbarung über die Verleihung und Nutzung der Umweltzeichen „HafenCity Umweltzeichen – Nachhaltigkeit am Bau“ für das Umweltzeichen in Platin geschlossen.

9.2 Widmung öffentlicher Wege

Den Käufern zu 6a und 6b ist bekannt, dass die Verkäuferin beabsichtigt, die nördlich und südlich an das Kaufgrundstück 6 angrenzenden Flächen nach ihrer zweckentsprechenden Herrichtung als öffentliche Wege zu widmen, soweit die Widmung nicht bereits erfolgt ist. Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, diesen Widmungen nicht zu widersprechen.

9.3 Überbauung angrenzender Flächen

Die Verkäuferin gestattet den Käufern zu 6a und 6b zum Zwecke der Umsetzung ihrer Bauvorhaben (**Ziffern 9.1.2 und 9.1.3**), die im Eigentum der Verkäuferin stehenden angrenzenden Flächen, die in der

Anlage F Überbauung

gelb gekennzeichnet sind, mit den baulichen Anlagen und in dem Umfang zu überbauen, der in der **Anlage F Überbauung** dargestellt ist, und die im Rahmen dieser Gestattung errichteten baulichen Anlagen instand zu halten und instand zu setzen. Die Verkäuferin stimmt dieser Überbauung zu. Die Gestattung und Zustimmung der Verkäuferin stehen unter der auflösenden Bedingung, dass die zur Überbauung bestimmte Fläche als öffentlicher Weg gewidmet wird.

Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, für die Überbauung der zu widmenden Fläche mit Wirkung zu dem Zeitpunkt von deren Widmung als öffentlicher Weg einen öffentlich-rechtlichen Sondernutzungsvertrag auf Grundlage des als

Anlage F Sondernutzungsvertrag

beigefügten Musters abzuschließen. In Ziffer 3 des als **Anlage F Sondernutzungsvertrag** beigefügten Musters ist geregelt, dass für die Überbauung ein gesondertes Nutzungsentgelt von der Freien und Hansestadt Hamburg nicht erhoben wird.

9.4 Belastung zugunsten angrenzender Bebauung

- 9.4.1 Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, unentgeltlich die Eintragung von Dienstbarkeiten an dem Kaufgrundstück 6 bzw. dem Teileigentum Studierendenwohnheim und dem Teileigentum Museumsbau im Range vor Belastungen in Abt. III und an rangbereiter Stelle in Abt. II des Grundbuches zu bewilligen und das Kaufgrundstück 6 bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau betreffende Baulasten zu übernehmen, die für die Verwirklichung einer im Übrigen genehmigungsfähigen Bebauung der Erwerber der an das Kaufgrundstück 6 bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau östlich angrenzenden Grundstücke erforderlich oder zweckmäßig sind und nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen oder wesentlichen Wertminderungen für das Kaufgrundstück 6 bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau verbunden sind. Wenn die Belastung mit erheblichen Beeinträchtigungen oder wesentlichen Wertminderungen für das Kaufgrundstück 6 bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau verbunden wäre, sind die Käufer zu 6a und 6b hierzu nur verpflichtet, wenn und soweit der Begünstigte trotz nachweisbarer Bemühungen um eine anderweitige und weniger belastende Lösung auf die Belastung zwingend angewiesen ist und die Käufer zu 6a und 6b von dem Begünstigten angemessen entschädigt werden. In entsprechender Weise sind die Käufer zu 6a und 6b verpflichtet, etwa erforderliche Zustimmungen im Baugenehmigungsverfahren für die Bebauung der östlich an das Kaufgrundstück 6 angrenzenden Grundstücke zu erteilen. Diese Regelung ist hinsichtlich der Eigentümer der östlich an das Kaufgrundstück 6 angrenzenden Grundstücke ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB.

Können sich die Käufer zu 6a und 6b und die Eigentümer der östlich an das Kaufgrundstück 6 angrenzenden Grundstücke über den konkreten Gehalt der

vorstehenden Regelungen nicht einigen, entscheidet die Verkäuferin auf Anrufung eines der Beteiligten nach billigem Ermessen für alle Beteiligten verbindlich.

- 9.4.2 Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts der Verkäuferin an dem Kaufgrundstück 1 (das mit **Teil II** dieses Vertragswerk an den Käufer zu 1 verkauft wird) oder an dem Kaufgrundstück 2 (das mit **Teil III** dieses Vertragswerks an den Käufer zu 2 verkauft wird) oder an dem Kaufgrundstück 3 (das mit **Teil IV** dieses Vertragswerks an den Käufer zu 3 verkauft wird) oder den Fall der Unwirksamkeit eines Kaufvertrages über die Kaufgrundstücke 1 bis 3 verpflichten sich die Käufer zu 6a und 6b unbeschadet der Regelung in § 8 gegenüber der Verkäuferin, unentgeltlich die Eintragung von Dienstbarkeiten an dem Kaufgrundstück 6 bzw. dem Teileigentum Studierendenwohnheim und dem Teileigentum Museumsbau zu bewilligen und das Kaufgrundstück 6 bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau betreffende Baulasten zu übernehmen sowie die entsprechende Nutzung zu gestatten (z.B. für eine – auch gemeinsame – Nutzung einer Tiefgarage, einer Sprinklerzentrale oder einer Trafostation, Müllraum, Gebäudetechnik, den Nachweis erforderlicher Stellplätze), die für die Verwirklichung oder Nutzung einer Bebauung gemäß den Grundzügen der Planung für das Bauvorhaben auf dem Kaufgrundstück 1 (**Anlage A Planung des Teils II** dieses Vertragswerkes) bzw. Kaufgrundstück 2 (**Anlage B Planung des Teils III** dieses Vertragswerkes) bzw. für das Bauvorhaben auf dem Kaufgrundstück 3 (**Anlage C Planung des Teils IV** dieses Vertragswerkes) oder einer sonst im Übrigen genehmigungsfähigen Bebauung der Kaufgrundstücke 1 bis 3 erforderlich oder zweckmäßig sind. In entsprechender Weise verpflichten sich die Käufer zu 6a und 6b, etwa erforderliche Zustimmungen im Baugenehmigungsverfahren für die Bebauung der Kaufgrundstücke 1 bis 3 zu erteilen.
- 9.4.3 In dem Bereich zwischen den Straßen Freihafenelbbrücke und Billhorner Brückenstraße soll ein mischgenutztes Hochhaus entstehen, das aufgrund seiner Lage, Dimension und Höhe die nähere Umgebung bis in den Bereich der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken prägen wird. Die Baugenehmigung für dieses Vorhaben vom 8. März 2022 (GZ: BSW/ABH23/00001/2020) ist im Hamburgischen Transparenzregister veröffentlicht und den Käufern zu 6a und 6b bekannt. Die Käufer zu 6a und 6b bestätigen hiermit gegenüber der Verkäuferin, dass sie keine Einwände gegen die Errichtung des mit dieser Baugenehmigung zugelassenen Bauvorhabens haben.

Die Käufer zu 6a und 6b in ihrer Eigenschaft als künftige Eigentümer des Kaufgrundstücks 6 bzw. des Teileigentums Studierendenwohnheim und des Teileigentums Museumsbau und Nachbarn des Hochhauses im weiteren Sinne verzichten hiermit unwiderruflich auf alle etwaigen Rechtsbehelfe gegen die vorgenannte Baugenehmigung. Die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, diesen Verzicht auf Anforderung der Verkäuferin oder des Eigentümers des Grundstücks, auf dem das Hochhaus verwirklicht wird, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde formgerecht zu wiederholen.

Die vorstehenden Erklärungen sind hinsichtlich des Eigentümers des Grundstücks, auf dem das Hochhaus verwirklicht wird, ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB.

9.5 Abstimmungsverpflichtung

- 9.5.1 Die Käufer zu 6a und 6b sind jeweils verpflichtet, die Gestaltung aller Grundstücksflächen zwischen den Gebäudeaußenkanten und den öffentlichen (Wege-)flächen sowie den westlich (Kaufgrundstück 1) und östlich (Baufeld 117) an das Kaufgrundstück 6 angrenzenden Grundstücken („**Blockaußenflächen**“), welche nach gegenwärtiger Planung die in der

Anlage F Blockaußenflächen

blau schraffiert gekennzeichneten Grundstücksflächen sind, gemäß dem als

Anlage F Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Blockaußenflächen

beigefügten Gestaltungs- und Nutzungskonzept umzusetzen sowie die Blockaußenflächen entsprechend diesem Konzept gemäß den anerkannten Regeln der Technik herzurichten, sie zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen.

- 9.5.2 Die Käufer zu 6a und 6b sind jeweils verpflichtet, die Gestaltung und die Nutzung der in der

Anlage F Blockinnenflächen

gelb schraffiert gekennzeichneten Grundstücksflächen („**Blockinnenflächen**“) gemäß dem als

Anlage F Gestaltungs- und Nutzungskonzept Innenhöfe

beigefügten Gestaltungs- und Nutzungskonzept umzusetzen sowie die Blockinnenflächen entsprechend diesem Konzept gemäß den anerkannten Regeln der Technik herzurichten, sie zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen.

9.6 Wegerechte, Kaianlagen, Kaipromenade

9.6.1 Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, die in der

Anlage F Wegerecht

rot schraffiert gekennzeichneten Grundstücksflächen entsprechend den als

Anlage F Freiraumplanung

beigefügten Gestaltungsvorgaben der Verkäuferin auf eigene Kosten gemäß den anerkannten Regeln der Technik herzurichten und sie für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zum Gehen und zum Befahren mit Fahrrädern uneingeschränkt offen zu halten und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen. Der Käufer zu 6b trägt auch die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen Reinigungs- und Winterdienstes.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zulasten des Kaufgrundstücks 6 und zugunsten der Verkäuferin eine Reallast folgenden Inhalts einzutragen:

„Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, in dem in der **Anlage F Wegerecht** rot schraffiert gekennzeichneten Bereich in Übereinstimmung mit den als **Anlage F Freiraumplanung** beigefügten Gestaltungsvorgaben der Freien und Hansestadt Hamburg auf eigene Kosten eine Wegefläche herzurichten, Wegeflächen für die Allgemeinheit zum Gehen und zum Befahren mit Fahrrädern uneingeschränkt offen zu halten und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wieder herzustellen.“

Nach der Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau soll die Reallast allein an dem Teileigentum Museumsbau lasten.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zulasten des Kaufgrundstücks 6 und zugunsten der Verkäuferin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in dem in der **Anlage F Wegerecht** rot schraffiert gekennzeichneten Bereich errichteten Wegeflächen jederzeit zu betreten sowie mit Fahrrädern zu befahren. Die Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks.“

- 9.6.2 Im Kaufgrundstück 6 befinden sich Sicherungsbauteile und Rückverankerungen für die Kaianlagen zum Baakenhafen. Es ist möglich, dass es zur Absicherung der Kaianlagen oder aus sonstigen Gründen zukünftig notwendig wird, weitere Sicherungsbauteile und Rückverankerungen im Kaufgrundstück 6 zu haben. Die Käufer zu 6a und 6b gestatten der Verkäuferin, Sicherungsbauteile und Rückverankerungen für die Kaianlagen zum Baakenhafen im Kaufgrundstück 6 zu haben bzw. einzubauen, sie dauerhaft zu belassen sowie bei Bedarf instand zu halten, instand zu setzen oder zu erneuern, ohne die baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück 6 zu beschädigen. Eine Entschädigung für diese Gestattung ist ausgeschlossen. Gesetzliche Ansprüche wegen durch die Sicherungsbauteile und Rückverankerungen verursachter Schäden bleiben unberührt.

Die Parteien bewilligen und beantragen zugunsten der Verkäuferin und zulasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, in dem dienenden Grundstück Sicherungsbauteile und Rückverankerungen für die Kaianlagen zum Baakenhafen zu haben bzw. einzubauen, dauerhaft zu belassen, instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern, ohne die baulichen Anlagen auf dem dienenden Grundstück zu beschädigen. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

- 9.6.3 Den Käufern zu 6a und 6b ist bekannt, dass die Verkäuferin in Betracht zieht, im Bereich der Kaipromenade zum Baakenhafen, die die Verkäuferin errichten will, bauliche oder sonstige Anlagen wie z.B. Kunstobjekte aufzustellen bzw. herzustellen. Die Käufer zu

6a und 6b dulden diese Nutzungen und verzichten hiermit auf etwaige aus ihrem Eigentum am Kaufgrundstück 6 resultierende Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zugunsten der Verkäuferin und zulasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet die Aufstellung bzw. Herstellung baulicher oder sonstiger Anlagen wie z.B. Kunstobjekte im Bereich der nördlich des belasteten Grundstücks belegenen Kaipromenade. Insoweit verzichtet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks auf Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche, die aus dem Eigentum an dem Grundstück erwachsen. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

9.7 Werbeanlagen, Sonnen- und Wetterschutz

- 9.7.1 Ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, auch wenn sie sich innerhalb von baulichen Anlagen befinden, sowie Vorrichtungen für den Sonnen- und Wetterschutz, die sich in dem nicht für Wohnungen genutzten Bereich des Erd- oder Warftgeschosses befinden, dürfen – unabhängig von etwa erforderlichen Baugenehmigungen und Sondernutzungsgenehmigungen – nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin auf dem Kaufgrundstück 6 errichtet werden. Gleiches gilt für Werbeanlagen im Sinne der jeweils geltenden Hamburgischen Bauordnung, soweit sie nicht schon in den Begriffsbestimmungen des Satzes 1 erfasst werden. Die Verkäuferin erteilt ihre Zustimmung, wenn die jeweiligen Einrichtungen, Anlagen und Vorrichtungen den als

Anlage F Gestaltungsregeln

beigefügten Gestaltungsregeln und den übrigen Bestimmungen dieses Kaufvertrages entsprechen. Im Übrigen besteht auf die Zustimmung der Verkäuferin kein Anspruch.

- 9.7.2 Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, die vorstehenden Regelungen nach **Ziffer 9.7.1** zugunsten der Verkäuferin im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) in etwaige das Kaufgrundstück 6 betreffende Miet- und Nutzungsverträge aufzunehmen.

- 9.7.3 Die Verkäuferin stimmt bereits hiermit der Errichtung und dem Betrieb der aus der

Anlage F Medienfassade

ersichtlichen Medienfassade zu.

- 9.7.4 Die Käufer zu 6a und 6b sind jeweils hinsichtlich der Bereiche der Fassade, die räumlich zu ihrem jeweiligen Teileigentum gehören, verpflichtet, die in Ziffer 4 der Gestaltungsregeln (**Anlage F Gestaltungsregeln**) dargestellten Vorrichtungen zu bauen bzw. zu installieren.

9.8 Nachhaltigkeitsanforderungen

- 9.8.1 Bei der Planung, der Errichtung und dem Betrieb des Bauvorhabens sollen Maßnahmen zur CO₂-Reduktion, zur Kreislaufgerechtigkeit und zur Recyclingfähigkeit umgesetzt werden. Die übrigen Anforderungen dieses Grundstückskaufvertrages, insbesondere aus den Regelungen zum Umweltzeichen und zum Mobilitätskonzept sowie zur Wohnnutzung bleiben daneben unberührt. Soweit sich die Anforderungen überschneiden, gelten die jeweils weitergehenden Anforderungen.

- 9.8.2 Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, die Anforderung der

Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim

innerhalb der in dieser Anlage vorgegebenen Fristen und Termine umzusetzen.

Sollten einzelne Materialien, die zur Umsetzung der Anforderungen der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** erforderlich sind, nicht rechtzeitig oder nicht zu für den Käufer zu 6a unter Berücksichtigung der bei Beurkundung dieses Kaufvertrages bestehenden Marktsituation zumutbaren Preisen zu erlangen sein, werden sich die Parteien über eine angemessene, die Zielsetzung der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** wahrende Anpassung der Anforderungen abstimmen.

Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, die Anforderung der

Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau

innerhalb der in dieser Anlage vorgegebenen Fristen und Termine umzusetzen.

Sollten einzelne Materialien, die zur Umsetzung der Anforderungen der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau** erforderlich sind, nicht rechtzeitig oder nicht zu für den Käufer zu 6b unter Berücksichtigung der bei Beurkundung dieses Kaufvertrages bestehenden Marktsituation zumutbaren Preisen zu erlangen sein, werden sich die Parteien über eine angemessene, die Zielsetzung der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau** wahrende Anpassung der Anforderungen abstimmen.

- 9.8.3 Sollte sich im Zeitraum bis Fertigstellung des Bauvorhabens herausstellen, dass eine der Anforderungen der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau** bzw. der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** aus anderen Gründen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt werden kann, werden sich die Parteien über eine etwaige Fortschreibung der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau** bzw. der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** mit Ausgleich der nicht erfüllbaren Anforderung in einem anderen Nachhaltigkeitsbereich abstimmen.
- 9.8.4 Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b haben jeweils als Sachverständigen Arcadis Germany GmbH, Hamburg, mit der Überprüfung der jeweils von ihnen geschuldeten Einhaltung der Anforderungen der **Ziffer 9.8 i.V.m. der Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** bzw. der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau** jeweils auf ihre Kosten beauftragt.

Der beauftragte Sachverständige wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen begleiten und überwachen und feststellen, ob die Anforderungen nach **Ziffer 9.8 i.V.m. der Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** bzw. der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau** jeweils innerhalb der vorgegebenen Fristen und Termine vollständig umgesetzt werden oder ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Defizite in der Umsetzung bestehen. Soweit einzelne Anforderungen nicht vollständig erfüllt sind, soll der Sachverständige angeben, in welchem Maß diese nicht erfüllt sind.

Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens (§ 77 Abs. 2 HBauO) der Verkäuferin einen Bericht des Sachverständigen vorzulegen, der sämtliche vorgenannten Feststellungen und Angaben des Sachverständigen enthält. Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, bis zum Ablauf von 9

Monaten nach Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens (§ 77 Abs. 2 HBauO) der Verkäuferin einen Bericht des Sachverständigen vorzulegen, der sämtliche vorgenannten Feststellungen und Angaben des Sachverständigen enthält. Der jeweilige Bericht muss von dem Sachverständigen an den Käufer zu 6a bzw. den Käufer zu 6b und die Verkäuferin adressiert sein und die folgende, nicht eingeschränkte Erklärung enthalten:

„Dieser Bericht ist für die Digital Art Museum GmbH/die Studierendenwerk Hamburg AöR und für die Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) erstellt. Er dient als Nachweis darüber, ob die in dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Digital Art Museum GmbH/der Studierendenwerk Hamburg AöR und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) vereinbarten Nachhaltigkeitsanforderungen innerhalb der vorgegebenen Fristen und Termine vollständig umgesetzt worden sind oder ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Defizite in der Umsetzung bestehen. Die Feststellungen dieses Berichts sind im Verhältnis zwischen der Digital Art Museum GmbH/der Studierendenwerk Hamburg AöR und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) grundsätzlich verbindlich. Der Bericht ist für diesen Zweck in unparteiischer Weise ausschließlich nach fachlichen Kriterien erstellt.“

Die so dem Käufer zu 6a bzw. dem Käufer zu 6b und der Verkäuferin vorgelegten Feststellungen des Sachverständigen sind für die Anwendung von **Ziffer 9.8.5** verbindlich, sofern nicht eine Partei nachweist, dass diese offenkundig unrichtig sind.

Der Käufer zu 6a und der Käufer zu 6b sind jeweils verpflichtet, dem beauftragten Sachverständigen Zugang jeweils zu ihrer Baustelle zu ermöglichen und ihm die von diesem geforderten Auskünfte zu erteilen sowie Dokumente vorzulegen.

- 9.8.5 Für den Fall, dass der Käufer zu 6a oder der Käufer zu 6b die jeweiligen vorstehenden Verpflichtungen nicht erfüllt, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung gegenüber dem jeweiligen Käufer die Zahlung einer Ausgleichsleistung im Hinblick auf die teilweise Verfehlung des mit dem Kaufvertrag verfolgten Zweckes verlangen. Die Anwendungsfälle und die möglichen Höhen der Ausgleichsleistungen bestimmen sich nach der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Studierendenwohnheim** bzw. der **Anlage F Nachhaltigkeitsanforderungen Museumsbau**. Die Verkäuferin bestimmt die Höhe einer Ausgleichsleistung nach der Bedeutung der Verpflichtung, gegen die der jeweilige Käufer verstoßen hat, sowie dem Ausmaß des

Verstoßes nach billigem Ermessen. Werden mehrere Tatbestände für Ausgleichsleistungen gleichzeitig erfüllt, erfolgt unter diesen keine Anrechnung.

- 9.8.6 Die Verkäuferin ist berechtigt, sämtliche ihr im Zusammenhang mit der Erfüllung der Verpflichtungen des Käufers zu 6a und des Käufers zu 6b nach dieser **Ziffer 9.8** offen gelegten Daten und Dokumente an die HafenCity Hamburg GmbH weiterzugeben.

9.9 **Baustellenlogistik**

- 9.9.1 Den Käufern zu 6a und 6b ist bekannt, dass mehrere Grundstücke sowie angrenzende Flächen im Bereich der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken in vollständiger oder teilweiser zeitlicher Überschneidung bebaut werden sollen. Die damit gegebenenfalls für die Verwirklichung seines Bauvorhabens verbundenen Erschwernisse haben die Käufer zu 6a und 6b berücksichtigt. Im Interesse einer erfolgreichen zeitgleichen Entwicklung aller Grundstücke im Bereich der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken sind die Käufer zu 6a und 6b verpflichtet, sich im zweckmäßigen Umfang mit den Erwerbern und Eigentümern der anderen Grundstücke im Bereich der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken nach den Geboten der Fairness, der Gleichberechtigung und der Sachlichkeit so abzustimmen, dass die Baumaßnahmen – insbesondere die Anlieferung zu und die Abfuhr von den Baustellen sowie das Überschwenken mit Kränen ohne Lasten über jeweils benachbarte Grundstücke – unter möglichst geringer gegenseitiger Beeinträchtigung durchgeführt werden können.

Die Käufer zu 6a und 6b sind auf Aufforderung der Verkäuferin verpflichtet, für die Koordination sämtlicher Bauvorhaben im Bereich der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken mit mehreren oder allen Eigentümern der betroffenen Grundstücke eine zentrale Baustellenlogistik und Baustellenkoordination einzurichten, um die gleichzeitige Verwirklichung der Baumaßnahmen auf den Grundstücken im Bereich der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken zu optimieren. Die Käufer zu 6a und 6b stimmen bereits hiermit einer Beteiligung der Verkäuferin an einer Einrichtung einer zentralen Baustellenlogistik und Baustellenkoordination zu, die es der Verkäuferin ermöglicht, die öffentlichen Belange in der zentralen Baustellenlogistik und Baustellenkoordination zur Geltung zu bringen. Eine Beteiligung der Verkäuferin an Kosten der zentralen Baustellenlogistik und Baustellenkoordination ist dabei ausgeschlossen.

Die Verkäuferin zieht in Betracht, gegebenenfalls auch selbst eine zentrale Baustellenlogistik und Baustellenkoordination einzurichten, wenn sich das aus ihrer Sicht als zweckmäßig oder notwendig erweist. In diesem Fall sind die Käufer zu 6a und 6b verpflichtet, den im Rahmen der Baustellenlogistik und Baustellenkoordination erteilten Weisungen der Verkäuferin bzw. eines von dieser für diesen Zweck eingeschalteten Fachunternehmens, insbesondere zur abgrenzenden Zuweisung von Zeiten, Räumen etc. Folge zu leisten. Die Verkäuferin bzw. das von ihr für diesen Zweck eingeschaltete Fachunternehmen werden ihre Weisungen nach den Geboten der Fairness, der Gleichberechtigung und der Sachlichkeit erteilen.

- 9.9.2 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die Immissionen außerhalb des Kaufgrundstücks 6 wie Staub und Lärm verursachen können, ist besondere Rücksicht gegenüber Veranstaltungen im Cruise Center HafenCity, öffentlichen Veranstaltungen auf den Plätzen und Freiflächen in der HafenCity sowie öffentlichen Veranstaltungen im Bereich der angrenzenden Wasserflächen sowie gegenüber der Nutzung des Cruise Center HafenCity und des Ausweichliegeplatzes am Baakenhöft während der Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen zu nehmen. Die Verkäuferin kann mit einer Ankündigung von 14 Kalendertagen verlangen, dass in den entsprechenden Zeiträumen – beschränkt auf eine Dauer von zwei Tagen im Einzelfall und auf insgesamt vierzehn Kalendertage per annum – Baumaßnahmen unterbleiben, die zu Staubimmissionen außerhalb des Kaufgrundstücks 6 oder zu Lärmimmissionen außerhalb des Kaufgrundstücks 6, die über den Umgebungslärm hinausgehen, führen. Verlangt die Verkäuferin entsprechende Einschränkungen, sind die Fristen nach **Ziffern 9.1.4 lit. (b), 9.1.5 lit. (b), (c) und (d), 15.1.3, 15.2.1, 15.3.1 und 15.3.2** um die betroffenen Tage gehemmt.

Arbeiten zur Kampfmittelsondierung und -freilegung sind so einzutakten, dass Kampfmittelbeseitigungen nicht während der im vorstehenden Absatz genannten Zeiträume sowie generell nicht während der Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen am Cruise Center HafenCity oder am Ausweichliegeplatz am Baakenhöft erforderlich werden.

- 9.9.3 Die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, in allen von ihnen mit bauausführenden Unternehmen geschlossenen Verträgen den Vorgaben der **Ziffern 9.9.1 und 9.9.2** entsprechende Regelungen einzufügen, die die bauausführenden Unternehmen in gleicher Weise wie die Käufer zu 6a und 6b verpflichten. Insoweit sind die Verträge

aufgrund ausdrücklicher Klarstellung als echte Verträge zugunsten der Verkäuferin nach § 328 BGB zu schließen. Dabei ist das Recht der Verkäuferin zu vereinbaren, ihre danach bestehenden Rechte auf die HafenCity Hamburg GmbH zu übertragen oder diese zur Ausübung zu ermächtigen.

9.10 **Bauherrenhaftpflichtversicherung**

Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass aus der Bautätigkeit auf dem Kaufgrundstück 6 Schäden an den an das Kaufgrundstück 6 angrenzenden Flächen und Anlagen, die im Eigentum der Verkäuferin stehen, resultieren, verpflichten sich die Käufer zu 6a und 6b, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme für Personenschäden von mindestens ■■■■■ und einer Deckungssumme für Sach- und Vermögensschäden von mindestens ■■■■■ (jeweils bei zweifacher jährlicher Maximierung) abzuschließen und aufrechtzuerhalten, die auch die Haftung der von den Käufern zu 6a und 6b eingeschalteten Planer und bauausführenden Unternehmen deckt. Die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung der Verkäuferin nachzuweisen. Ist das Kaufgrundstück 6 in das Teileigentum Studierendenwerk und das Teileigentum Museumsbau aufgeteilt, gilt die vorstehende Verpflichtung für jedes Teileigentum und ist von dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums zu erfüllen.

9.11 **Abfallentsorgung**

9.11.1 Die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, auf dem Kaufgrundstück 6 nach Sorten getrennte Glassammelbehälter mit einem im Hinblick auf die Anzahl der Mieter und Nutzer des Kaufgrundstücks 6 angemessenen Volumen für die Mieter und Nutzer des Kaufgrundstücks 6 aufstellen zu lassen und für deren regelmäßige, dem Anfall an Glas entsprechende Entleerung zu sorgen.

9.11.2 Im Interesse der Nutzer und Besucher der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken soll sichergestellt werden, dass das Straßenbild und die öffentliche Nutzung so wenig wie möglich durch Abfall- und Recyclingbehälter, die der Entsorgung des auf dem Kaufgrundstück 6 anfallenden Abfalls / Recyclingguts dienen, beeinträchtigt werden. Die Käufer zu 6a und 6b sind daher jeweils verpflichtet, selbst (auch durch die Beauftragung Dritter) und durch entsprechende Bindung der Mieter und Nutzer in allen das Kaufgrundstück 6 betreffenden Miet- und Nutzungsverträgen über Geschäftsräume

dafür Sorge zu tragen, dass Abfall- und Recyclingbehälter zur Abholung/Leerung maximal 0,5 Stunden vor der mit dem Entsorgungsunternehmen vereinbarten Abholungs-/Leerungszeit außerhalb des Gebäudes bereitgestellt werden und spätestens 0,5 Stunden nach der Abholung/Leerung wieder in das Gebäude gebracht werden, sofern nicht das Entsorgungsunternehmen die Abfall- und Recyclingbehälter selbst bereit stellt und wieder in das Gebäude zurückbringt oder öffentlich-rechtliche Regelungen dem entgegenstehen.

9.12 Unbesetzt

9.13 Mobilitätskonzept

Es ist vorgesehen, in den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken ein Mobilitätskonzept „Nachhaltige Mobilität HafenCity“ umzusetzen und in diesem Rahmen – unter Nutzung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge – ein Car-Sharing-System einzurichten. Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, sich an der Umsetzung des Mobilitätskonzepts inklusive des Car-Sharing-Systems zu beteiligen, das unter Einhaltung der als

Anlage F Rahmenvorgaben Mobilitätskonzept

beigefügten Rahmenvorgaben („**Rahmenvorgaben**“) eingerichtet wird, und übernimmt hiermit die sich aus diesen Rahmenvorgaben ergebenden Verpflichtungen.

Zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes und des Car-Sharing-Systems werden die Interessen des Käufers zu 6b sowie der übrigen Grundstückseigentümer und mittelbar die der Bewohner und Beschäftigten als potenzielle Car-Sharing-Nutzer gegenwärtig in der Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH („**Gesellschaft**“), eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg, HRB 158237, gebündelt. Der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Grundstückskaufvertrages geltende Gesellschaftsvertrag ist als

Anlage F Gesellschaftsvertrag

beigefügt. Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Verkäuferin oder die HafenCity Hamburg GmbH als Gesellschafter beizutreten. Die Verkäuferin kann die Aufforderung frühestens stellen, wenn seit der Vorläufigen Fertigstellung des Bauvorhabens Museumsbau i.S. von

Ziffer 9.1.5(c) drei Monate verstrichen sind, in jedem Fall aber nach der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens Museumsbau. Dem Käufer zu 6b ist bekannt, dass der Gesellschaftsvertrag nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrages unter angemessener Berücksichtigung der Eckpunkte, die in Anhang 1: Eckpunkte Gesellschaftsvertrag der **Anlage F Rahmenvorgaben Mobilitätskonzept** beschrieben sind, auch noch vor dem Beitritt des Käufers zu 6b Änderungen erfahren kann.

Sollte der Käufer zu 6b die Verpflichtung zum Beitritt zur Gesellschaft nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Verkäuferin oder die HafenCity Hamburg GmbH erfüllen, kann die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu [REDACTED] für jedes angefangene Jahr, in dem der Käufer zu 6b die Verpflichtung nicht erfüllt hat, verlangen.

Sollte an die Stelle der Gesellschaft ein anderer Rechtsträger für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes und des Car-Sharing-Systems im Rahmen der Rahmenvorgaben treten, gelten die vorstehenden Regelungen zum Beitritt entsprechend.

Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, die von ihm nach dieser **Ziffer 9.13** übernommenen Pflichten einem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger bzw. den Erwerber entsprechend zu verpflichten. Sollte der Käufer zu 6b diese Verpflichtung zur Weitergabe nicht erfüllen, kann die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe bis zur Höhe von [REDACTED] verlangen. **Ziffer 14.1.5** findet daneben keine Anwendung.

Hat sich zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangt, der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2015 = 100) gegenüber dem im August 2017 bestehenden Index um mehr als 5 % nach oben oder unten verändert, verändert sich die Höhe der vorstehend geregelten Vertragsstrafen um den entsprechenden Prozentsatz. Wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes nicht mehr fortgeführt, durch einen anderen Index ersetzt oder auf eine andere Basiszahl umgestellt, tritt der geänderte Index an die Stelle des oben vereinbarten Index. Im Übrigen sind die Vertragsparteien einander verpflichtet, auch insoweit eine entsprechende Regelung zu vereinbaren, die der hier getroffenen Vereinbarung wirtschaftlich am nächsten kommt.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Käufer zu 6b ohne Verschulden gegen eine auferlegte Verpflichtung verstoßen hat.

Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Verkäuferin nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit den Regelungen zum Mobilitätskonzept verfolgten Zwecks sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt. Andere und weitergehende Ansprüche der Verkäuferin, insbesondere auf Erfüllung und auf Schadensersatz, bleiben unberührt. Eine Vertragsstrafe wird auf eventuell weitergehende Schadensersatzansprüche der Verkäuferin angerechnet.

Die Verkäuferin ist berechtigt und behält sich vor, den Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe an die Gesellschaft bzw. einen an ihre Stelle tretenden Rechtsträger abzutreten.

Die Verkäuferin, die Käufer zu 6a und 6b und die Gesellschaft bewilligen und beantragen, zulasten des Kaufgrundstücks 6 und zugunsten der Gesellschaft eine Reallast folgenden Inhalts einzutragen:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist auf Anforderung der Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH (HRB 158237 des Amtsgerichts Hamburg) verpflichtet, an diese wiederkehrend Zahlungen so zu leisten, dass die Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten erfüllen kann, die sie im Rahmen der Erfüllung der ihr nach ihrer Satzung zugewiesenen Aufgaben begründet hat. Die vorstehende Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks ist auf einen Betrag in Höhe von maximal [REDACTED] pro Kalenderjahr begrenzt.

Der Maximalbetrag verändert sich jährlich zum 1. Januar entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) (Basis 2015 = 100), erstmals zu dem auf die Eintragung der Reallast folgenden 1. Januar entsprechend der Veränderung gegenüber dem Indexstand bei Eintragung und sodann jeweils zum 1. Januar eines Jahres entsprechend der Veränderung gegenüber dem Indexstand am 1. Januar des Vorjahres.“

Nach der Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau soll die Reallast nur an dem Teileigentum Museumsbau eingetragen werden.

9.14 **Barrierefreiheit**

Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, dauerhaft die aus der

Anlage F Barrierefreiheit Studierendenwohnheim

ersichtlichen baulichen Anforderungen zu erfüllen.

Diese Verpflichtung gilt unabhängig von bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wobei über die hier vereinbarten Anforderungen hinausgehende bauordnungsrechtliche Anforderungen unberührt bleiben.

9.15 **Öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen und Verträge**

Ein Anspruch der Käufer zu 6a und 6b auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Zulassungsentscheidungen oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen Kaufvertrag nicht begründet.

§ 10

Nutzungsbeschränkung, Wohnnutzung, Nutzungsbindungen

10.1 **Nutzungsbeschränkung**

Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, auf dem Kaufgrundstück 6 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 Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist, weder selbst zu betreiben noch deren Betrieb zu dulden.

Die Parteien bewilligen und beantragen zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Auf dem dienenden Grundstück dürfen 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

Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist, nicht betrieben werden.“

10.2 Wohnnutzung

10.2.1 Der Abschluss dieses Kaufvertrages ist von der Erwartung getragen, dass der Käufer zu 6a auf dem Kaufgrundstück 6 ein Gebäude errichtet, das auf den in der

Anlage F Wohnraum

lila gekennzeichneten Flächen dauerhaft zum Wohnen oder zum Zweck gemischt freiberuflich-privater Nutzung (Mischung aus Wohnen und freiberuflicher Arbeit bzw. „Arbeit zu Hause“ des in den Aufenthaltsräumen Wohnenden) genutzt wird.

10.2.2 Der Käufer zu 6a verpflichtet sich deshalb, die in der **Anlage F Wohnraum** lila gekennzeichneten Flächen nur zu Wohnzwecken oder für eine Mischung aus Wohnen und freiberuflicher Arbeit bzw. „Arbeit zuhause“ des in den Aufenthaltsräumen Wohnenden („**gemischt freiberuflich-private Nutzung**“) zu nutzen bzw. den Nutzern nur zu dieser Nutzung zu überlassen. Eine Nutzung als Wohnung oder eine gemischt freiberuflich-private Nutzung ist nicht gegeben bei einer Nutzung zu gewerblichen, freiberuflichen oder ähnlichen Zwecken, bei der

- in der Wohnung – abgesehen von Haushaltshilfen und Pflegekräften – Arbeitnehmer beschäftigt werden oder
- die gewerbliche, freiberufliche oder ähnliche Nutzung zu regelmäßigem Publikumsverkehr führt oder
- eine Zweckentfremdung im Sinne der jeweils maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (unabhängig von etwaigen behördlichen Verfügungen) vorliegt.

Der Käufer zu 6a wird die ihm mietvertraglich als Vermieter zustehenden Rechte zur Unterbindung solcher Nutzungen wahrnehmen. Es wird klargestellt, dass die dem Studierendenwohnheim funktional zugeordneten Gemeinschaftsflächen als dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume gelten.

10.2.3 Die Parteien bewilligen und beantragen zu Gunsten der Verkäuferin und zu Lasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Die in der **Anlage F Wohnraum** lila gekennzeichneten Flächen, die auf dem dienenden Grundstück errichtet werden, dürfen nicht anders als als

Wohnung oder für eine Mischung aus Wohnen und freiberuflicher Arbeit bzw. „Arbeit zuhause“ des in den Aufenthaltsräumen Wohnenden („**gemischt freiberuflich-private Nutzung**“) genutzt werden. Eine Nutzung als Wohnung oder eine gemischt freiberuflich-private Nutzung liegt nicht vor bei einer Nutzung zu gewerblichen, freiberuflichen oder ähnlichen Zwecken, wenn (1) in der Wohnung – abgesehen von Haushaltshilfen und Pflegekräften – Arbeitnehmer beschäftigt werden oder (2) die gewerbliche, freiberufliche oder ähnliche Nutzung zu regelmäßigem Publikumsverkehr führt oder (3) eine Zweckentfremdung im Sinne der jeweils maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (unabhängig von etwaigen behördlichen Verfügungen) vorliegt.“

Nach Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau soll diese Dienstbarkeit nur an dem Teileigentum Studierendenwohnheim lasten.

- 10.2.4 Die Pflichten des Käufers zu 6a aus **Ziffer 10.2.2** bestehen zeitlich unbegrenzt. Die Verkäuferin kann bei begründeten Zweifeln und im Übrigen in angemessenen Abständen verlangen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus **Ziffer 10.2.2** durch einen anerkannten Wirtschaftsprüfer bestätigt wird, den der Käufer zu 6a auf eigene Kosten beauftragt. Kommt der Käufer zu 6a dem Verlangen auf Vorlage einer Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers nicht innerhalb von zwei Monaten nach, gilt die entsprechende Verpflichtung mit Ablauf dieser Frist als vollständig nicht erfüllt.
- 10.2.5 Beabsichtigt der Käufer zu 6a eine von den vorstehenden Regelungen abweichende Nutzung, kann er bei der Verkäuferin die Zustimmung zu dieser abweichenden Nutzung beantragen. Dem Antrag soll eine schriftliche Erläuterung beigelegt sein, aus welchen Gründen die beabsichtigte abweichende Nutzung nicht im Widerspruch zum Nutzungskonzept für das Gebäude insgesamt steht. Die Verkäuferin wird einen so begründeten Antrag prüfen. Ein Anspruch auf Zustimmung der Verkäuferin besteht nicht.
- 10.2.6 Für den Fall, dass der Käufer zu 6a gegen die in **Ziffer 10.2.2** geregelte Verpflichtung verstößt, kann die Verkäuferin im Hinblick auf die teilweise Verfehlung des mit dem Kaufvertrag verfolgten Zweckes unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung die Zahlung einer Ausgleichsleistung in Höhe von bis zu [REDACTED] je nicht vertragsgerecht genutzter Wohneinheit jeweils für jeden angefangenen Monat der Nichterfüllung der Verpflichtung bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED] je nicht vertragsgerecht genutzter Wohneinheit verlangen. Schließt der Käufer zu 6a einen Vertrag, der zu einer vertragswidrigen Nutzung führt, mit einer Festlaufzeit ab, ist die

Verkäuferin berechtigt, die für die gesamte Festlaufzeit anfallende Ausgleichszahlung insgesamt schon zu Beginn der Nichterfüllung der Verpflichtung zu verlangen. Eine Ausgleichszahlung wird nicht geschuldet, wenn ein Mieter gegen die Vorgaben der **Ziffer 10.2.2** verstößt, obwohl diese Vorgaben in dem Mietvertrag vereinbart sind und der Käufer zu 6a die ihm zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ausschöpft, um eine Beendigung der vertragswidrigen Nutzung durchzusetzen.

10.3 **Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung**

10.3.1 Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, die Flächen im Erdgeschoss des von ihm errichteten Gebäudes, die in der

Anlage F Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung

lila gekennzeichnet sind, dauerhaft ausschließlich für Gemeinschaftsflächen, die auf eine als solche öffentlich wahrnehmbare gemeinschaftliche Nutzung ausgerichtet sind (z.B. Fitnessraum, Aufenthaltsraum) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen („**Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung**“). Dabei sind die Gestaltungsregeln gemäß der

Anlage F Gestaltungsregeln

Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung

einzuhalten und umzusetzen.

Sollten die in **Ziffer 10.2** lila bezeichneten Flächen nicht mehr als Wohnraum für Studierende und Auszubildende genutzt werden, ist der Käufer zu 6a verpflichtet, die in der **Anlage F Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung** lila gekennzeichneten Flächen dauerhaft unter Einhaltung der vorgenannten Gestaltungsregeln für Erdgeschosslagen ausschließlich für Nutzungen, die auf regelmäßigen Publikumsverkehr ausgerichtet sind (z.B. Restaurant, Ladennutzung, Kultur) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

10.3.2 Für den Fall, dass der Käufer zu 6a die vorstehende Verpflichtung nicht erfüllt, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung die Zahlung einer Ausgleichsleistung im Hinblick auf die teilweise Verfehlung des mit dem Grundstückskaufvertrag verfolgten Zweckes verlangen. Die Ausgleichsleistung beträgt [REDACTED] nicht vertragsgerecht genutzter anrechenbarer Geschossfläche für jeden

angefangenen Monat der Nichterfüllung der Verpflichtung bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED] nicht vertragsgerecht genutzter anrechenbarer Geschossfläche. Schließt der Käufer zu 6a einen Vertrag, der zu einer vertragswidrigen Nutzung führt, mit einer Festlaufzeit ab, ist die Verkäuferin berechtigt, die für die gesamte Festlaufzeit anfallende Ausgleichszahlung insgesamt schon zu Beginn der Nichterfüllung der Verpflichtung zu verlangen.

10.3.3 Die Einsehbarkeit der in der **Anlage F Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung** lila gekennzeichneten Flächen durch die zur Straße gerichteten, mit einem gelben Balken dargestellten Fenster muss in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr regelhaft einen offen anmutenden Eindruck entstehen lassen. Fensterflächen müssen regelhaft einsehbar bleiben. Die Einsehbarkeit darf eingeschränkt werden, soweit dies im Einzelfall vorübergehend zum Schutz der Privat- und Intimsphäre der Nutzer oder zur Lichtabschirmung für einzelne Veranstaltungen (z.B. Filmvorführungen) erforderlich ist.

Sollten die in **Ziffer 10.2** bezeichneten Flächen nicht mehr entsprechend dem dort genannten Zweck für Studierende und Auszubildende genutzt werden, darf die Einsehbarkeit der in **Anlage F Gemeinschaftsflächen mit öffentlicher Anmutung** lila gekennzeichneten Flächen durch die zur Straße gerichteten, mit einem gelben Balken dargestellten Fenster in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr nicht auf mehr als einem Drittel der Fensterflächen, die niedriger als 2,30 m über den angrenzenden Außenflächen liegen, eingeschränkt werden.

Vorübergehende Einschränkungen im Zuge von Umbauten oder Umgestaltungen bleiben unberücksichtigt.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zugunsten der Verkäuferin und zulasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die Einsehbarkeit der in der **Anlage F Gemeinschaftsfläche mit öffentlicher Anmutung** lila gekennzeichneten Flächen durch die zur Straße gerichteten, mit einem gelben Balken dargestellten Fenster, solange sie nicht als Wohnanlage für Studierende und Auszubildende genutzt werden, in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr nicht auf mehr als einem Drittel der Fensterflächen, die niedriger als 2,30 m über angrenzenden Außenflächen liegen, einzuschränken.“

Nach Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau soll diese Dienstbarkeit nur an dem Teileigentum Studierendenwohnheim lasten.

10.4 Gefördertes Wohnen

10.4.1 Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, die Voraussetzungen für eine Förderung auf der Grundlage der Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für sämtliche Flächen und insgesamt für mindestens [REDACTED] Wohnfläche zu erfüllen und einen entsprechenden bewilligungsfähigen Antrag für einen Förderzeitraum von 30 Jahren bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank zu stellen und gegenüber der Verkäuferin nachzuweisen. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank hat die Förderungswürdigkeit des Vorhabens mit Mitteilung an den Käufer zu 6a vom 15. März 2022 bestätigt. Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, eine ihm erteilte Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank vollständig in Anspruch zu nehmen und die damit verbundene Belegungs- und Mietbindung einzuhalten. Wohnfläche im Sinne der Regelungen dieses Grundstückskaufvertrages zum geförderten Wohnen ist die Wohnfläche gemäß § 9 Abs. 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende (förderfähige Wohnfläche) in der bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages geltenden Fassung und in Verbindung mit dem konkreten, von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank künftig erlassenen Förderbescheid.

Die vorgenannten Verpflichtungen des Käufers zu 6a sind vollständig auf dem Kaufgrundstück 6 zu erfüllen und die Belegungs- und Mietbindung muss in dem angegebenen Umfang für Wohnflächen auf dem Kaufgrundstück 6 bestehen. Etwaige Vereinbarungen des Käufers zu 6a mit der Freien und Hansestadt Hamburg zur Freistellung von Geförderten Wohnungen von der Belegungs- und Mietbindung, zur Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen oder zu ähnlichen Instrumenten finden auf Wohnungen und Flächen, die Gegenstand dieser **Ziffer 10.3** sind, keine Anwendung.

10.4.2 Für den Fall, dass

- (1) der Käufer zu 6a entgegen der Verpflichtung nach **Ziffer 10.4.1** einen bewilligungsfähigen Förderantrag nicht oder nicht in dem in **Ziffer 10.4.1** vorgesehenen Umfang stellt oder
- (2) eine Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank aus Gründen, die in der Sphäre des Käufers zu 6a liegen, nicht oder nicht in dem in **Ziffer 10.4.1** vorgesehenen Umfang erteilt wird oder
- (3) der Käufer zu 6a eine Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank nicht oder nicht in vollem Umfang in Anspruch nimmt mit der Folge, dass die Wohnfläche nicht für sämtliche Flächen und mindestens [REDACTED] Wohnfläche einer Belegungs- und Mietbindung unterliegt oder
- (4) eine dem Käufer zu 6a erteilte Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank aus Gründen, die der Käufer zu 6a zu vertreten hat, ganz oder teilweise aufgehoben wird mit der Folge, dass eine Belegungs- und Mietbindung ganz oder teilweise vorzeitig entfällt oder
- (5) der Käufer zu 6a die in **Ziffer 10.4.3** geregelte Bestätigung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank nicht innerhalb von vier Wochen nach Anforderung durch die Verkäuferin vorlegt,

kann die Verkäuferin von dem Käufer zu 6a unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet ihres Anspruchs auf Kaufpreisnachleistung die Zahlung einer Ausgleichsleistung verlangen. Im vorstehend unter **(5)** genannten Fall gelten die Verpflichtungen des Käufers zu 6a nach **Ziffer 10.4.1** als vollständig nicht erfüllt. Die Ausgleichsleistung beträgt für jeden an [REDACTED] fehlenden Quadratmeter Wohnfläche, für den eine Förderung unterbleibt und eine Belegungs- und Mietbindung nicht besteht, [REDACTED] bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED]. Etwa von dem Käufer zu 6a an die Hamburgische Investitions- und Förderbank geleistete Zahlungen als Sanktion für einen der vorstehend genannten Fälle werden auf die Ausgleichsleistung angerechnet, so dass sich die Ausgleichsleistung um den entsprechenden Betrag reduziert.

Entfällt eine Förderung und Belegungs- und Mietbindung für eine Wohnfläche, für die ursprünglich eine Förderung und Belegungs- und Mietbindung bestand, ist die Verkäuferin verpflichtet, die von ihr geforderte Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung der zeitweise bestehenden Förderung und Belegungs- und Mietbindung angemessen zu reduzieren.

10.4.3 Der Käufer zu 6a ist verpflichtet, auf Anforderung der Verkäuferin eine schriftliche Bestätigung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank einzuholen und der Verkäuferin vorzulegen, aus der sich ergibt,

- in welchem Umfang der Käufer zu 6a bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank einen bewilligungsfähigen Förderantrag gestellt hat und
- in welchem Umfang dem Käufer zu 6a eine Förderzusage erteilt worden ist bzw. aus welchen Gründen sie nicht erteilt worden ist, falls sie nicht für sämtliche Flächen und insgesamt mindestens Wohnfläche erteilt ist, und
- in welchem Umfang der Käufer zu 6a eine ihm erteilte Förderzusage in Anspruch nimmt und
- aus welchem Grund eine ursprünglich erteilte Förderzusage ggf. ganz oder teilweise aufgehoben worden ist.

Die Verkäuferin kann die Anforderung auch mehrfach stellen.

10.4.4 Soweit eine Belegungs- und Mietbindung aufgrund der Förderung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank vor dem Ablauf von 30 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim im Sinne von **Ziffer 9.1.4 lit. (b)** endet, ist der Käufer zu 6a verpflichtet, die betroffene Wohnfläche in gleicher Weise als Wohnungen für Studierende und Auszubildende zu nutzen, wie sie sich aus der zuvor bestehenden Belegungs- und Mietbindung ergab. Sollte die Nutzung der Wohnheime des Käufers zu 6a durch Rechtsverordnung auch für weitere Personengruppen zugelassen werden, darf der Käufer zu 6a auch diese Nutzung umsetzen. Diese Verpflichtung endet mit Ablauf von 30 Jahren nach der Fertigstellung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim im Sinne von **Ziffer 9.1.4 lit. (b)**.

Für den Fall, dass der Käufer zu 6a gegen die vorstehende Verpflichtung verstößt, kann die Verkäuferin von dem Käufer zu 6a unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und

unbeschadet ihres Anspruchs auf Kaufpreisnachleistung die Zahlung einer Ausgleichsleistung verlangen. Die Ausgleichsleistung beträgt für jeden Quadratmeter Wohnfläche, hinsichtlich dessen die vorstehende Verpflichtung nicht erfüllt wird, monatlich ■■■■■ bis zur Höhe von insgesamt maximal ■■■■■ für jeden Quadratmeter.

10.5 Nicht besetzt

10.6 Kulturelle Nutzung

10.6.1 Der Abschluss dieses Kaufvertrages ist von der Erwartung getragen, dass das unter Einhaltung der Anforderungen der Baubeschreibung Museumsbau errichtete Bauvorhaben („Museumsbau“) auf den in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen dauerhaft für eine kulturelle Nutzung in dem in

Anlage F Kulturelle Nutzung

beschriebenen Sinn („**Kulturelle Nutzung**“) und für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Endgültiger Fertigstellung des Museumsbaus unter Einhaltung der in der

Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung

beschriebenen Vorgaben genutzt wird.

Die Verkäuferin und der Käufer zu 6b können sich nach ihrer jeweiligen freien Beurteilung darüber abstimmen, ob oder in welcher Weise die vorstehenden Vorgaben zur Kulturellen Nutzung und zum Betrieb der Kulturellen Nutzung unter dem Eindruck der konkreten Erfahrungen und/oder sich wandelnder Rahmenbedingungen angepasst werden. Soweit sich die Verkäuferin und der Käufer zu 6b über eine Anpassung verständigen, sind die angepassten Vorgaben für eine Anknüpfung der Ausgleichszahlungen nach **Ziffer 10.6.5** maßgeblich. Solange und soweit eine einvernehmliche Verständigung über Anpassungen nicht erfolgt ist, verbleibt es bei den vorstehenden Vorgaben zur Kulturellen Nutzung und zum Betrieb der Kulturellen Nutzung und bleiben diese für eine Anknüpfung der Ausgleichszahlungen nach **Ziffer 10.6.5** maßgeblich.

Der Abschluss dieses Kaufvertrages ist weiter von der Erwartung getragen, dass der Museumsbau in den ersten zehn Jahren nach Endgültiger Fertigstellung auf den in der

Anlage F Museumsflächen gekennzeichneten Flächen mit Unterstützung und unter Inanspruchnahme [REDACTED] von teamLab Inc. für eine kulturelle Nutzung als Digital Art Museum („**Digital Art Museum**“) betrieben wird, dessen Konzept, Ausstattung und Betrieb in dem als

Anlage F Konzept Digital Art Museum

beigefügten Konzept („**Konzept Digital Art Museum**“) beschrieben sind. Erfolgt eine Eröffnung des Digital Art Museums unter Einhaltung der Vorgaben des Konzeptes gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** bereits nach der vorläufigen Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5(c)** und vor der endgültigen Fertigstellung des Museumsbaus, beginnt der Zeitraum von zehn Jahren mit dieser Eröffnung.

10.6.2 Der Käufer zu 6b und [REDACTED] sind verpflichtet, für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Endgültiger Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** auf einer Fläche von mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen eine Kulturelle Nutzung unter Einhaltung der in der **Anlage F Kulturelle Nutzung** sowie **Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung** beschriebenen Vorgaben zu betreiben. Eine Nutzung als Digital Art Museum unter Einhaltung des Konzeptes Digital Art Museum gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** gilt als Kulturelle Nutzung in diesem Sinn. Beginnt die Kulturelle Nutzung bereits nach der Vorläufigen Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5(c)** und vor der Endgültigen Fertigstellung des Museumsbaus, beginnt der Zeitraum von 30 Jahren mit Beginn dieser Kulturellen Nutzung.

10.6.3 Der Käufer zu 6b und [REDACTED] sind verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Endgültiger Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** auf einer Fläche von mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen mit Unterstützung und unter Inanspruchnahme [REDACTED] von teamLab Inc. ein Digital Art Museum unter Einhaltung des Konzeptes gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** für den Publikumsverkehr zu eröffnen. Erfolgt die Eröffnung bereits nach der Vorläufigen Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5(c)** und vor der Endgültigen Fertigstellung des Museumsbaus, ist die vorstehende Verpflichtung ebenfalls erfüllt.

10.6.4 Der Käufer zu 6b und [REDACTED] sind verpflichtet, für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Endgültiger Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** auf einer Fläche von mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen mit Unterstützung und unter [REDACTED] von teamLab Inc. ein Digital Art Museum unter Einhaltung des Konzeptes gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** zu betreiben. Erfolgt eine Eröffnung des Digital Art Museums unter Einhaltung der Vorgaben des Konzeptes gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** bereits nach der Vorläufigen Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5(c)** und vor der Endgültigen Fertigstellung des Museumsbaus, beginnt der Zeitraum von 10 Jahren mit dieser Eröffnung.

10.6.5 Für den Fall, dass der Käufer zu 6b und/oder [REDACTED] ihren Verpflichtungen nach **Ziffern 10.6.1 bis 10.6.4** nicht nachkommen, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres Anspruches auf Erfüllung und unbeschadet weiterer Ansprüche aus diesem Kaufvertrag von dem Käufer zu 6b und [REDACTED] die Leistung einer Ausgleichsleistung verlangen.

Die Ausgleichsleistung beträgt

- (1) nicht besetzt;
- (2) bis zu [REDACTED] für jeden angefangenen Monat in dem gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraum von 30 Jahren, in dem das Angebot fehlt, das nach dem Konzept gemäß **Anlage F Kulturelle Nutzung** Ziffer 2. (Ermöglichung kultureller Teilhabe) anzubieten ist. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;
- (3) bis zu [REDACTED] für jeden angefangenen Monat in dem gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraum von 30 Jahren, in dem ein Angebot fehlt, das nach dem Konzept gemäß **Anlage F Kulturelle Nutzung** Ziffer 3. (Förderung kultureller Bildung) anzubieten ist. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;
- (4) bis zu [REDACTED] anrechenbare Geschossfläche in dem gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraum von 30 Jahren, auf dem eine nach **Anlage F Kulturelle Nutzung** Ziffer 4. (Ausschluss von Zweckentfremdung) nicht zugelassene

Nebennutzung erfolgt. Die Ausgleichsleistung fällt für jeden angefangenen Monat an, in dem der vorstehende Tatbestand erfüllt ist. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;

- (5) bis zu [REDACTED] je nach **Anlage F Kulturelle Nutzung** Ziffer 4. Abs. 2 (Ausschluss von Zweckentfremdung) nicht zugelassene Veranstaltung in dem gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraum von 30 Jahren;
- (6) bis zu [REDACTED] für jeden Tag in dem gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraum von 30 Jahren, der an einer 260-tägigen Öffnung des Museums im jeweiligen Kalenderjahr nach **Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung** Ziffer 1. fehlt, während zwischen den Parteien gemäß Ziffer 1. vereinbarte Sonderschließungen für Reattraktivierungen die hier vereinbarte 260-tägige Öffnungsverpflichtung für das maßgebliche Kalenderjahr entsprechend reduzieren;
- (7) bis zu [REDACTED] für jede Woche in dem gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraum von 30 Jahren, an dem die Anforderungen nach **Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung** Ziffer 2. zu Eintrittspreisen nicht eingehalten werden;
- (8) [REDACTED] für jeden angefangenen Monat, um den die gemäß **Ziffer 10.6.3** maßgebliche Frist zur Eröffnung des Digital Art Museums für den Publikumsverkehr unter Einhaltung der Vorgaben in **Ziffer 10.6.3** überschritten wird, bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED];
- (9) nicht besetzt;
- (10) bis zu [REDACTED] für jedes Jahr in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren, in dem nicht auf einer Fläche von mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen ein Digital Art Museum mit Unterstützung und unter Inanspruchnahme [REDACTED] von teamLab Inc. gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** Ziffer 2. ([REDACTED] von teamLab Inc.) betrieben wird. Ist der Betrieb des Digital Art Museums unter [REDACTED] von teamLab Inc. vor Ablauf der 10 Jahre beendet, ist die Verkäuferin berechtigt, die Ausgleichzahlung hinsichtlich des an 10 Jahren fehlenden Zeitraums des

Betriebes insgesamt auf den Zeitpunkt der Beendigung zu verlangen. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;

- (11) bis zu [REDACTED] für jeden angefangenen Monat in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren, in dem es im Digital Art Museum zu einem Neuanschaffungsrückstau hinsichtlich der Ausstellungstechnik gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum Ziffer 3. (Ausstattung)** kommt. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;
- (12) bis zu [REDACTED] für jeden angefangenen Monat in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren, in dem das Angebot fehlt, das nach dem Konzept gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum Ziffer 4. (Ermöglichung kultureller Teilhabe)** anzubieten ist. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;
- (13) bis zu [REDACTED] für jeden angefangenen Monat in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren, in dem ein Angebot fehlt, das nach dem Konzept gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum Ziffer 5. (Förderung kultureller Bildung)** anzubieten ist. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;
- (14) bis zu [REDACTED] anrechenbare Geschossfläche, auf dem in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren eine nach **Anlage F Konzept Digital Art Museum Ziffer 6. Abs. 1 (Ausschluss von Zweckentfremdung)** nicht zugelassene Nebennutzung erfolgt. Die Ausgleichsleistung fällt für jeden angefangenen Monat an, in dem der vorstehende Tatbestand erfüllt ist. Die Ausgleichsleistung ist auf insgesamt maximal [REDACTED] begrenzt;
- (15) bis zu [REDACTED] je nach **Anlage F Konzept Digital Art Museum Ziffer 6. Abs. 2 (Ausschluss von Zweckentfremdung)** nicht zugelassene Veranstaltung in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren;
- (16) bis zu [REDACTED] für jeden Tag in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren, der an einer 280-tägigen Öffnung des Museums im jeweiligen Kalenderjahr nach **Anlage F Konzept Digital Art Museum Ziffer 9.** fehlt, während zwischen den Parteien gemäß **Ziffer 9.** vereinbarte Sonderschließungen für Reattraktivierungen die hier vereinbarte 280-tägige

Öffnungsverpflichtung für das maßgebliche Kalenderjahr entsprechend reduzieren;

- (17) bis zu [REDACTED] für jede Woche in dem gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraum von 10 Jahren, an dem die Anforderungen nach **Anlage F Konzept Digital Art Museum** Ziffer 10. zu Eintrittspreisen nicht eingehalten werden.

Die Verkäuferin bestimmt die Höhe der Ausgleichsleistung im Einzelfall nach der Art und der Bedeutung der Verfehlung der vertraglichen Vorgaben.

Eine Ausgleichsleistung nach vorstehend (10) bis (17) wird auf eine korrespondierende Ausgleichsleistung nach vorstehend (1) bis (7) angerechnet.

10.6.6 Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, der Verkäuferin jährlich spätestens zum 30. Juni eines Kalenderjahres einen Bericht über die Kulturelle Nutzung bzw. eine Nutzung als Digital Art Museum im abgelaufenen Kalenderjahr vorzulegen, der die Angaben und Nachweise gemäß der

Anlage F Bericht Kulturelle Nutzung

enthält. Legt der Käufer zu 6b den Bericht nicht fristgemäß vor oder fehlen in dem vorgelegten Bericht die erforderlichen Angaben oder Nachweise, gelten die Verpflichtungen des Käufers zu 6b und von [REDACTED] zur Kulturellen Nutzung bzw. zur Nutzung als Digital Art Museum im abgelaufenen Kalenderjahr insoweit für die Zwecke dieses Kaufvertrages als nicht erfüllt.

Bestehen Meinungsverschiedenheiten zwischen der Verkäuferin und dem Käufer zu 6b bzw. [REDACTED] darüber, ob die tatsächliche Nutzung des Museumsbaus eine Kulturelle Nutzung unter Einhaltung der in der **Anlage F Kulturelle Nutzung** und **Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung** beschriebenen Vorgaben oder eine Nutzung als Digital Art Museum unter Einhaltung des Konzeptes Digital Art Museum gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** nach den Vorgaben dieses Kaufvertrages darstellt, soll ein Schiedsgutachter die strittige Frage entscheiden. Verlangt eine Partei die Einschaltung des Schiedsgutachters, wird die Verkäuferin den/die Senator/in der Behörde für Kultur und Medien bzw. – sollte es diese Behörde für Kultur und Medien nicht mehr geben – die Behördenleitung der funktional an die Stelle der Behörde für Kultur und Medien getretenen Behörde bitten, zwei natürliche Personen als

Schiedsgutachter zur Auswahl zu benennen. Die benannten Personen müssen fachkundig sein und dürfen nicht im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, der HafenCity Hamburg GmbH, des Käufers zu 6b oder von [REDACTED] oder eines Unternehmens, an dem [REDACTED] beteiligt ist, stehen. Der Käufer zu 6b ist berechtigt, eine der beiden benannten Personen als Schiedsgutachter auszuwählen. Trifft der Käufer zu 6b eine Auswahl nicht innerhalb von drei Wochen nach Benennung der beiden Personen durch den/die Senator/in bzw. die Behördenleitung, ist die Verkäuferin berechtigt, die Auswahl zu treffen. Der ausgewählte Schiedsgutachter entscheidet nach Anhörung der Parteien. Er trifft seine Entscheidung in schriftlicher Form. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für die Anwendung der Regelungen dieses Kaufvertrages verbindlich.

10.6.7 [REDACTED] hat am 23. März 2020 mit teamLab Inc. das als

Anlage F Exhibition Agreement


beigefügte Exhibition Agreement geschlossen. Das Exhibition Agreement hat eine Laufzeit von 10 Jahren ab der erstmaligen Eröffnung des Digital Art Museums.

[REDACTED] und der Käufer zu 6b haben am 6. April 2022 das als


Anlage F Assignment Agreement

beigefügte Assignment Agreement geschlossen, mit dem [REDACTED] das Exhibition Agreement insgesamt auf den Käufer zu 6b übertragen hat.

Der Käufer zu 6b und [REDACTED] bestätigen hiermit, dass sie vollständig über die Rechte verfügen, die sie zur Erfüllung der in dieser **Ziffer 10.6** übernommenen Verpflichtungen benötigen. Der Käufer zu 6b und [REDACTED] sind verpflichtet, das Exhibition Agreement nicht vorzeitig zu beenden und keine Ursache dafür zu setzen, dass teamLab Inc. das Exhibition Agreement vorzeitig beendet. Sie sind ferner gegenüber der Verkäuferin verpflichtet, ihre Verpflichtungen aus dem Exhibition Agreement gegenüber teamLab Inc. zu erfüllen.



10.6.8 Der Käufer zu 6b ist gegenüber der Verkäuferin verpflichtet, die ihm aus dem Teilungsvertrag obliegenden Pflichten zur Erhaltung seines Teileigentums Museumsbau, der von seinen Sondernutzungsrechten erfassten Flächen und Anlagen und der gemeinsamen Bauteile/Tragenden Bauteile sowie die ihm (ggf. gemeinschaftlich mit dem Käufer zu 6a) obliegenden Pflichten zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums stets ordnungsgemäß zu erfüllen. Ferner ist der Käufer zu 6b gegenüber der Verkäuferin verpflichtet, das Teileigentum Museumsbau stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Eigentümers zu erhalten, auch soweit die Erhaltung nicht Regelungsgegenstand des Teilungsvertrages ist. Erhaltung umfasst die sich aus dem Teilungsvertrag ergebenden Anforderungen und, soweit die Erhaltung nicht Regelungsgegenstand des Teilungsvertrages ist, die Erhaltung in einem für die Kulturelle Nutzung geeigneten Zustand, als wäre der Käufer zu 6b wie ein Vermieter nach § 535 Abs. 1 Satz BGB verpflichtet.

10.6.9 Der Käufer zu 6b und  sind verpflichtet, sich über das Werbekonzept für die Kulturelle Nutzung bzw. das Digital Art Museum mit der Hamburg Marketing GmbH und der Hamburg Tourismus GmbH bzw. funktional an deren Stelle tretenden Einrichtungen dauerhaft mit dem Ziel kooperativ auszutauschen, Synergieeffekte zwischen dem Marketing für die Kulturelle Nutzung bzw. das Digital Art Museum einerseits und dem Marketing für die Freie und Hansestadt Hamburg andererseits zu erzielen.

10.6.10 Die in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen dürfen dauerhaft nur für eine Kulturelle Nutzung genutzt werden. Die Parteien bewilligen und beantragen zugunsten der Verkäuferin und zulasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Die in **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen, die auf dem dienenden Grundstück errichtet werden, dürfen nicht anders als als Flächen für eine Kulturelle Nutzung gemäß der **Anlage F Kulturelle Nutzung** genutzt werden.“

Nach Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau soll diese Dienstbarkeit nur an dem Teileigentum Museumsbau lasten.

- 10.6.11 Der Käufer zu 6b und [REDACTED] haften hinsichtlich der Verpflichtungen aus dieser **Ziffer 10.6** als Gesamtschuldner.

§ 11

Hafentypische Belastungen

11.1 **Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch Hafen- und Gewerbebetriebe sowie Verkehrsanlagen**

In der HafenCity einschließlich der Speicherstadt sowie im südlich angrenzenden Hafengebiet, insgesamt in dem als

Anlage F Duldungsgebiet

beigefügten Plan rot umrandet und im Folgenden auch als „**Duldungsgebiet**“ bezeichnet, sind Hafen-, Gewerbe-, Industrie-, Versorgungsbetriebe einschließlich eines Kreuzfahrtterminals am Elbufer und eines Heizkraftwerkes auf dem Grasbrook und eines Heizkraftwerkes im Oberhafen sowie oberirdische und unterirdische Verkehrsanlagen (Bahntrassen, Straßen, U-Bahn, Brücken) (nachstehend zusammengefasst „**Hafen- und Gewerbebetriebe**“ genannt) angesiedelt. In der Speicherstadt sowie im südlich angrenzenden Hafengebiet sollen künftig auch anstelle der bisherigen oder zusätzlich zu den bisherigen Betrieben Hafen- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Im übrigen Bereich der HafenCity werden Hafen- und Gewerbebetriebe auch künftig noch als Zwischennutzungen bzw. dauerhaft angesiedelt sein oder werden sowie oberirdische und unterirdische Verkehrsanlagen (Bahntrassen, Straßen, U-Bahn, Brücken, z.B. eine Brücke über die Norderelbe) errichtet werden. Ferner werden ein Traditionsschiffhafen im Sandtorhafen, eine Marina im Grasbrookhafen, maritime Nutzungen jeglicher Art im Baakenhafen sowie weitere Kreuzfahrtterminals und temporäre Liegeplätze für Kreuzfahrtschiffe, Schiffsanlegestellen und Pontons nebst Aufbauten und schwimmende Anlagen zur Stromerzeugung (nachstehend zusammengefasst „**Anlagen für Wassernutzungen**“ genannt) in den Hafenbecken und der Elbe errichtet und genutzt werden. Es ist Wesen

der HafenCity, dass Wohn-, Büro- und Gewerbegebäude in naher Nachbarschaft zu den Hafen- und Gewerbebetrieben sowie Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen entstehen. Dabei sollen die Hafen- und Gewerbebetriebe sowie Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen durch die hinzukommenden bzw. hinzugekommenen Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen nicht verdrängt oder behindert werden. Die Käufer zu 6a und 6b erwerben das Kaufgrundstück 6 in Kenntnis und in Anerkennung dieser Konzeption.

Die Käufer zu 6a und 6b dulden Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch die bei Abschluss dieses Kaufvertrages vorhandenen Hafen- und Gewerbebetriebe, oberirdischen und unterirdischen Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen, die sich in dem bei Abschluss dieses Kaufvertrages tatsächlich bestehenden Rahmen sowie in dem künftig gegebenenfalls erweiterten öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen halten. Die Käufer zu 6a und 6b dulden Einwirkungen und Beeinträchtigungen künftig angesiedelter Hafen- und Gewerbebetriebe, zukünftig zu errichtender Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen, die sich in dem öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen halten. Insoweit verzichten die Käufer zu 6a und 6b auf alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Einspruchs-, Abwehr- und Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche gegenüber Planungs- und Zulassungsentscheidungen der Verkäuferin und gegenüber den Eigentümern und/oder Betreibern der Hafen- und Gewerbebetriebe sowie der Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen. Ausgenommen hiervon sind nur diejenigen Rechte und Ansprüche der Käufer zu 6a und 6b, die auf einem Verstoß gegen Bestimmungen der für die Hafen- und Gewerbebetriebe oder Verkehrsanlagen oder Anlagen für Wassernutzungen erteilten Genehmigungen beruhen.

Diese Regelungen sind hinsichtlich der Eigentümer und Betreiber der Hafen- und Gewerbebetriebe, der Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten des Kaufgrundstücks 6 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet Einwirkungen und Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, Rauchgas sowie Erschütterungen und

Elektromagnetismus durch die Hafen-, Gewerbe-, Industrie- und Versorgungsbetriebe einschließlich des Kreuzfahrtterminals und der Heizkraftwerke sowie die Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen, die in dem als

Anlage F Duldungsgebiet

beigefügten Plan rot umrandeten Bereich angesiedelt bzw. errichtet sind oder werden, soweit sich diese in dem bei Eintragung dieser Dienstbarkeit tatsächlich bestehenden oder im öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen halten. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks verzichtet insoweit auf sämtliche Einspruchs-, Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche, die aus dem Eigentum am belasteten Grundstück erwachsen. Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubimmissionen etc.), die durch die zu duldenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben jedoch unberührt. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

11.2 Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen

Im Zuge der Entwicklung der HafenCity werden in ihrem gesamten Bereich Baumaßnahmen stattfinden, die zur Beeinträchtigung des Kaufgrundstücks 6 und seiner Umgebung führen können (z.B. Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, Erschütterungen, Verkehrsbelastungen etc.). Die Käufer zu 6a und 6b dulden diese Beeinträchtigungen. Insoweit verzichten die Käufer zu 6a und 6b gegenüber der Verkäuferin und den Eigentümern und/oder Bauherren sowie den bauausführenden Unternehmen auf alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche. Diese Regelung ist hinsichtlich der Eigentümer und/oder Bauherren und bauausführenden Unternehmen ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten des Kaufgrundstücks 6 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet Einwirkungen und Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen sowie Erschütterungen, die aus Baumaßnahmen herrühren, die im Zuge der Entwicklung der HafenCity in dem in der

Anlage F Duldungsgebiet

rot umrandeten Bereich stattfinden. Insoweit verzichtet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks auf Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche, die aus dem Eigentum am Grundstück erwachsen. Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubimmissionen etc.), die durch die zu dulddenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben jedoch unberührt. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“

11.3 Sach- und Personenschäden

Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubimmissionen), die durch die zu dulddenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben unberührt.

11.4 Verpflichtung der Mieter und Nutzer

Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, in alle Miet- und Nutzungsverträge über das Kaufgrundstück 6 bzw. die darauf errichteten baulichen Anlagen Regelungen aufzunehmen, wonach sich der jeweilige Vertragspartner in gleicher Weise wie die Käufer zu 6a und 6b in den vorstehenden **Ziffern 11.1 bis 11.3** verpflichten.

11.5 Übernahme von Baulasten

Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, das Kaufgrundstück 6 betreffende Baulasten zu übernehmen, die zur Sicherung der von den Käufern zu 6a und 6b übernommenen Verpflichtungen nach **Ziffern 11.1 und 11.2** etwa zukünftig erforderlich sind.

§ 12

Quartiersmanagement

12.1 Funktion des Quartiersmanagements

Die HafenCity weist als innenstädtischer Stadtteil eine breite und feinkörnige Nutzungsmischung auf. Bewohner, Betriebe, Beschäftigte und Besucher sollen sich mit ihren vielfältigen Interessen gleichermaßen und ausgewogen im öffentlichen Alltagsleben – und auch bei Anlässen und Ereignissen mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus – wiederfinden. Eigeninitiative, Handlungsbereitschaft, Übernahme von Verantwortung, Teilhabe, Kompromissbereitschaft und Interessenausgleich sind erforderlich, um in einem verträglichen Miteinander lokale Lebensbedürfnisse in der

HafenCity mit ihren besonderen Anforderungen eines besucherintensiven innenstädtischen Umfeldes zu befriedigen. Als Plattformen der erforderlichen sozialen Prozesse der Beteiligten können unterschiedliche Institutionen dienen. Eine besondere Aufgabe kommt einem Quartiersmanagement zu, das auf eine Förderung der sozialen und materiellen Qualitäten der HafenCity angelegt ist.

12.2 **Beteiligungsverpflichtung**

Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, sich auf Aufforderung der Verkäuferin an einem Quartiersmanagement zu beteiligen, das unter Einhaltung der als

Anlage F Rahmenvorgaben für das Quartiersmanagement

beigefügten Rahmenvorgaben eingerichtet wird. Die Aufforderung der Verkäuferin zur Beteiligung am Quartiersmanagement kann frühestens nach Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung gemäß § 77 Abs. 2 HBauO, die die Käufer zu 6a und 6b der Verkäuferin unverzüglich zuleiten, bzw. – wenn es an einer Anzeige fehlt – nach Aufnahme der Nutzung ergehen.

Sollte der Käufer zu 6b seine Verpflichtung nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Verkäuferin erfüllen, kann die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche, die der Berechnung des Kaufpreises nach **Ziffer 2.1** hinsichtlich des Teileigentums Museumsbau zugrunde gelegt wird, für jeden über einen Monat nach Aufforderung der Verkäuferin folgenden vollen Kalendermonat verlangen, in dem die Verpflichtung des Käufers zu 6b nicht erfüllt ist. Hat sich zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangt, der Monatsdurchschnitt des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2015 = 100) gegenüber dem für den Monat der Beurkundung des Kaufvertrages festgestellten Wert um mehr als 5 % nach oben oder unten verändert, verändert sich die Höhe der von der Verkäuferin geforderten Vertragsstrafe um den entsprechenden Prozentsatz. Für den Fall, dass die vorstehende Klausel unwirksam sein sollte, verpflichten sich die Verkäuferin und der Käufer zu 6b, eine zulässige Regelung zu treffen, die der vereinbarten Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

Sollte der monatliche Betrag, den der Käufer zu 6b bei Erfüllung der Verpflichtung zur Beteiligung am Quartiersmanagement zu zahlen hätten, geringer sein als ■■■ pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche, beträgt die monatliche Vertragsstrafe ■■■ pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche, jedoch maximal das 1,5-fache des monatlichen Betrages, den der Käufer zu 6b bei einer Beteiligung an dem Quartiersmanagement zu zahlen hätte. Die Vertragsstrafe ist auf insgesamt maximal den Betrag begrenzt, der für 360 Kalendermonate anfällt. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Käufer zu 6b ohne Verschulden gegen die Verpflichtung verstoßen hat. Die Verkäuferin ist berechtigt und behält sich vor, den Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe an das Quartiersmanagement abzutreten.

Der Käufer zu 6b ist verpflichtet, auf Anforderung der Verkäuferin den vorstehenden Verpflichtungen entsprechende dingliche Sicherungen zu bewilligen und im Grundbuch im Rang unmittelbar nach den in **Ziffer 22.3.3** aufgeführten und vor allen sonstigen Belastungen eintragen zu lassen.

12.3 Verpflichtung zur Weitergabe

Der Käufer zu 6b ist berechtigt und verpflichtet, die von ihm nach **Ziffer 12.2** übernommenen Pflichten schuldbefreiend einem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger bzw. den Erwerber entsprechend zu verpflichten. Sollte der Käufer zu 6b diese Verpflichtung zur Weitergabe nicht erfüllen, kann die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe des Betrages verlangen, der sich aus der Multiplikation der zum Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Weitergabeverpflichtung gemäß **Ziffer 12.2** maßgeblichen monatlichen Vertragsstrafe mit der Differenz aus 360 Monaten und der Anzahl der Monate, in denen der Käufer zu 6b bereits an dem Quartiersmanagement beteiligt war, ergibt. **Ziffer 14.1.5** findet daneben keine Anwendung. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Käufer zu 6b ohne Verschulden gegen die Verpflichtung zur Weitergabe verstoßen haben.

§ 13

Verfügungsbeschränkung, Kontrollwechsel

13.1 Verfügungsbeschränkung der Käufer zu 6a und 6b

13.1.1 Die Käufer zu 6a und 6b verpflichten sich, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin

- a) das Kaufgrundstück 6 zu veräußern oder hierüber zu verfügen, z.B. durch Auflassung,
- b) das Kaufgrundstück 6 mit einem Erbbaurecht zu belasten,
- c) das Kaufgrundstück 6 mit einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht zu belasten, durch das die Erfüllung der Pflichten der Käufer zu 6a und 6b aus diesem Kaufvertrag erschwert oder verhindert wird.

13.1.2 Eine Zustimmung der Verkäuferin ist nicht erforderlich („**Zustimmungsfreiheit**“) für die Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in die Teileigentumseinheit Studierendenwohnheim und die Teileigentumseinheit Museumsbau nach Maßgabe des Teilungsvertrages.

13.1.3 Der Käufer zu 6a verpflichtet sich, bis zum Ablauf von 30 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens Studierendenwohnheim (**Ziffer 9.1.4 lit. (b)**), das der Käufer zu 6a auf dem Kaufgrundstück 6 zu errichten beabsichtigt, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin

- a) das Teileigentum Studierendenwohnheim zu veräußern oder hierüber zu verfügen, z.B. durch Auflassung,
- b) die Rechte aus diesem Kaufvertrag (außer im Rahmen banküblicher Finanzierungen) abzutreten,
- c) die Teileigentumseinheit Studierendenwohnheim mit einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht zu belasten, durch das die Erfüllung der Pflichten des Käufers 6a aus diesem Kaufvertrag im Hinblick auf die Teileigentumseinheit Studierendenwohnheim erschwert oder verhindert wird.

13.1.4 Der Käufer zu 6b verpflichtet sich, bis zum Ablauf von 30 Jahren nach Endgültiger Fertigstellung des Bauvorhabens Museumsbau im Sinne von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin

- a) die Teileigentumseinheit Museumsbau zu veräußern oder hierüber zu verfügen, z.B. durch Auflassung,
- b) die Rechte aus diesem Kaufvertrag abzutreten,
- c) die Teileigentumseinheit Museumsbau mit einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht zu belasten, durch das die Erfüllung der Pflichten des Käufers zu 6b aus diesem Kaufvertrag im Hinblick auf die Teileigentumseinheit Museumsbau erschwert oder verhindert wird.

13.1.5 Jede Zustimmung der Verkäuferin und die Zustimmungsfreiheit stehen unter der Bedingung, dass

- der Erwerber des Kaufgrundstücks 6 oder des Teileigentums Studierendenwohnheim oder des Teileigentums Museumsbau seinerseits die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung gemäß **Ziffer 15.7** an der in **Ziffer 22.3.3** bestimmten Rangstelle zugunsten der Verkäuferin bewilligt und beantragt und die Eintragung dieser Vormerkung sichergestellt ist und
- die in § 16 genannten Pflichten der Käufer zu 6a und 6b dem jeweiligen Erwerber in jedem Fall auferlegt sind.

13.2 Kontrollwechsel

13.2.1 [REDACTED] ist der alleinige Gesellschafter des Käufers zu 6b. Dieser Umstand war für die Entscheidung der Verkäuferin, das Kaufgrundstück 6 an die Käufer zu 6a und 6b zu verkaufen, von wesentlicher Bedeutung. Dieser Umstand ist ferner Voraussetzung für die Übertragung des Exhibition Agreement auf den Käufer zu 6b.

13.2.2 [REDACTED] verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass bis zum Ablauf von 10 Jahren nach Eröffnung des Digital Art Museums nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin ein Kontrollwechsel bei dem Käufer zu 6b stattfindet. Ein Kontrollwechsel findet statt, wenn

- (a) [REDACTED] gesellschaftsrechtlich aus dem Käufer zu 6b ausscheidet oder
- (b) [REDACTED] – gleich aus welchem Grund – nicht mehr sämtliche Anteile und sämtliche Stimmrechte an dem Käufer zu 6b hält oder
- (c) das durch diesen Kaufvertrag begründete Vertragsverhältnis aufgrund einer Umwandlungsmaßnahme (insbesondere Verschmelzung, Aufspaltung, Abspaltung und Ausgliederung) im Wege einer (partiellen) Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Rechtsträger, an dem [REDACTED] nicht sowohl sämtliche Anteile als auch sämtliche Stimmrechte hält, übergeht.

13.2.3 Die Verkäuferin erteilt ihre Zustimmung, wenn

- (1) sich der oder die Gesellschafter bzw. Neugesellschafter, die im Zuge des Ausscheidens von [REDACTED] in die Gesellschaft eintreten, gegenüber der Verkäuferin in einem gemeinsam mit dem Käufer zu 6b geschlossenen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag in gleicher Weise wie unter **Ziffer 13.2.2** sowie **Ziffer 14.2** verpflichten, und
- (2) in den in **Ziffer 13.2.2** bezeichneten Fällen (b) und (c) sich der oder die Gesellschafter bzw. Neugesellschafter, die nach dem Kontrollwechsel eine Mehrheit der Anteile oder Stimmrechte halten, gegenüber der Verkäuferin in einem gemeinsam mit dem Käufer zu 6b geschlossenen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag in gleicher Weise wie unter **Ziffer 13.2.2** sowie **Ziffer 14.2** verpflichten, und
- (3) in den in **Ziffer 13.2.2** bezeichneten Fällen (a), (b) und (c) auch nach Durchführung des Kontrollwechsels sichergestellt ist, dass
 - die Pflichten des Käufers zu 6b oder dessen Rechtsnachfolgers aus diesem Kaufvertrag bei Würdigung der Person des eintretenden Gesellschafters bzw. Neugesellschafters und seiner Bonität vollständig und fristgerecht erfüllt werden und
 - die künftige Nutzung des Kaufgrundstücks 6 dem Zweck, der bei der Veräußerung an den Käufer zu 6b verfolgt wurde, mangels entgegenstehender Anhaltspunkte entspricht (insbesondere die Nutzungsbindungen nach **Ziffer 10.6** eingehalten werden), und

- (4) teamLab Inc. gegenüber der Verkäuferin schriftlich bestätigt, dass vor dem Hintergrund der zustimmungspflichtigen Änderungen der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse der Käufer zu 6b unverändert Partei des Exhibition Agreements ist und ihm die Rechte des operators aus diesem Exhibition Agreement zustehen.

Eine Zustimmung der Verkäuferin lässt ihre gesetzlichen Rechte zum Gläubigerschutz unberührt.

Der oder die Gesellschafter, die nach vorstehend (1) und/oder (2) einen Nachtrag mit der Verkäuferin schließen, werden in diesem Kaufvertrag auch als „**Neugesellschafter**“ bezeichnet.

§ 14

Vertragsstrafen

14.1 Vertragsstrafen der Käufer zu 6a und 6b

Kommen die Käufer zu 6a bzw. 6b einer der nachstehend bezeichneten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet ihres nach diesem Kaufvertrag bestehenden Wiederkaufsrechts für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar hinsichtlich der Verpflichtung aus

- 14.1.1 **Ziffer 2.1** zur Vorlage des nachprüfbaren Aufmaßes für jede angefangene Woche, um die die Frist zur Vorlage überschritten wird, bis zu [REDACTED] und ab Beginn der 11. Woche bis zu [REDACTED] bis zur Höhe von maximal [REDACTED];
- 14.1.2 **Ziffer 2.4** zur Anzeige der Schaffung weiterer oder höherwertiger anrechenbarer Geschossfläche für jede angefangene Woche, um die die Anzeige verspätet erfolgt, bis zu [REDACTED] und ab Beginn der 11. Woche bis zu [REDACTED] bis zur Höhe von maximal [REDACTED];
- 14.1.3 **Ziffern 9.7, 9.11.2 und 11.4** zur Aufnahme der näher bezeichneten Regelungen in allen Miet- und Nutzungsverträgen bis zu [REDACTED] für jeden Miet- und Nutzungsvertrag,

in dem eine oder mehrere der vorgenannten Regelungen nicht aufgenommen sind, bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED];

14.1.4 **Ziffer 13.1** zur Verfügungsbeschränkung bis zu [REDACTED] für jeden Verstoß bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED];

14.1.5 **§ 16** zur Verpflichtung von Rechtsnachfolgern bis zu [REDACTED] für jeden Verstoß bis zur Höhe von insgesamt maximal [REDACTED].

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn die Käufer zu 6a bzw. 6b ohne Verschulden gegen eine auferlegte Verpflichtung verstoßen haben. Hinsichtlich eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach **Ziffer 13.1.3** haftet nur der Käufer zu 6a und hinsichtlich eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach **Ziffer 13.1.4** haftet nur der Käufer zu 6b. Hinsichtlich eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach **Ziffer 13.1.1** haften die Käufer zu 6a und 6b als Gesamtschuldner. Dies gilt nicht, wenn der Käufer zu 6a oder der Käufer zu 6b an der dem Verstoß zugrunde liegenden Rechtshandlung nicht beteiligt waren; dann haftet nur der andere, an der Rechtshandlung beteiligte Käufer.

Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Verkäuferin nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Grundstücksveräußerung verfolgten städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zwecks sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt. Andere und weitergehende Ansprüche der Verkäuferin, insbesondere auf Erfüllung und auf Schadensersatz, bleiben unberührt, wobei die im vorstehenden Absatz geregelten Haftungsbeschränkungen entsprechend gelten. Eine Vertragsstrafe wird auf eventuell weitergehende Schadensersatzansprüche der Verkäuferin angerechnet.

14.2 Vertragsstrafen der Gesellschafter

Kommen [REDACTED] bzw. Neugesellschafter ihrer Verpflichtung nach **Ziffer 13.2** nicht nach, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet ihres nach diesem Kaufvertrag bestehenden Wiederkaufsrechts für jeden Fall der Zuwiderhandlung von [REDACTED] bzw. dem/den Neugesellschaftern eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar bis zu [REDACTED]. Die Neugesellschafter haften insoweit als Gesamtschuldner.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn [REDACTED] bzw. der/die Neugesellschafter ohne Verschulden gegen die ihnen auferlegte Verpflichtung verstoßen haben.

Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Verkäuferin nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Grundstücksveräußerung verfolgten städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zwecks sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt. Andere und weitergehende Ansprüche der Verkäuferin, insbesondere auf Erfüllung und auf Schadensersatz, bleiben unberührt. Eine Vertragsstrafe wird auf eventuell weitergehende Schadensersatzansprüche der Verkäuferin gegen [REDACTED] bzw. die Neugesellschafter angerechnet.

§ 15

Wiederkauf

15.1 Wiederkauf des Kaufgrundstücks 6

Die Verkäuferin ist jeweils zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks 6 berechtigt und kann die Rückübertragung des Kaufgrundstücks 6 verlangen, wenn

15.1.1 unbesetzt

15.1.2 die Käufer zu 6a und 6b nicht bis zum [REDACTED] als Eigentümer in den jeweiligen Teileigentumsgrundbüchern für das Teileigentum Studierendenwohnheim bzw. das Teileigentum Museumsbau als Eigentümer eingetragen sind; und/oder

15.1.3 die Fertigstellung Basiszustand Museumsbau (**Ziffer 9.1.5 lit. (b)**) nicht spätestens bis zum Ablauf des [REDACTED] erreicht ist; und/oder

15.1.4 unbesetzt

15.1.5 unbesetzt

15.1.6 die Käufer zu 6a und/oder 6b vor ihrer Eintragung als Eigentümer in den jeweiligen Teileigentumsgrundbüchern für das Teileigentum Studierendenwohnheim bzw. das Teileigentum Museumsbau gegen die Verfügungsbeschränkung nach **Ziffer 13.1.1** verstoßen.

Ist das Kaufgrundstück 6 bei Eintritt des Wiederkaufsfalls nach **Ziffer 15.1.3** bereits in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau aufgeteilt, gilt das Wiederkaufsrecht für beide Teileigentumseinheiten, wobei die Verkäuferin auch in diesem Fall berechtigt bleibt, das Wiederkaufsrecht ausschließlich an dem Teileigentum Museumsbau auszuüben.

Die Wiederkaufsrechte nach **Ziffern 15.1.2, 15.1.3 und 15.1.6** erlöschen innerhalb von neun Monaten nach dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin von dem Wiederkaufsfall Kenntnis erlangt hat, soweit es nicht zuvor von der Verkäuferin ausgeübt wurde. Maßgebend für die Fristwahrung ist der Eingang der Wiederkaufserklärung bei den Käufern zu 6a und 6b oder bei dem amtierenden Notar.

15.2 **Wiederkauf des Teileigentums Studierendenwohnheim**

Die Verkäuferin ist nach Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau jeweils zum Wiederkauf des Teileigentums Studierendenwohnheim berechtigt und kann die Übertragung des Teileigentums Studierendenwohnheim verlangen, wenn

15.2.1 der Käufer zu 6a nicht spätestens bis zum Ablauf des [REDACTED] das von ihm beabsichtigte Bauvorhaben gemäß **Ziffer 9.1.2** fertig gestellt hat im Sinne von **Ziffer 9.1.4 lit. (b)**; und/oder

15.2.2 unbesetzt

15.2.3 bis zur Fertigstellung im Sinne von **Ziffer 9.1.4 lit. (b)** des von dem Käufer zu 6a beabsichtigten Bauvorhabens (**Ziffer 9.1.2**) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Teileigentums Studierendenwohnheim angeordnet wird; und /oder

15.2.4 der Käufer zu 6a gegen die Verfügungsbeschränkung nach **Ziffer 13.1.3** verstößt.

Das Wiederkaufsrecht nach **Ziffern 15.2.1 und 15.2.4** erlischt innerhalb von neun Monaten und das Wiederkaufsrecht nach **Ziffer 15.2.3** erlischt innerhalb von fünfzehn Monaten jeweils nach dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin von dem Wiederkaufsfall Kenntnis erlangt hat, soweit es nicht zuvor von der Verkäuferin ausgeübt wurde. Maßgebend für die Fristwahrung ist der Eingang der Wiederkaufserklärung bei dem Käufer zu 6a oder bei dem amtierenden Notar.

15.3 **Wiederkauf des Teileigentums Museumsbau**

Die Verkäuferin ist nach Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau jeweils zum Wiederkauf des Teileigentums Museumsbau berechtigt und kann die Übertragung des Teileigentums Museumsbau verlangen, wenn

- 15.3.1 die Fertigstellung Basiszustand Museumsbau i.S.v. **Ziffer 9.1.5(b)** nicht spätestens zum Ablauf des [REDACTED] erreicht ist; und/oder
- 15.3.2 die Vorläufige Fertigstellung Bauvorhaben Museumsbau i.S.v. **Ziffer 9.1.5 lit. (c)** nicht spätestens bis zum Ablauf des [REDACTED] erfolgt ist; und/oder
- 15.3.3 es innerhalb des gemäß **Ziffer 10.6.2** maßgeblichen Zeitraums von 30 Jahren an einer Kulturellen Nutzung gemäß **Anlage F Kulturelle Nutzung** auf mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen unter Einhaltung der in der **Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung** beschriebenen Vorgaben über einen zusammenhängenden Zeitraum von 6 Monaten oder über mehrere Zeiträume, die sich zusammen innerhalb von 5 Jahren über mehr als 12 Monate erstrecken, ganz oder teilweise fehlt; und/oder
- 15.3.4 nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Endgültiger Fertigstellung des Museumsbaus im Sinne von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** auf einer Fläche von mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen mit Unterstützung und unter Inanspruchnahme [REDACTED] von teamLab Inc. ein Digital Art Museum unter Einhaltung des Konzeptes Digital Art Museum gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** für den Publikumsverkehr eröffnet ist; und/oder
- 15.3.5 es innerhalb des gemäß **Ziffer 10.6.4** maßgeblichen Zeitraums von 10 Jahren an dem Betrieb eines unter Einhaltung des Konzeptes Digital Art Museum gemäß **Anlage F Konzept Digital Art Museum** und mit Unterstützung und unter Inanspruchnahme [REDACTED] [REDACTED] von teamLab Inc. betriebenen Digital Art Museums auf einer Fläche von mindestens [REDACTED] anrechenbarer Geschossfläche innerhalb der in der **Anlage F Museumsflächen** gekennzeichneten Flächen über einen zusammenhängenden Zeitraum von 6 Monaten oder über mehrere Zeiträume, die sich zusammen innerhalb von 10 Jahren über mehr als 12 Monate erstrecken, ganz oder teilweise fehlt; und/oder

- 15.3.6 nach dem heutigen Tag der Beurkundung und vor Ablauf von 30 Jahren nach Endgültiger Fertigstellung Bauvorhaben Museumsbau im Sinne von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** über das Vermögen des Käufers zu 6b das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder der Käufer zu 6b seine Zahlungen einstellt oder selbst Insolvenzantrag stellt oder ein von einem Dritten gestellter Insolvenzantrag nicht innerhalb von zwölf Wochen zurückgenommen oder zurückgewiesen wird; und/oder
- 15.3.7 nach dem heutigen Tag der Beurkundung und vor Ablauf von 30 Jahren nach Endgültiger Fertigstellung Bauvorhaben Museumsbau i.S.v. **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Teileigentums Museumsbau angeordnet wird; und/oder
- 15.3.8 der Käufer zu 6b gegen die Verfügungsbeschränkung nach **Ziffer 13.1.4** verstößt; und/oder
- 15.3.9 der Käufer zu 6b mit der Erfüllung eines Anspruchs der Freien und Hansestadt Hamburg auf Rückzahlung von Zuwendungen unter dem Zuwendungsvertrag (**Anlage G**) in Höhe eines Betrages von mehr als [REDACTED] mehr als 6 Monate in Verzug ist.

Das Wiederkaufsrecht nach **Ziffern 15.3.2 bis 15.3.5, 15.3.8 und 15.3.9** erlischt innerhalb von neun Monaten und das Wiederkaufsrecht nach **Ziffer 15.3.6 und 15.3.7** erlischt innerhalb von 15 Monaten jeweils nach dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin von dem Wiederkaufsfall Kenntnis erlangt hat, soweit es nicht zuvor von der Verkäuferin ausgeübt wurde. Hat eine Partei die Einschaltung des Schiedsgutachters nach **Ziffer 10.6.6** im Hinblick auf die Klärung eines Umstandes verlangt, der für das Vorliegen eines Wiederkaufsfalles oder der Voraussetzungen für einen Verzicht nach dem folgenden Absatz relevant ist, ist die Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes nach **Ziffern 15.3.3 bis 15.3.5** für den Zeitraum gehemmt, der zwischen dem Verlangen und der Entscheidung des Schiedsgutachters liegt. Maßgebend für die Fristwahrung ist der Eingang der Wiederkaufserklärung bei dem Käufer zu 6b oder bei dem amtierenden Notar.

Die Verkäuferin wird auf die Ausübung eines Wiederkaufsrechtes nach **Ziffern 15.3.4 bzw. 15.3.5** verzichten, wenn der Eintritt eines Wiederkaufsfalles nach diesen Regelungen weder von dem Käufer zu 6b noch von [REDACTED] zu vertreten ist und

sichergestellt ist, dass innerhalb der ersten 10 Jahre der Kulturellen Nutzung der Schwerpunkt dieser Nutzung auf Digital Art liegt.

15.4 **Wiederkaufspreis**

15.4.1 Bei Ausübung des Wiederkaufs zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis den von den Käufern zu 6a bzw. 6b gezahlten Kaufpreis ohne Zinsen. Beschränkt sich der Wiederkauf auf das Teileigentum Studierendenwohnheim bzw. das Teileigentum Museumsbau, gelten stattdessen die Regelungen von **Ziffer 15.4.2** bzw. **15.4.3**.

15.4.2 Bei einem Wiederkauf des Teileigentums Studierendenwohnheim gilt Folgendes:

Ist bei Ausübung des Wiederkaufs die Errichtung des in **Ziffer 9.1.2** bezeichneten Bauvorhabens Studierendenwohnheim noch nicht begonnen, zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis den von dem Käufer zu 6a entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Studierendenwohnheim entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen.

Ist bei Ausübung des Wiederkaufs die Errichtung des in **Ziffer 9.1.2** bezeichneten Bauvorhabens Studierendenwohnheim begonnen, aber noch nicht abgeschlossen, zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis an den Käufer zu 6a (1) den von dem Käufer zu 6a entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Studierendenwohnheim entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen und (2) zusätzlich eine Pauschalentschädigung in Höhe eines etwa erzielten Erlöses für das in **Ziffer 9.1.2** bezeichnete Bauvorhaben Studierendenwohnheim, sofern sie sich in der Lage sieht, die baulichen Anlagen im Rahmen ihrer stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen zu verwerten. Der Erlös bemisst sich nach dem von der Verkäuferin erzielten Preis für die baulichen Anlagen abzüglich eines etwaigen Aufwandes der Verkäuferin im Hinblick auf die baulichen Anlagen wie beispielsweise Kosten für eine Sicherung oder einen Rück- oder Umbau.

Ist bei Ausübung des Wiederkaufsrechts das in **Ziffer 9.1.2** bezeichnete Bauvorhaben Studierendenwohnheim fertig gestellt, zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis den auf den Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung oder einer diese Verordnung inhaltlich ablösenden Rechtsnorm zu ermittelnden Verkehrswert des Teileigentums Studierendenwohnheim. Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht. Sollte über den Verkehrswert zwischen den

Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden vereidigten Sachverständigen für beide Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

15.4.3 Bei einem Wiederkauf des Teileigentums Museumsbau gilt Folgendes:

Die Bemessung eines etwaigen Wiederkaufspreises für die begonnene oder fertiggestellte Errichtung des Bauvorhabens Museumsbau trägt der Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Grundstückskaufvertrages und des Zuwendungsvertrages mit dem Käufer zu 6b Rechnung, wonach die Verkäuferin im Zusammenhang mit der Errichtung des Digital Art Museums kein über die Leistung der Zuwendungen hinausgehendes Kostenrisiko übernimmt, wie sie umgekehrt auch nicht an den mit der Errichtung des Digital Art Museums verbundenen kommerziellen Chancen partizipiert. Bei einem Scheitern des Projektes, gleich zu welchem Zeitpunkt, ist der monetäre Aufwand der Verkäuferin daher auf den Betrag der Zuwendungen gedeckelt. Für einen darüber hinausgehenden, gegebenenfalls vergeblichen Aufwand trägt allein der Käufer zu 6b das Risiko. Hieraus ergibt sich die folgende Bemessung des Wiederkaufspreises in unterschiedlichen Konstellationen.

- (i) Die Verkäuferin zahlt als Wiederkaufspreis den von dem Käufer zu 6b entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Museumsbau entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen.
- (ii) Ist bei Ausübung des Wiederkaufs gemäß **Ziffer 15.3.2** oder **Ziffer 15.3.6** bis **Ziffer 15.3.9** die Errichtung des in **Ziffer 9.1.3** bezeichneten Bauvorhabens Museumsbau begonnen, die endgültige Fertigstellung des Museumsbaus (**Ziffer 9.1.5 lit. (d)**) aber noch nicht erreicht, und stellt die Verkäuferin das Bauvorhaben Museumsbau in einem dieser Fälle selbst oder durch Beauftragung Dritter endgültig fertig i.S. von **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** und ist ihr Aufwand dabei geringer als [REDACTED], werden die von dem Käufer zu 6b für die begonnenen Bauleistungen aufgewendeten Berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß Absatz (v) bis zur Höhe der Differenz zwischen [REDACTED] und den der Verkäuferin tatsächlich entstandenen Errichtungskosten gemäß Absatz (vi) als Wiederkaufspreis neben dem vom Käufer zu 6b geleisteten entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Museumsbau entfallenden Teil des

Kaufpreises ohne Zinsen vergütet. Dieser Wiederkaufspreis mindert sich um etwa von der Freien und Hansestadt Hamburg bereits geleistete Zuwendungen aus dem Zuwendungsvertrag und um einen Betrag in Höhe einer Verzinsung der bereits geleisteten Zuwendungen, wie in Ziffer 14.4 des Zuwendungsvertrages (**Anlage G**) geregelt.

Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin zu einer Fertigstellung nicht verpflichtet ist.

- (iii) Ist bei Ausübung des Wiederkaufs gemäß **Ziffer 15.3.2** oder **Ziffer 15.3.6** bis **Ziffer 15.3.9** die Errichtung des in **Ziffer 9.1.3** bezeichneten Bauvorhabens Museumsbau begonnen, die endgültige Fertigstellung des Museumsbaus (**Ziffer 9.1.5 lit. (d)**) aber noch nicht erreicht, und veräußert die Verkäuferin das Teileigentum Museumsbau mit dem begonnenen, aber nicht endgültig fertiggestellten Museumsbau vor Ablauf von 10 Jahren nach der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, wird als Wiederkaufspreis neben dem vom Käufer zu 6b geleisteten entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Museumsbau entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen der aus der Veräußerung erzielte Wert der baulichen Anlagen abzüglich der Aufwendungen der Verkäuferin gemäß Absatz (vii) und abzüglich von der Freien und Hansestadt Hamburg bereits geleisteter Zuwendungen aus dem Zuwendungsvertrag und abzüglich eines Betrages in Höhe einer Verzinsung der bereits geleisteten Zuwendungen, wie in Ziffer 14.4 des Zuwendungsvertrages (**Anlage G**) geregelt, gezahlt. Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin zu einer Weiterveräußerung nicht verpflichtet ist.
- (iv) Kommt es nach der endgültigen Fertigstellung des Museumsbaus (**Ziffer 9.1.5 lit. (d)**) zu einem Wiederkauf gemäß den Regelungen dieses Kaufvertrages und veräußert die Verkäuferin den Museumsbau vor Ablauf von 10 Jahren nach der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, wird als Wiederkaufspreis neben dem vom Käufer zu 6b geleisteten entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Museumsbau entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen der aus der Veräußerung erzielte Wert der baulichen Anlagen abzüglich der Aufwendungen der Verkäuferin gemäß Absatz (vii) und abzüglich von der Freien und Hansestadt Hamburg bereits geleisteter Zuwendungen aus dem Zuwendungsvertrag und abzüglich eines Betrages in Höhe einer Verzinsung der

bereits geleisteten Zuwendungen, wie in Ziffer 14.4 des Zuwendungsvertrages (**Anlage G**) geregelt, gezahlt. Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin zu einer Weiterveräußerung nicht verpflichtet ist.

- (v) **„Berücksichtigungsfähige Kosten“** sind die vom Käufer zu 6b geleisteten Nettoszahlen an Dritte für tatsächlich ausgeführte Bauleistungen aufgrund von Bauverträgen über die Errichtung des Bauvorhabens Museumsbau unter Einhaltung der Baubeschreibung Museumsbau sowie der dem Bautenstand entsprechenden Anforderungen und Vorgaben der **Anlage F Basiszustand Museumsbau** für die Kostengruppen 310 bis 360, 380, 410 bis 460 und 480 der DIN 276 (2018-12) abzüglich etwaiger Ansprüche des Käufers zu 6b gegenüber einem anderen Beteiligten des Vertragswerkes auf Erstattung oder Beteiligung an den entsprechenden Kosten.
- (vi) **„Errichtungskosten“** sind (i) die von der Verkäuferin geleisteten Bruttozahlungen an Dritte für tatsächlich ausgeführte Leistungen aufgrund entsprechender Verträge über die vollständige oder teilweise Errichtung des Bauvorhabens Museumsbau unter Einhaltung der Baubeschreibung Museumsbau sowie der Anforderungen und Vorgaben der **Anlage F Basiszustand Museumsbau** für die Kostengruppen 200 bis 700 der DIN 276 (2018-12) und (ii) die angemessenen Kosten von Eigenleistungen der Verkäuferin.
- (vii) Nach vorstehend (iii) bzw. (iv) abzuziehende **„Aufwendungen der Verkäuferin“** sind die angemessenen Kosten der Unterhaltung der baulichen Anlagen des Teileigentums Museumsbau in dem Zeitraum zwischen der Übergabe des Teileigentums Museumsbau nach **Ziffer 15.6** und dem Übergang von Nutzen und Lasten auf einen Erwerber sowie die angemessenen Kosten der Vermarktung des Teileigentums Museumsbau, insbesondere Kosten einer Ausschreibung sowie Kosten einer technischen und rechtlichen Beratung bei der Vermarktung.
- (viii) Es wird Folgendes klargestellt: Sollte die Höhe des Wiederkaufspreises für den Abzug bereits geleisteter Zuwendungen und deren Verzinsung nach den vorstehenden Regelungen nicht ausreichen, sollten also die Zuwendungen und deren Verzinsung nur teilweise abgezogen werden können, bleibt eine

Verpflichtung des Käufers zu 6b zur Rückzahlung der nach den vorstehenden Regelungen nicht abzugsfähigen Zuwendungen und deren Verzinsung nach dem Zuwendungsvertrag (**Anlage G**) unberührt.

- 15.4.4 Der Wiederkaufspreis mindert sich um bereits verwirkte, jedoch von den Käufern zu 6a bzw. 6b noch nicht geleistete Ausgleichszahlungen nach **Ziffern 9.1.4, 9.1.5, 9.8.5, 10.2.6, 10.3.2, 10.4.2, 10.4.4 und 10.6.5** und um noch nicht geleistete bzw. nicht auf eventuelle Schadensersatzansprüche angerechnete Vertragsstrafen gemäß **Ziffern 9.13, 12.2, 12.3 und Ziffer 14.1**.

Der Wiederkaufspreis mindert sich ferner jeweils um einen pauschalen Betrag in Höhe von XXXXXXXXXX zur Abgeltung der der Verkäuferin im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Kosten.

15.5 **Zahlung, Kosten**

Der Wiederkaufspreis ist innerhalb von 60 Bankarbeitstagen nach dessen Ermittlung und der Ermittlung der Minderungen des Wiederkaufspreises, nicht jedoch vor Rückkauflassung des Kaufgrundstücks 6 bzw. der Teileigentumseinheit Studierendenwohnheim bzw. der Teileigentumseinheit Museumsbau zu zahlen. Lassen sich Teile des Wiederkaufspreises nur zeitlich versetzt ermitteln, gilt die vorstehende Regelung jeweils für die separat ermittelten Teile des Wiederkaufspreises. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs, die die Verkäuferin übernimmt, werden auf den Wiederkaufspreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von der Verkäuferin zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Kosten der Rückkauflassung und die etwaige Grunderwerbsteuer tragen die Käufer zu 6a und 6b. Weitergehende Ansprüche der Verkäuferin, insbesondere Schadensersatzansprüche, bleiben unberührt.

15.6 **Übergabe des Kaufgrundstücks 6 bzw. der Teileigentumseinheiten**

Das Kaufgrundstück 6 bzw. das Teileigentum Studierendenwohnheim bzw. das Teileigentum Museumsbau gelten mit dem Kalendertag, der auf die Erklärung der Verkäuferin über die Ausübung des Wiederkaufsrechts folgt, als von den Käufern zu 6a bzw. 6b auf die Verkäuferin übergeben.

15.7 Vormerkung

Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück 6 soll eine entsprechende Vormerkung zugunsten der Verkäuferin an der in **Ziffer 22.3.3** bestimmten Rangstelle in dem Grundbuch des Kaufgrundstücks 6 eingetragen werden. Die Verkäuferin verpflichtet sich, sobald das besicherte Wiederkaufsrecht erloschen ist oder nicht mehr entstehen kann, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Nach der Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau besteht der Löschungsanspruch jeweils im Hinblick auf das betroffene Teileigentum nach Maßgabe der für dieses Teileigentum bestehenden Wiederkaufsrechte. Die Kosten der Löschung tragen die Käufer zu 6a bzw. 6b.

15.8 Übernahme von Belastungen

Sollen im Range nach der in **Ziffer 15.7** genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens der Verkäuferin oder des Käufers zu 6a oder des Käufers zu 6b Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen werden, verzichtet die Verkäuferin jeweils hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf ihren Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB, wobei die folgenden Voraussetzungen sämtlich erfüllt sein müssen:

- 15.8.1 Der Gläubiger unterliegt als Kreditinstitut oder Versicherung der Aufsicht der Europäischen Zentralbank oder der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder die Voraussetzungen des § 53b Abs. 1 Kreditwesengesetz sind erfüllt und zum Nachweis hierfür ist die Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53b Abs. 2 bzw. Abs. 2 a Kreditwesengesetz vorgelegt.
- 15.8.2 Die Verkäuferin übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis die zur Sicherung der vorgenannten Darlehen eingetragenen Belastungen in der von den einzelnen Darlehensgläubigern beanspruchten Höhe, höchstens aber in dem Umfang, in dem sie in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können, wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der

Beschlagnahme das Zustandekommen des Wiederkaufs tritt; liegt der Wiederkaufspreis unter den vorbeschriebenen Beträgen, so bildet er die Obergrenze für die Übernahme der Belastungen. Die Übernahme gilt nur insoweit, als die Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises verwendet bzw. von dem Darlehensgläubiger gemäß dem Baufortschritt hinsichtlich des jeweiligen Bauvorhabens ausgezahlt werden.

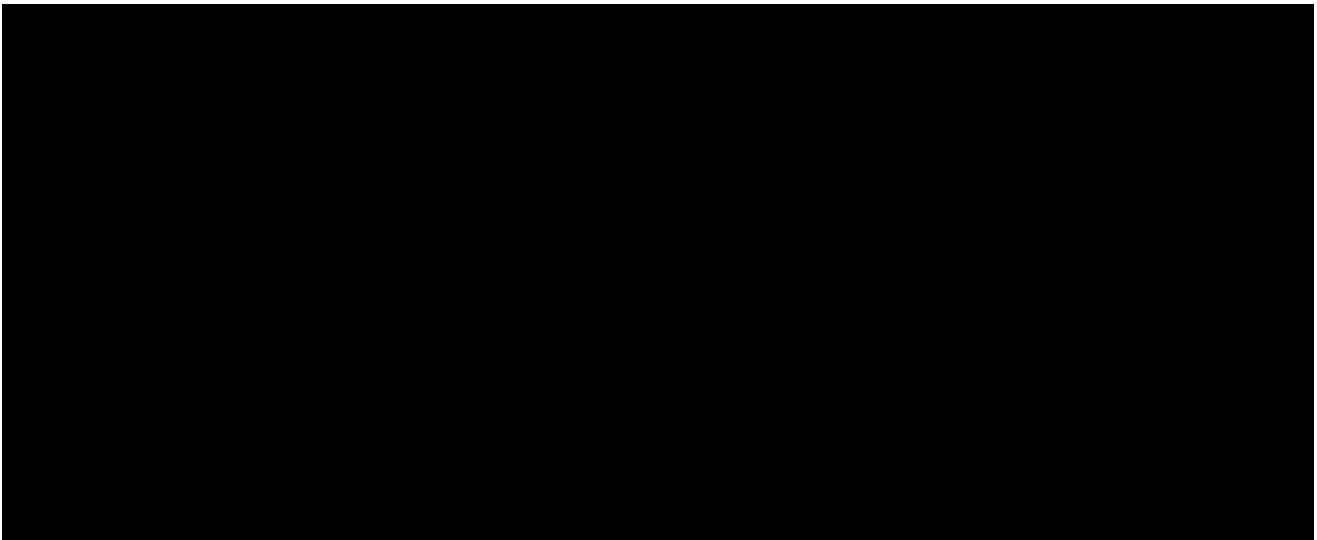
- 15.8.3 Die Verkäuferin übernimmt die Belastungen am Teileigentum Studierendenwohnheim jedoch über die in **Ziffer 15.8.2** genannte Obergrenze hinaus mindestens in Höhe von 60 % der bis dahin aufgewandten, angemessenen und nachgewiesenen Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten für das in **Ziffer 9.1.2** genannte Bauvorhaben einschließlich des an Marktpreisen gemessenen Wertes von Eigenleistungen zuzüglich des von dem Käufer zu 6a entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Studierendenwohnheim entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen), sofern das Bauvorhaben Studierendenwohnheim im Sinne von **Ziffer 9.1.4 lit. b)** fertiggestellt ist.
- 15.8.4 Die Verkäuferin übernimmt die Belastungen am Teileigentum Museumsbau jedoch über die in **Ziffer 15.8.2** genannte Obergrenze hinaus mindestens in Höhe von 50 % der bis dahin aufgewandten, angemessenen und nachgewiesenen Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten i.S. der Kostengruppen 200 bis 800 der DIN 276 (2018-12) für das in **Ziffer 9.1.3** genannte Bauvorhaben zuzüglich des von dem Käufer zu 6b entsprechend der Schichtwerte auf das Teileigentum Museumsbau entfallenden Teil des Kaufpreises ohne Zinsen und abzüglich der nach dem Zuwendungsvertrag (**Anlage G**) tatsächlich geleisteten Zuwendungen), sofern das Bauvorhaben Museumsbau i.S.v. **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** fertiggestellt ist. Die Übernahme der Belastungen nach dieser **Ziffer 15.8.4** ist jedoch innerhalb der ersten 10 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens Museumsbau i.S.v. **Ziffer 9.1.5 lit. (d)** in jedem Fall auf einen Betrag in Höhe von ■■■■■ und innerhalb des anschließenden Zeitraums auf einen Betrag in Höhe von ■■■■■ beschränkt.
- 15.8.5 Sofern mehrere Grundpfandrechte eingetragen sind, gelten die vorgenannten Grenzen für alle zusammen. Die Belastungen werden im vorstehenden Rahmen entsprechend der Rangfolge des Grundbuches übernommen.
- 15.8.6 Die Verkäuferin ist berechtigt, die von ihr hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.

15.8.7 In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird die Verkäuferin auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.

15.8.8 Die Verkäuferin übernimmt keine Ausbietungsgarantie; sie übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.

15.8.9 Für den Fall, dass der Schuldner seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufspreises an den Gläubiger abtritt, stimmt die Verkäuferin dieser Abtretung zu. Die Abtretung ist der Verkäuferin schriftlich mitzuteilen.

Im Übrigen bleiben die Ansprüche der Verkäuferin aus der genannten Vormerkung unberührt.



15.10 Raumsicherungsübereignung

Die Verkäuferin ist in dem Fall eines Wiederkaufs des Teileigentums Museumsbau berechtigt, die Übereignung sämtlicher beweglicher Gegenstände, die sich zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts im Sicherungsgebiet (wie in **Anlage F Vereinbarung zur Raumsicherungsübereignung** definiert) befinden, zu verlangen und an diesen Besitz zu nehmen.

Der Käufer zu 6b und die Verkäuferin schließen daher die als Entwurf als

Anlage F Vereinbarung zur Raumsicherungsübereignung

beigefügte Vereinbarung zur Raumsicherungsübereignung.

§ 16

Rechtsnachfolge

Die Käufer zu 6a und 6b sind verpflichtet, die von ihnen in diesem Kaufvertrag nach **Ziffern 1.2.2, 2.4, 3.2, § 6 und § 8 bis § 17** übernommenen Pflichten einem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger bzw. den Erwerber entsprechend zu verpflichten.

Nach Fertigstellung der von den Käufern zu 6a und 6b errichteten baulichen Anlagen (**Ziffern 9.1.2 bzw. 9.1.3**) beschränkt sich die Verpflichtung auf die von den Käufern zu 6a und 6b in diesem Kaufvertrag nach **Ziffern 1.2.2, 2.4, 3.2, 6.2, § 8, Ziffern 9.2 bis 9.8, 9.11 bis 9.14, § 10 bis § 14 sowie Ziffern 15.2.4 und 15.3, 15.4 bis 15.9 und § 16 und § 17** übernommenen Pflichten.

§ 17

Wertsicherung Ausgleichsleistung und Vertragsstrafen

Die in den **Ziffern 9.1.4, 9.1.5, 9.8.5, 10.2.6, 10.3.2, 10.4.2, 10.4.4 und 10.6.5** genannten Beträge für Ausgleichsleistungen und die in **§ 14** genannten Beträge für Vertragsstrafen ändern sich prozentual in dem Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), Basis 2015 = 100, bis zur Fälligkeit der vorgenannten Beträge prozentual gegenüber dem Index für den Monat der Beurkundung dieses Kaufvertrages ändert.

Wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), nicht mehr fortgeführt, durch einen anderen Index ersetzt oder auf eine andere Basiszahl umgestellt, tritt der geänderte Index an die Stelle des oben vereinbarten Index. Im Übrigen sind die Vertragsparteien einander verpflichtet, auch insoweit eine entsprechende Regelung zu vereinbaren, die der hier getroffenen Vereinbarung wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 18

Ausübung von Rechten durch die HCH

Die Verkäuferin ist berechtigt, einzelne oder alle Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag auf die HafenCity Hamburg GmbH zu übertragen oder diese zur Ausübung der Rechte der Verkäuferin zu ermächtigen.

§ 19

Vertragsauslegung

Die Regelungen dieses Kaufvertrages sollen, soweit die Verpflichtungen des Käufers zu 6a und des Käufers zu 6b nach ihrem Inhalt in sachlich begründeter Weise aufgeteilt werden können, so ausgelegt werden, dass eine gesamtschuldnerische Haftung der Käufer zu 6a und 6b nicht besteht, auch wenn dies bei den jeweiligen Verpflichtungen nicht ausdrücklich geregelt ist.

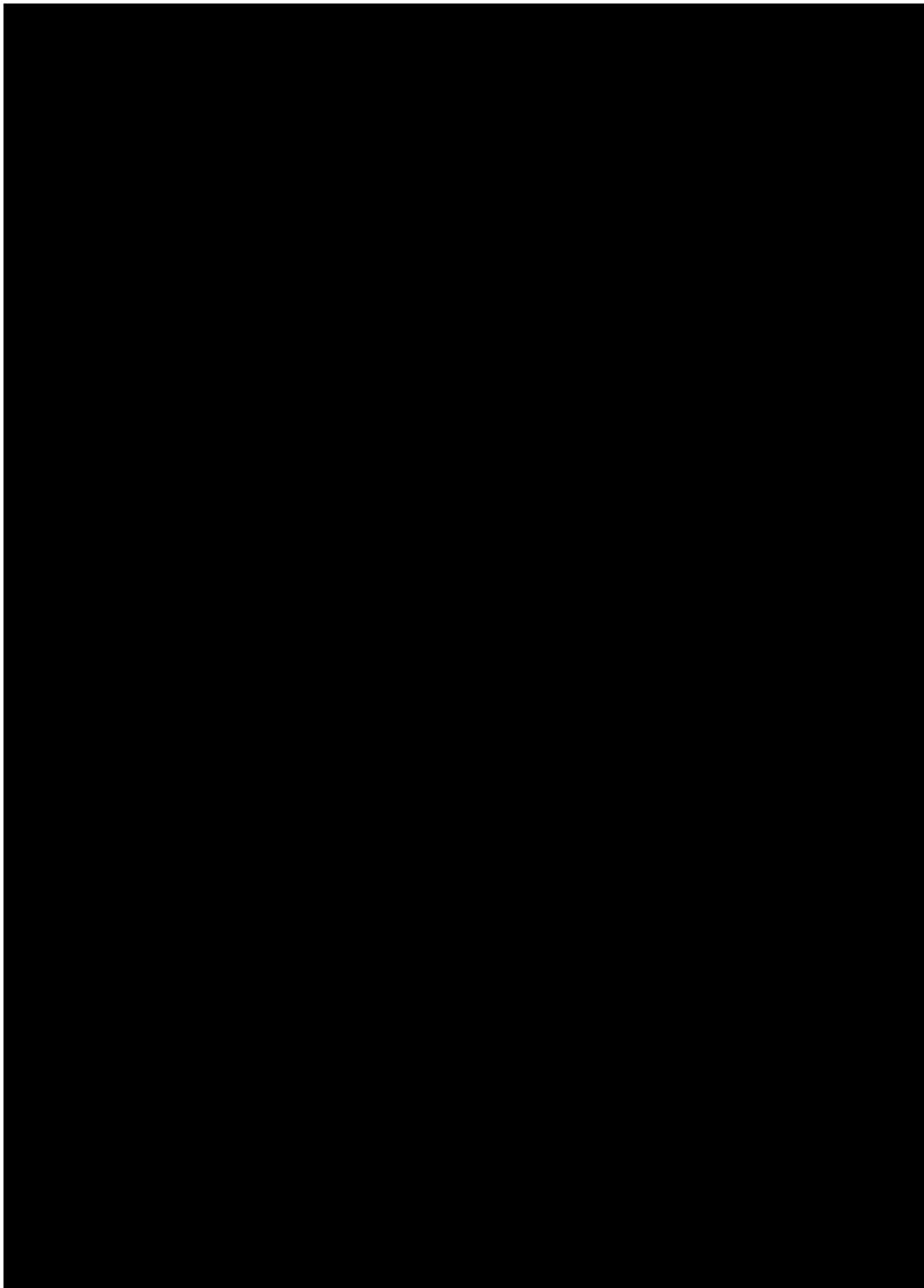
§ 20

Vertragsanlagen

Die UVZ-Nr. 1958/2022 des amtierenden Notars Daniel Großer vom 14., 15. und 16. Dezember 2022 (in diesem Kaufvertrag auch als **Bezugsurkunde** bezeichnet) enthält neben den vorstehend in Ziffer 1.2 und Ziffer 8.1 in Bezug genommenen Urkunden die in dem dieser Urkunde als

Anlage F Anlagenverzeichnis

in Kopie beigefügten Inhaltsverzeichnis der Bezugsurkunde aufgeführten Unterlagen. Die Urschrift dieser Bezugsurkunde lag bei der heutigen Verhandlung vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht übergeben. Hierauf wird gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz Bezug genommen. Die Parteien bestätigen hiermit die Vollmachten zur Beurkundung der Bezugsurkunde und verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu diesem Protokoll. Die Parteien bestätigen, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist.



§ 22

Vertragsvollzug

22.1 Belehrungen

Die Vertragsparteien wurden darüber belehrt, dass

- 22.1.1 die Käufer zu 6a und 6b erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentum erwerben,
- 22.1.2 für die Eigentumsumschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und die Gerichtskosten bezahlt sein müssen,
- 22.1.3 sie für Grunderwerbsteuer und Notar- und Gerichtskosten gesetzlich als Gesamtschuldner haften,
- 22.1.4 alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Kaufvertrages führen können.

22.2 Vollmacht

- 22.2.1 Die Parteien beauftragen den amtierenden Notar mit dem Vollzug des Kaufvertrages und der Einholung der erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen.
- 22.2.2 Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

- a) Frau [REDACTED]
- b) Frau [REDACTED]
- c) Frau [REDACTED]
- d) Frau [REDACTED]
- e) Frau [REDACTED] und
- f) Frau [REDACTED]

alle Anschrift: Mönckebergstraße 27, 20095 Hamburg,

und zwar jede für sich sowie mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, alle zur Erreichung des Vertragsziels etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen einschließlich Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages für die Vertragsparteien rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sollen insbesondere ermächtigt sein, insoweit auch Anträge einschließlich solcher auf Rangänderungen an das Grundbuchamt zu richten, zu ergänzen und zurückzunehmen sowie die Auflassung zu erklären, zu wiederholen bzw. zu ändern und Identitätserklärungen abzugeben. Die Bevollmächtigten sind ferner bevollmächtigt, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Buchung des Grundstücks zu stellen und abzuändern.

Wirksamkeitsvoraussetzung dieser Vollmacht ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Geschäfte durch den Notar. Der Notar und seine Sozien oder deren amtlich bestellte Vertreter und die Bevollmächtigten sind intern gehalten, Beurkundungen und Beglaubigungen den Beteiligten eine Woche zuvor schriftlich anzukündigen.

22.3 Grundbuchanträge, Auflassung

22.3.1 Die Käufer zu 6a und 6b und die Verkäuferin bewilligen und beantragen die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Anspruchs der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück 6 gemäß **Ziffern 15.1 und 15.7** dieses Kaufvertrages. Nach einer Aufteilung des Kaufgrundstücks 6 in das Teileigentum Studierendenwohnheim und das Teileigentum Museumsbau sichert die Rückauflassungsvormerkung an dem Teileigentum Studierendenwohnheim den Rückübertragungsanspruch der Verkäuferin auf der Grundlage der **Ziffern 15.1 und 15.2** und sichert die Rückauflassungsvormerkung an dem Museumsbau den Rückübertragungsanspruch der Verkäuferin auf der Grundlage der **Ziffern 15.1 und 15.3**.

22.3.2 Die Verkäuferin und die Käufer zu 6a und 6b sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgrundstück 6 auf den Käufer zu 6a zu einem Miteigentumsanteil von 699/1.000 und den Käufer zu 6b zu einem Miteigentumsanteil von 301/1.000 übergeht und bewilligen und beantragen die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

22.3.3 Ferner sind die in **Ziffern 9.6.1 bis 9.6.3, 9.13, 10.1, 10.2.3, 10.3.3, 11.1, 11.2 und 22.3.1** dieser Urkunde enthaltenen Grundbuchanträge zu beachten, wobei die

Eintragungen im Grundbuch des Kaufgrundstücks 6 im Rang wie folgt eingetragen werden sollen:

- Die Dienstbarkeiten gemäß **Ziffern 9.6.1 bis 9.6.3, 9.13, 10.1, 10.2.3, 10.3.3, 11.1 und 11.2** – untereinander im Gleichrang – an erster Rangstelle;
- im Range danach die Reallast gemäß **Ziffer 9.6.1**;
- im Range danach die Rückauflassungsvormerkung gemäß **Ziffer 22.3.1**;
- im Range danach die Reallast gemäß **Ziffer 9.13**.

Anlage F 1 Lageplan

Grundstückskaufvertrag
Anlage F

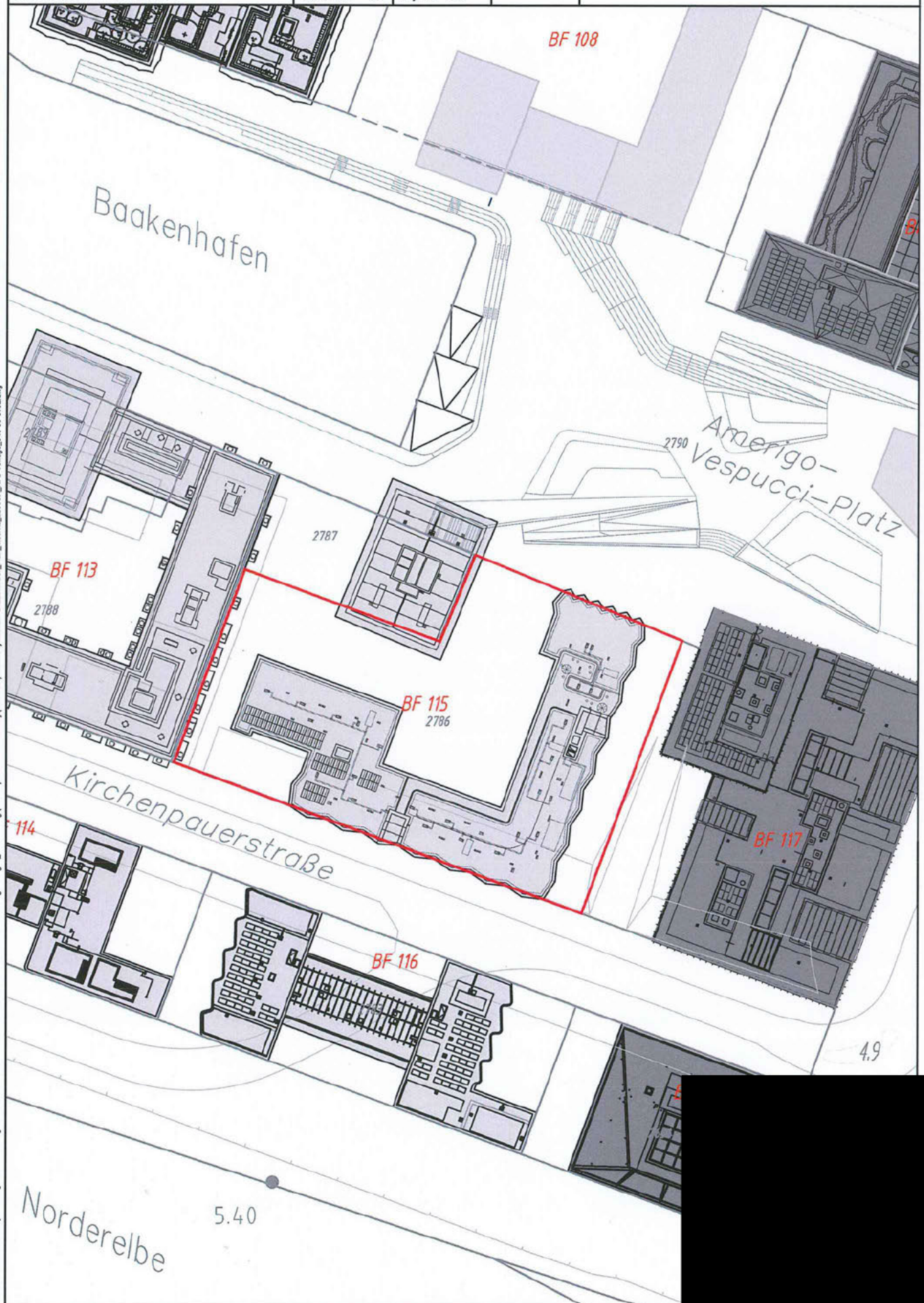
Flurstück 2786
Quartier Elbbrücken

 Grundstück

Maßstab 1:1000 orig. Blattgröße A4 02.09.2022

Plangrundlagen _KFB Vorlage_346-00-073z

Bearbeiter MI Layout L06



897_3564 BV Tide: Definition Basisbauwerk

Funktionalbeschreibung Basiszustand Museumsbau

Der Basiszustand Museumsbau ist der Bauzustand des DAM, welcher das STW in die Lage versetzt, mit den eigenen Rohbauarbeiten auf dem DAM zu beginnen. Die Leistungsgrenze zwischen dem DAM und dem STW ist die Decke über dem DAM.

Maßgeblich für die Ausführung sind entsprechende Pläne der Ausführungsplanung Hochbau bzw. die durch den Prüfenieur freigegebenen Planstände.

Die Decken und Wände des DAM können dabei aufgrund der weiter stattfindenden Bauarbeiten noch Bauzwischenzustände mit Abstufungen, Durchbrüche für spätere Installationen oder benötigte bauphysikalische Anforderungen, wie z. B. Kranstandorte oder Einbringöffnungen für haustechnische Geräte, aufweisen.

Die nur zur Information beigelegten Unterlagen dokumentieren den aktuellen Planungsstand.

Blitzschutz

Vorrichtungen Blitzschutz/ Fundamente der gem. beiliegenden Plänen bzw. Planung Blitzschutz BDK vom 18.05.202 (s. Anlage) im Bereich des DAM / Basisbauwerkes. Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzklasse III ausgestattet. Unterhalb der Bodenplatte wird in der Sauberkeitsschicht ein Ringerder-System aus V4A-Edelstahl vorgesehen. In der Bodenplatte selbst sind Fundamente der aus feuerverzinktem Stahl eingelegt.

Alle Anschlussfahnen, welche aus dem Beton austreten, werden in V4A-Qualität ausgeführt.

Grundleitungen

Unter der Rückstauenebene liegende Entwässerungsgegenstände werden innerhalb der Bodenplatte über Grundleitungen entsprechend ihrer Beschaffenheit über Hebeanlagen entwässert und über Dach entlüftet. Die Druckleitungen der Hebeanlagen werden über die Rückstauenebene geführt und danach an die Schmutzwasserleitungen unter der Decke des Untergeschosses angeschlossen.

Volumen (Untergeschosse):

Der Rohbau des DAM wird gemäß den statischen Anforderungen an das Gesamtgebäude (DAM+STW) als größtenteils unterirdische Stahlbetonkonstruktion errichtet. Dabei bilden die Gründungssohle, die zweigeschossigen UG-Außenwände sowie die Decke über dem UG1 einen Bauwerkssockel mit einem Volumen von ca. 33.000 m³.

Gründung und Tragfähigkeit für das darauf stehende Gebäude:

Aufgrund von vorhandenen nicht tragfähigen Baugrundsichten erfolgt die Gebäudegründung als Pfahlgründung. Die Absetztiefe der Pfähle, die auch für die Auftriebssicherung herangezogen werden, richtet sich nach der Tiefenlage des tragfähigen Baugrunds gemäß Baugrundgutachten und nach den statischen Anforderungen bzgl. der Pfahltragfähigkeit.

WU-Qualität:

Der Rohbau des DAM wird hinsichtlich aller erdberührten Bauteile als Wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion gemäß WU-Richtlinie in der Nutzungsklasse A ausgeführt. Aufgrund der hochwertigen Nutzung des Untergeschosses und der bereichsweise fehlenden Zugänglichkeit der WU-Bauteile wird eine außenseitige Frischbetonverbundfolie als Zusatzmaßnahme vorgesehen.

Anlagen:

- Hochbaupläne (Stand STW und DAM s.o. Grundrisse UG 1&2, EG, ZG, HG/ Schnitte A-A, B-B, C-C, E-E, F-F / Ansichten NSWO)
- Schnittstellenpläne Hochbau (Grundrisse 1. und 2. OG (Stand 11.08.22) Grundrisse 1.&2. UG, EG, 3.-5. OG, 4.-6. OG und 7. OG (Stand 04.08.22)/ Schnitte , B-B, C-C, F-F (Stand 04.08.22)/ Ansichten N & W (Stand 04.08.22))
- Statikpläne (analog Hochbau, Stand gem. Text (s.o))
- Text Genehmigungsstatik (vollständig)
- Pläne Blitzschutz (UG 1 & 2 (Stand 18.05.22))

Anlage F 4 Baubeschreibung Museumsbau

Anlage F Baubeschreibung Museumsbau

Aktueller Planungsstand Lph 4 - Digital Art Museum Baufeld 115, Hamburg,
Bauantragsplanung

Die nur zur Information beigefügten Unterlage Planungsstand Objektplanung DAM- LP3 dokumentiert den aktuellen Planungsstand.

1. Fläche:
 - Gesamtfläche aktuelle Planung: [REDACTED] im BF 115,
 - ca. [REDACTED] NF im UG2 BF 115 auf einer Ebene
 - davon ca. [REDACTED] NF im Rohbau zusammenhängend im UG in der großen stützenfreien Halle (Innenhofbereich).
2. Bauordnungsrechtliche Einstufung:
 - Versammlungsstätte
3. Gleichzeitig anwesende Personen:
 - 1.300 Personen inkl. Personal
4. Öffnungszeiten:
 - Geplante Öffnungszeit des DAM von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Für Drittverwendungsfähigkeit sollen Öffnungszeiten auch nach 22 Uhr möglich sein.
5. Achs- und Stützenraster:
 - Die Anzahl der Stützen in den Flächen des Digital Art Museums (DAM) wurde im Zuge der Entwurfsplanung Tragwerk minimiert, bzw. ihre Abstände untereinander maximiert. Das Stützraster wurde im Rahmen der Entwurfsplanung zwischen den Anhandnehmern und der HCH gemeinsam festgelegt gem. **Anlage „Übersicht Grundrisse EG, ZG, 1.UG und 2.UG“**
 - Die Abfangung der tragenden Flurwände des Studierendenwohnheims (STW) erfolgt dabei mit Hilfe von Wandartigen Trägern im jeweiligen untersten Geschoss des STW, außerdem kommen Verbundträger zum Einsatz. Die Wandartigen Träger im Geschoss oberhalb des DAM ermöglichen eine Maximierung der lichten Höhen, die sich gemäß abgeschlossener Entwurfsplanung im Zielbereich von 5,0 m bewegen (vgl. Punkt 6).

- Im zentralen Grundrissbereich des DAM ist eine Fläche mit ca. 10 m lichter Raumhöhe geplant. Vor allem aus gründungstechnischen Gründen müssen die raumumschließenden Wände bis auf einige abgestimmte Öffnungen tragend ausgebildet werden. Lage und Größe der zusätzlichen Wandöffnungen für die Nachnutzung im Zuge der Drittverwendbarkeit sind in der beigefügten **Anlage „Übersicht optionale Wandöffnungen und optionaler Lastenaufzug im Untergeschoss“** mit roter Markierung dargestellt.

6. Geschoßhöhe / lichte Raumhöhe:

- Festgelegt ist eine Geschosshöhe im UG von 7,0 m von OK Sohle bis OKFFB EG. Planungsstand ist aktuell 7,13 m. Die Geschoßhöhe soll im EG möglichst von OKFFB EG bis OKFFB 1. OG 6,50 m betragen. Die Abweichung vom B-Plan (5,50 m Geschoßhöhe) wurde im Architektenworkshop ermittelt und soll genehmigt werden. Im Bereich der nördlichen Zwischengeschoßebene wird die Geschoßhöhe auf EG und Zwischengeschoß aufgeteilt.
- In den Ausstellungsflächen im UG, im Zentralbereich des Innenhofes soll eine lichte Raumhöhe von mindestens 7,0 m (Ziel 10,0 m), im EG von möglichst 5,0 m, im Bereich der Zwischengeschoßausbildung von möglichst 2,50 m realisiert werden. Durch Abhängigkeiten von der Statik, der TGA Installation und des Schallschutzkompensierenden Ausbaus kann diese Massgabe in bestimmten Bereichen unterschritten werden. (Reduktion der lichten Höhe unter TGA-Verzugsebene)

7. Stützenfreiheit:

- Im Zentralbereich des Innenhofes stützenfrei geplant.
- Gesamtfläche ca. 700 m²

8. Schallschutz:

Die für die lauten Räume im Untergeschoss ausgelegten Maßnahmen dienen zum Einhalten der Anforderungen in Wohnungen nach TA Lärm für die Tag- und Nachtzeit wie folgt differenziert:

- Nutzung TeamLab: Mittelungspegel von LAeq = 90 dB(A) mit tieffrequenten Anteil aufgrund Genre und elektroakustischer Verstärkung, maximale Pegel können bis ca. 5 dB höher sein: LAF,max ≤ 95 dB(A), tags: Lr ≤ 35 dB, 06:00 bis 22:00 Uhr, aufgrund des tieffrequenten Anteils werden die Maßnahmen für Beurteilungspegel Lr ≤ 30 dB(A) ausgelegt.

- Drittverwendungsfähigkeit: Mittelungspegel von $L_{Aeq} = 90 \text{ dB(A)}$ ohne tieffrequenten Anteil (z.B. klassische Orchestermusik), maximale Pegel können bis ca. 5 dB höher sein: $L_{AF,max} \leq 95 \text{ dB(A)}$, nachts: $L_r \leq 25 \text{ dB}$, 22:00 bis 06:00 Uhr
- Bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'w > 65 \text{ dB}$ der Decke und Normtrittschallpegel des Fußbodens von $L'_{n,w} < 30 \text{ dB}$ der umgebenden Bauteile.
- Aufgrund von überwiegend tieffrequenten Luft-Schallanteilen der Ausstellungsbeschallung bei teamlab werden in den Ausstellungsflächen im UG vor massiven Wänden und Decken schalldämmende Vorsatzschalen (Resonanzfrequenz $< 25 \text{ Hz}$) vorgesehen, wo schutzbedürftige Räume dies erfordern. Die Oberflächen der Vorsatzschalen werden in Gipskarton, Rohbauoberflächen entweder gespachtelt oder geputzt ausgebildet (Q 2 Qualität). Das Einhalten der Anforderungen an die Trittschalldämmung erfolgt durch eine auf Sylomer gelagerte Betonplatte von ca. 130 mm („schwimmender Estrich“).
- Schwimmende Estriche im Studentischen Wohnen bei den Decken direkt über lauten Bereichen (EG bzw. 1. OG) haben eine Resonanzfrequenz von $< 40 \text{ Hz}$. Die aktuell geltenden rechtlichen Anforderungen sowie die Anforderungen gem. Umweltzeichen HC Standard sind eingehalten, per Gutachten (Arcadis) nachgewiesen und werden durch Kontrollmessungen während der Ausführung und nach der Fertigstellung bestätigt. Die Qualitätssicherung wird im Konzept gemeinsam abgestimmt. Bei negativen Kontrollmessungen sind die beschriebenen Maßnahmen anzupassen.
- In den weiteren Planungsphasen werden zur Prüfung weitere Konstruktionsangaben und der schalltechnische Nachweis der Eignung vorgelegt.
- Die möglichen drittverwendungsfähigen Nutzungen sind in der **Anlage "Übersicht Innenpegel bei unterschiedlichen Nutzungen als Orientierungswert"** grün unterlegt

9. Zugänge und Fluchtwege:

- Der Haupteingang ist im nördlichen Bereich des Baufeldes 115 von der Baakenterrasse am Amerigo-Vespucci-Platz aus im EG vorgesehen
- Möglichkeit der Ausbildung eines Vordachs wurde mit der Planung vorgestellt.
- Die Ausbildung einer Windfanganlage erfolgt mit zwei Drehtrommeltüren.
- Zugänge und Fluchtwege werden auf 1.300 Personen ausgelegt.
- Ein barrierefreier Zugang besteht über eine separate motorisierte doppelflügelige Tür.
- Die Entfluchtung der unterirdischen Ausstellungsfläche BF 115 erfolgt über fünf Fluchttreppenhäuser. Die Museumsfläche im EG erfolgt über drei Fluchttürpositionen

10. Anlieferung

- keine Anlieferung für teamLab erforderlich, aber Umnutzungen von Flächen später als Anlieferraum möglich
- Nachrüstbarkeit für Anlieferator 3,00 m x 4,00 m, Lage gemäß der beigefügten **Anlage „Übersicht optionale Wandöffnungen und optionaler Lastenaufzug im Erdgeschoss“**,

Nachrüstbarkeit Lastenaufzug (6 m x 3 m Kabinenmaße) im Anlieferraum inkl. Unterfahrt (Deckenfeld dort nur schlauff bewehrt, damit der Deckendurchbruch eingeschnitten werden kann).

Die optionale Unterfahrt im UG wird im Rohbau mit hergestellt und mit einem Stahlbetondeckel verschlossen.

11. Traglast Sohle:

- 20 kN/m² nur in Ausstellungsflächen mit 10 m Deckenhöhe als Lastreserve in der Genehmigungsstatik. Eine Nutzlast von 10 kN/qm ist in den übrigen Ausstellungsflächen als Lastreserve in der Genehmigungsstatik zu berücksichtigen.
- Die Definition der Ausstellungsflächen (Technikräume, WC-Bereiche, Treppenhäuser etc. gehören nicht zu Ausstellungsflächen dazu) mit den o.g. Nutzlasten ist in **der Anlage „Übersicht Nutzlasten EG“** und in der **Anlage „Übersicht Nutzlasten UG“** dargestellt.

12. Anhängelast Decke:

- 2,0 kN/m² Anhängelast vollflächig als Lastreserve in der Genehmigungsstatik. Im Sonderbereich mit ca. 10 m lichter Höhe (Achsen 5 - 13, J - O) sind 5,0 kN/m² Anhängelast vorgesehen. Die Konkretisierungen der Anhängelasten erfolgt über die **Anlage „Übersicht Nutzlasten EG“** und die **Anlage „Übersicht Nutzlasten UG“**

13. TGA-Trassen:

- Die Stranganbindung des studentischen Wohnens für Wärme, Strom, Wasser und Abwasser wird so ausgebildet, dass möglichst keine Revisionierbarkeit aus den Flächen des Digital Art Museums heraus erfolgt.
- Schächte des Digital Art Museums führen durch das aufgehende studentische Wohngebäude über Dach, da die Haustechnik in Teilen auf dem Dach über dem studentischen Wohnen angeordnet ist. Die An- und Ausblasöffnungen befinden sich im EG bzw. ZG.

- Rolltreppen werden nicht ausgebildet und sind gegen eine Treppenanlage ersetzt, die im Rahmen der Ausbauplanung noch angepasst und optimiert wird. (siehe Deckblatt).
- In Unterzugsfeldern je Achse und Feld sind zusätzliche Regeldurchbrüche (mindestens 2 Stück á DN 200 mm) zur Nachinstallation vorgesehen soweit dies statisch möglich ist.

14. Raumlufttechnik:

- Ist ausgelegt für eine mittlerer Luftqualität (IDA 2) mit 800 Personen = 36.000 m³/h; Schachtfläche ca. 3,0 m² für Fortluft ist in der Fassade des Zwischengeschosses geplant, Ansaugung im Erdgeschoss/Zwischengeschoss (Lüftungsgerät schafft 45.000 m³/h). Gerät teamLab als Auslegung genommen, damit bei 1.300 Personen die Luftqualität zwischen IDA 2 und IDA 3 liegt
- keine Gastronomie für teamLab geplant
- Möglichkeiten zur Nachrüstung einer Küchenabluft in L90 Qualität im Rahmen des zur Nachrüstung vorgesehenen Lüftungsschachtes. Eine Vorrüstung für Revisionsöffnungen in den Etagen STW wird vorgesehen. Der Lüftungskanal im Schacht wird bei der Herstellung DAM/ STW bereits mit installiert und auf dem Dach mit einer Platte abgedeckt. Ein mögliches Reinigungskonzept wird erstellt und mit dem Bezirksschornsteinfeger abgestimmt mit dem Ziel, dass möglichst keine Revisionierbarkeit in den Etagen des Studierendenwohnens erforderlich ist. Hier ist ein Lüftungskanal (Fettabluft) von 1200x900mm möglich. Dies entspricht einer Luftmenge von ca. 20.000 m³/h.

Aufgrund der erhöhten Kältelast für teamLab, werden die dafür erforderlichen zusätzlichen Leitungen mit in diesen Schacht verlegt. Diese Leitungen werden bei einer Drittverwendung nicht mehr gebraucht und sind zurück zu bauen.

Die Schachtstruktur für nachträgliche Installationen ist vorgesehen, ggf. ist für die Drittverwendung nicht mehr notwendige TGA zurückzubauen.

15. Kälte:

- Kälteversorgung für teamLab mit mind. 750 KW mit Aufstellfläche Rückkühler auf dem Dach über dem STW. (anteilige Schachtgröße ca. 1,2 m², gemeinsam mit anderen Installationen genutzt/ aktuelle zusammen mit NEA in einem 2,5m² großem Schacht)

16. Entrauchung:

- Die Entrauchungsanlage ist nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes geplant. Die Entrauchung erfolgt über die Lüftungsanlage mit zwei Rauchgasventilatoren auf dem Dach des Digital Art Museums.

17. Elektro- und Fernmeldetechnik:

- Trafostation für teamLab als Kundenstation vorgesehen, Raum zur Aufstellung wird im UG des Baufeldes 115 geschaffen. Trafoleistung aktuell geplant ca. 2.500 kVA auf zwei Transformatoren à 1.250 kVA aufgeteilt.
- elektr. Anschlusswert mind. 0,5 MW, die Einspeisung der kundeneigenen Mittelspannungsanlage erfolgt seitens Stromnetz Hamburg.
- Netzersatzanlage (NEA)
Mittelspannungsseitige Messung, Bereitstellung Strom und Spannungswandler durch Stromnetz Hamburg
- Niederspannungs-Hauptverteilung mit AV/SV, BMZ, BOS, SAA

18. Sanitär und Heizung:

- Die Beheizung der Ausstellungsfläche erfolgt ausschließlich über die Lüftungsanlage. Die Nebenräume erhalten Heizkörper nach Erfordernis. Das Foyer im EG erhält zudem Türluftschleier an jeder der Haupt Zugangstüren.
- Dimensionierung der Schmutzwasserableitung sowie WC-Abluft entsprechend der Auslegung auf die maximale potentielle zukünftige Personenzahl von 1.300 Personen.
- Die Zuleitung Trinkwasser wurde, ab dem Verteiler, auf den momentanen Verbrauch dimensioniert. Eine Überdimensionierung ist, gemäß Trinkwasserverordnung nicht zulässig.

19. Trafostation:

- Trafostation für teamLab als Kundenstation vorgesehen (siehe unter Ziffer 17).

20. Aufzüge:

- 2 Personenaufzüge (Standardausstattung; Kabinenabmessungen l*b = 2,10 x 1,20m).
- 1 Aufzug für Büroerschließung (Standardausstattung, Kabinenmaß: l*b = 1,40 x 1,10, kurzer Schachtkopf)

- Nachrüstbarkeit Lastenaufzug (6 m x 3 m Kabinenmaße) im Anlieferraum (das Deckenfeld soll nur schlafl bewehrt werden, damit der Deckendurchbruch eingeschnitten werden kann)

21. Sprinklerung:

- Ausbildung einer Nass-Sprinkleranlage. Die Sprinklerzentrale und der Tank wurden im Baufeld 115 im Bereich Achse A zum BF 113 hin verortet. Es ist geplant von hier aus auch das Baufeld 113 zu versorgen. Die Anschlusswerte wurden übergeben und entsprechend berücksichtigt.
- Ein Umbau in ein Trockensprinkleranlage ist später für eine Drittverwendung möglich.

Die Leitungen der Sprinkleranlage sind bei einem Umbau neu zu installieren, da die lichten Raumhöhenanforderungen von teamLab keine Verlegung des Leitungsnetzes im Gefälle und Entleerungsmöglichkeiten zulässt.

- Die Sprinklerversorgung erfolgt durch separate, dem Baufeld 113 bzw. Baufeld 115 zugeordnete Sprinklergruppen.

Dadurch ist es möglich, bei Anpassungen bzw. Umbau die dem Baufeld zugeordnete Sprinklergruppe außer Betrieb zu nehmen.

Der Betrieb der anderen Gruppen wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

22. Einbruchsschutz:

- Widerstandsklasse RC 3 / P3A bis OK Erdgeschoss und zu benachbarten Fremdmietbereichen soweit technisch möglich. Z.B. sind Vollpaniktüren aktuell nur bis RC 2 technisch möglich.

23. Fassadenwerbung:

- Möglichkeit der Anordnung an der Fassade. Gesonderter Werbeantrag wird noch gestellt.

24. Fassade:

- Die Fassade des eingestülpten Eingangsbereiches im Digital Art Museum soll eine Medienfassade im Bereich des Haupteingangs erhalten.

25. Vorhaltung Wand- / Fassadendurchbruch:

- keine Anlieferung für Digital Art Museum vorgesehen.

- Vorhaltung Wand- / Fassadendurchbruch für Nachrüst-Option für Anlieferer als Sektionaltor, lichte Breite 3 m, lichte Höhe 4 m, siehe Punkt 10.
- Keine Befahrung in das Gebäude. Es geht nur um die Anlieferungsmöglichkeit und Anfahrbarkeit im öffentlichen Raum.

26. Zufahrt Anlieferung:

- keine Anlieferung für Digital Art Museum vorgesehen.
- mögliche Anlieferung im EG zwischen Achse 2 und Achse 3 wurde festgelegt. Für die Gestaltung der Außenanlagen im Bereich der Gasse vor dieser möglichen Anlieferung werden die Lasten von SLW 30 berücksichtigt.

Anlagen:

- Übersicht Grundrisse EG, ZG, 1.UG und 2.UG
- Übersicht optionale Wandöffnungen und optionaler Lastenaufzug im Untergeschoss
- Übersicht optionale Wandöffnungen und optionaler Lastenaufzug im Erdgeschoss
- Übersicht Innenpegel bei unterschiedlichen Nutzungen als Orientierungswert
- Übersicht Nutzlasten EG
- Übersicht Nutzlasten UG
- Deckblatt_Freitreppe
- Seiten aus dem Deckblatt_Freitreppe
- Planungsstand Objektplanung DAM- LP3 nebst E Mail - Schriftwechsel



Anlage F 42 Kulturelle Nutzung

Anlage F Kulturelle Nutzung

Eine kulturelle Nutzung (die „**Kulturelle Nutzung**“) muss folgende Anforderungen kumulativ erfüllen:

- Kulturprojekt mit hoher künstlerischer Qualität
- Ermöglichung kultureller Teilhabe
- Förderung kultureller Bildung
- Ausschluss von Zweckentfremdung
- Überregionale Relevanz
- Signifikante Besuchszahlen

Diese Anforderungen sind im Folgenden spezifiziert.

1. Kulturprojekt mit hoher künstlerischer Qualität

Die Nutzung weist einen kulturellen Charakter mit digitalem Bezug aus den Bereichen der Bildenden Kunst, Medienkunst und anderer, innovativer Kunstformen, Darstellenden Kunst, Literatur, Musik, Film- und Medienkultur oder Soziokultur auf. Sie hat keinen überwiegenden konsumtiven Unterhaltungscharakter. Sie hat einen hohen, in der Fachwelt anerkannten Qualitätsanspruch. Entsprechend sind die Ausstellungen zu kuratieren, sodass Entwicklungen in Kunst und Kultur fortwährend Rechnung getragen werden.

2. Ermöglichung kultureller Teilhabe

Die Nutzung eröffnet proaktiv kulturelle Teilhabe für alle Menschen ungeachtet ihres Geschlechts, ihres Alters, ihrer Herkunft, ihrer Bildung, ihres sozioökonomischen Status, ihrer Sprache. Zu diesem Zweck bietet die Nutzung zielgerichtete Angebote für nach den vorstehenden Merkmalen unterschiedliche Gruppen von Menschen, die diesen Menschen die sinnvolle Nutzung und Beteiligung ermöglichen und sie dazu einladen.

Kulturelle Teilhabe umfasst erforderliche und adäquate Maßnahmen zur barrierefreien bzw. inklusiven Erschließung, insbesondere im Hinblick auf Einschränkungen der Beweglichkeit, des Sehens und des Hörens. Hierfür werden bauliche und technische Voraussetzungen geschaffen und werden spezifische Angebote für die betroffenen Menschen gemacht; die Nutzung hält diesbezüglich mindestens den insoweit bestehenden Standard der in dieser Hinsicht fortschrittlichen deutschen staatlichen Museen ein. Ferner umfasst die kulturelle Teilhabe eine Darbietung von Texten in einfacher Sprache; die Nutzung hält diesbezüglich mindestens den insoweit bestehenden Standard der in dieser Hinsicht fortschrittlichen deutschen staatlichen Museen ein.

Die Nutzung ist mehrsprachig ausgerichtet, so dass sie von Menschen mit unterschiedlichen Sprachen im gleichen Umfang und in gleicher Qualität wahrgenommen werden kann. Dabei sind auch die

Sprachen der fünf größten Gruppen von Ausländer:innen in Hamburg sowie die Sprachen der fünf größten ausländischen Touristengruppen in Hamburg aus dem nicht-deutschsprachigen Raum berücksichtigt.

3. Förderung kultureller Bildung

Die Nutzung bietet dauerhaft Programme zur kulturellen Bildung sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Erwachsene. Dabei erfolgt eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Trägern der schulischen Bildung sowie der Erwachsenenbildung.

Die Angebote für kulturelle Bildung von Kindern umfassen auch solche für Familien, die auch außerhalb von Werktagen stattfinden.

Die Teilnahme an den Programmen muss kostenfrei oder zu geringen Kosten möglich sein, um sie auch Menschen mit geringen finanziellen Mitteln zu eröffnen.

4. Ausschluss von Zweckentfremdung

Nutzungen außerhalb des spezifisch kulturellen Charakters sind in der Art und in dem Umfang zulässig, wie er für Museen in Deutschland typisch ist (Nebennutzungen). Dies kann Flächen für die Vermarktung und den Verkauf von Artikeln umfassen, die in einem inhaltlichen Zusammenhang mit der kulturellen Nutzung stehen (z.B. Café, Restaurant oder Museumshop) oder aber Hilfsflächen für technische/betriebliche Abläufe (z.B. Büro oder allgemeine Haustechnik). Sämtliche für Nebennutzungen verwendete Flächen dürfen allerdings zu keinem Zeitpunkt 20% der zur Verfügung stehenden bzw. angemieteten anrechenbaren Geschossflächen übersteigen. Nicht als Nebennutzung gilt die Nutzung von Flächen, sofern diese dem spezifisch kulturellen Charakter unmittelbar dienen, wie z.B. als Räume für die Restauration von Kunst, als Lager für Kunstgegenstände oder als Hilfsflächen für die Unterbringung der für die Präsentation von Kunstwerken erforderlichen Technik.

Eine Nebennutzung für Veranstaltungen außerhalb der in vorstehend Ziffer 1 beschriebenen Nutzung soll den regulären Betrieb nicht an mehr als 15 Tagen einschränken. Voraussetzung für eine solche Nebennutzung ist weiter, dass solche Veranstaltungen ebenfalls einen überwiegend kulturellen Bezug haben müssen.

5. Überregionale Relevanz

Die Nutzung muss eine überregionale Relevanz aufweisen, also überregional wahrgenommen werden und Anziehung auf Menschen außerhalb der Region ausüben. Dazu muss sie sich nach ihrem Inhalt und ihrer Qualität von anderen Kulturangeboten abheben, wie sie typischerweise in deutschen Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen anzutreffen sind. Ein Indikator für die überregionale Relevanz ist eine Berichterstattung in mehreren Medien mit überregionaler Reichweite über das jeweils aktuelle Programm (ohne eigene mediale Auftritte oder finanzierte Berichterstattung). Ein weiterer Indikator sind Besuchszahlen von jährlich mehr als 400.000 mit einem Anteil von Besuchern mit Wohnsitz außerhalb Hamburgs von 60 %.

6. Signifikante Besuchszahlen

Die Nutzung erreicht mit ihrer Qualität und Attraktivität Besuchszahlen von jährlich mehr als 400.000, sofern nicht äußere, von dem Betreiber nicht beeinflussbare Umstände (z.B. Folgen von Pandemien, Beschädigungen der baulichen Anlagen) eine Reduktion der Besuchszahlen bewirken.

7. Abweichungen

Abweichungen von den vorstehenden Anforderungen nach Ziffern 1. bis 6. sind im konkreten Einzelfall mit Zustimmung der für die Kultur zuständigen Behörde zulässig. Eine Zustimmung ist für die Zwecke dieser Anlage F Kulturelle Nutzung nur wirksam, wenn sie schriftlich und unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Anlage F Kulturelle Nutzung sowie auf den Grundstückskaufvertrag vom 16. Dezember 2022 erfolgt. Dauerhaft geltende Abweichungen sollen in einer entsprechenden Neufassung dieser Anlage F Kulturelle Nutzung im Wege eines Nachtrages zum Grundstückskaufvertrag vom 16. Dezember 2022 vereinbart werden.

Anlage F 43 Betrieb Kulturelle Nutzung

Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung

Der Betrieb der Kulturellen Nutzung muss folgende Anforderungen kumulativ erfüllen:

1. Öffnungszeiten

- (1) Das Museum ist im Regelbetrieb täglich mit maximal einem Ruhetag pro Woche zu öffnen, mit täglichen Öffnungszeiten von mindestens 10 bis 18 Uhr und wöchentlich mindestens einer Abendöffnung. Saisonale Schließungen oder saisonale Reduzierungen der Öffnungszeiten sind ausgeschlossen.
- (2) Im Kalenderjahr ist das Museum an mindestens 280 Tagen zu öffnen. Schließungen für Wartungszwecke oder für einen Ausstellungswechsel dürfen 3 Wochen am Stück nicht überschreiten, wobei die Öffnungstage nach Satz 1 nicht unterschritten werden dürfen. Nicht erfasst sind hiervon Schließungen oder die Reduzierung der Öffnungszeiten durch äußere, von dem Betreiber nicht beeinflussbare Umstände (z.B. Folgen von Pandemien, Beschädigungen der baulichen Anlagen). Zusätzliche Schließungen zur Reattraktivierung sind im 10-Jahres-Intervall (erstmalig im 11. Jahr nach der erstmaligen Eröffnung des Museums für den Publikumsverkehr) für bis zu 6 Monate im Kalenderjahr möglich. Eine höhere Frequenz der Reattraktivierung ist in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt (Sondervermögen Stadt und Hafen) möglich, wenn die Digital Art Museum GmbH den Bedarf objektiv begründen kann.

2. Eintrittspreisgestaltung

Die Gestaltung der Eintrittspreise trägt dem Ziel kultureller Teilhabe für alle Menschen ungeachtet ihres ökonomischen Status Rechnung.

- (1) Es sind insbesondere Kinder, Jugendliche, Auszubildende und Studierende durch Ermäßigungen um mindestens 40 bis 50% der regulären Eintrittspreise zu begünstigen. Schulklassen sind weitergehende Ermäßigungen anzubieten. Kinder bis 5 Jahre erhalten freien Eintritt.
- (2) Ermäßigungen von mindestens 40 bis 50% der regulären Eintrittspreise sind für Menschen mit besonderen Bedürfnissen / Schwerbehinderte vorzusehen; deren Begleitpersonen erhalten freien Eintritt.
- (3) Ermäßigungen von mindestens 40 bis 50% der regulären Eintrittspreise sind zudem für Bezieher staatlicher Unterstützungsleistungen zum Lebensunterhalt vorzusehen.

Abweichungen

Abweichungen von den vorstehenden Anforderungen unter Nr. 1 und 2 sind im konkreten Einzelfall mit Zustimmung der für die Kultur zuständigen Behörde zulässig. Eine Zustimmung ist für die Zwecke dieser Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung nur wirksam, wenn sie schriftlich und unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung sowie auf den Grundstückskaufvertrag vom 16. Dezember 2022 erfolgt. Dauerhaft geltende Abweichungen sollen in einer entsprechenden Neufassung dieser Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung im Wege eines Nachtrages zum Grundstückskaufvertrag vom 16. Dezember 2022 vereinbart werden.

Anlage F 5 Konzept Digital Art Museum

Anlage F Konzept Digital Art Museum

Eine kulturelle Nutzung durch das Digital Art Museum muss folgende Anforderungen für das Konzept, die Ausstattung und den Betrieb kumulativ erfüllen:

- Kulturprojekt mit hoher künstlerischer Qualität
- [REDACTED] von teamLab Inc.
- Ausstattung
- Ermöglichung kultureller Teilhabe
- Förderung kultureller Bildung
- Ausschluss von Zweckentfremdung
- Überregionale Relevanz
- Signifikante Besuchszahlen
- Attraktive Öffnungszeiten
- Eintrittspreisgestaltung mit dem Ziel der kulturellen Teilhabe

(die „Nutzung“). Diese Anforderungen sind im Folgenden unter Nr. 1 bis 10 spezifiziert.

1. Kulturprojekt mit hoher künstlerischer Qualität

Die Digital Art Museum GmbH stellt auf den Museumsflächen digitale Kunst und verwandte Kunstgenres der audiovisuellen Kunst wie zum Beispiel (aber nicht abschließend) Projection Mapping, Location Based Experiences (VR, XR), Augmented Art, Generative Art, Immersive Theater, Light Art, NFTs, Music & Performance, Metaverse / XR Plattformen, Public Digital Art etc.“ aus. Neben einer permanenten Ausstellung des Künstlerkollektiv teamLab, die regelmäßig weiterentwickelt wird, gibt es mit demselben künstlerischen Schwerpunkt ergänzende wechselnde Ausstellungen und Formate mit weiteren renommierten Künstler:innen.

Das internationale Künstlerkollektiv teamLab unterstützt die Digital Art Museum GmbH bei diesen Ausstellungen sowohl technisch als auch kuratorisch. Das Künstlerkollektiv teamLab gilt als Wegbereiter der digitalen und interaktiven Kunst und ist seit 2001 in diesem Genre tätig.

Die Ausstellungen des Künstlerkollektivs haben einen hohen, in der Fachwelt anerkannten Qualitätsanspruch und keinen überwiegenden konsumtiven Unterhaltungscharakter. Die hohe künstlerische Qualität lässt sich sowohl auf die Form der technischen Komplexität und visuellen Darstellung wie auch auf das vielschichtige dahinterliegende Konzept zurückführen. Die Herstellung der digitalen Kunstwerke zeichnet sich durch einen Perfektionsgrad in der technischen und künstlerischen Umsetzung aus. Die Besonderheit ist, dass die Kunstwerke innerhalb der permanenten Ausstellung miteinander verbunden sind und Bestandteile aus einem Kunstwerk heraus und in ein anderes hineintreten können. Die Kunstwerke verlassen somit ihren gewohnten Rahmen und verschmelzen miteinander. Diese Vorgänge sind sowohl im Prozess der Erstellung als auch Umsetzung vor Ort hoch anspruchsvoll.

Diese hohe künstlerische Qualität wird auch von den Künstler:innen der ergänzenden wechselnden Ausstellungen gewahrt.

Sämtliche Ausstellungen werden in einer Weise kuratiert, dass Entwicklungen in Kunst und Kultur fortwährend Rechnung getragen werden.

3. Ausstattung

Kernstück der Nutzung ist die Ausstellungstechnik, die unter anderem mehrere hundert Rechner, Projektoren, Sensoren, digitale Leinwände, Sound- und Lichtanlagen umfasst.

4. Ermöglichung kultureller Teilhabe

Die Nutzung eröffnet proaktiv kulturelle Teilhabe für alle Menschen ungeachtet ihres Geschlechts, ihres Alters, ihrer Herkunft, ihrer Bildung, ihres sozioökonomischen Status, ihrer Sprache. Zu diesem Zweck bietet die Nutzung zielgerichtete Angebote für nach den vorstehenden Merkmalen unterschiedliche Gruppen von Menschen, die diesen Menschen die sinnvolle Nutzung und Beteiligung ermöglichen und sie dazu einladen.

Kulturelle Teilhabe umfasst erforderliche und adäquate Maßnahmen zur barrierefreien bzw. inklusiven Erschließung, insbesondere im Hinblick auf Einschränkungen der Beweglichkeit, des Sehens und des Hörens. Hierfür werden bauliche und technische Voraussetzungen geschaffen und werden spezifische Angebote für die betroffenen Menschen gemacht; die Nutzung hält diesbezüglich mindestens den insoweit bestehenden Standard der in dieser Hinsicht fortschrittlichen deutschen staatlichen Museen ein. Ferner umfasst die kulturelle Teilhabe eine Darbietung von Texten in einfacher Sprache; die Nutzung hält diesbezüglich mindestens den insoweit bestehenden Standard der in dieser Hinsicht fortschrittlichen deutschen staatlichen Museen ein.

Die Nutzung ist mehrsprachig ausgerichtet, so dass sie von Menschen mit unterschiedlichen Sprachen im gleichen Umfang und in gleicher Qualität wahrgenommen werden kann. Dabei sind auch die Sprachen der fünf größten Gruppen von Ausländer:innen in Hamburg sowie die Sprachen der fünf größten ausländischen Touristengruppen in Hamburg aus dem nicht-deutschsprachigen Raum berücksichtigt.

5. Förderung kultureller Bildung

Die Nutzung bietet dauerhaft Programme zur kulturellen Bildung sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Erwachsene. Dabei erfolgt eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Trägern der schulischen Bildung sowie der Erwachsenenbildung.

Die Angebote für kulturelle Bildung von Kindern umfassen auch solche für Familien, die auch außerhalb von Werktagen stattfinden.

Die Teilnahme an den Programmen muss kostenfrei oder zu geringen Kosten möglich sein, um sie auch Menschen mit geringen finanziellen Mitteln zu eröffnen.

6. Ausschluss von Zweckentfremdung

Nutzungen außerhalb des spezifisch kulturellen Charakters sind in der Art und in dem Umfang zulässig, wie er für Museen in Deutschland typisch ist (Nebennutzungen). Dies kann Flächen für die Vermarktung und den Verkauf von Artikeln umfassen, die in einem inhaltlichen Zusammenhang mit der Kulturellen Nutzung stehen (z.B. Café, Restaurant oder Museumshop) oder aber Hilfsflächen für technische/betriebliche Abläufe (z.B. Büro oder allgemeine Haustechnik). Sämtliche für Nebennutzungen verwendete Flächen dürfen allerdings zu keinem Zeitpunkt 20% der zur Verfügung stehenden bzw. angemieteten anrechenbaren Geschossflächen übersteigen. Nicht als Nebennutzung gilt die Nutzung von Flächen, sofern diese dem spezifisch kulturellen Charakter unmittelbar dienen, wie z.B. als Räume für die Restauration von Kunst, als Lager für Kunstgegenstände oder als Hilfsflächen für die Unterbringung der für die Präsentation von Kunstwerken erforderlichen Technik.

Eine Nebennutzung für Veranstaltungen außerhalb der in vorstehend Ziffer 1 beschriebenen Nutzung soll den regulären Betrieb nicht an mehr als 15 Tagen einschränken. Voraussetzung für eine solche Nebennutzung ist weiter, dass solche Veranstaltungen ebenfalls einen überwiegend kulturellen Bezug haben müssen.

7. Überregionale Relevanz

Die Nutzung muss eine überregionale Relevanz aufweisen, also überregional wahrgenommen werden und Anziehung auf Menschen außerhalb der Region ausüben. Dazu muss sie sich nach ihrem Inhalt und ihrer Qualität von anderen Kulturangeboten abheben, wie sie typischerweise in deutschen Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen anzutreffen sind. Ein Indikator für die überregionale Relevanz ist eine Berichterstattung in mehreren Medien mit überregionaler Reichweite über das jeweils aktuelle Programm (ohne eigene mediale Auftritte oder finanzierte Berichterstattung). [REDACTED]

[REDACTED]

8. Signifikante Besuchszahlen

Die Nutzung erreicht mit ihrer Qualität und Attraktivität Besuchszahlen von jährlich mehr als [REDACTED], sofern nicht äußere, von dem Betreiber nicht beeinflussbare Umstände (z.B. Folgen von Pandemien, Beschädigungen der baulichen Anlagen) eine Reduktion der Besuchszahlen bewirken.

9. Attraktive Öffnungszeiten

Das Museum ist im Regelbetrieb täglich mit maximal einem Ruhetag pro Woche zu öffnen, mit täglichen Öffnungszeiten von mindestens [REDACTED] und wöchentlich mindestens eine Abendöffnung. Saisonale Schließungen oder saisonale Reduzierungen der Öffnungszeiten sind ausgeschlossen.

Im Kalenderjahr ist das Museum an mindestens [REDACTED] Tagen zu öffnen. Schließungen für Wartungszwecke oder für einen Ausstellungswechsel dürfen [REDACTED] nicht überschreiten, wobei die Öffnungstage nach Satz 1 nicht unterschritten werden dürfen. Nicht erfasst sind hiervon Schließungen oder die Reduzierung der Öffnungszeiten durch äußere, von dem Betreiber nicht beeinflussbare Umstände (z.B. Folgen von Pandemien, Beschädigungen der baulichen Anlagen).

Schließungen zur Reattraktivierung sind zusätzlich im [REDACTED]

[REDACTED] Eine höhere Frequenz der Reattraktivierung ist in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt (Sondervermögen Stadt und Hafen) möglich, wenn die Digital Art Museum GmbH den Bedarf objektiv begründen kann.

10. Eintrittspreisgestaltung mit dem Ziel der kulturellen Teilhabe

Die Gestaltung der Eintrittspreise trägt dem Ziel kultureller Teilhabe für alle Menschen ungeachtet ihres ökonomischen Status Rechnung.

- (1) Es sind insbesondere Kinder, Jugendliche, Auszubildende und Studierende durch Ermäßigungen um mindestens [REDACTED] der regulären Eintrittspreise zu begünstigen. Schulklassen sind weitergehende Ermäßigungen anzubieten. Kinder bis 5 Jahre erhalten freien Eintritt.
- (2) Ermäßigungen von mindestens [REDACTED] der regulären Eintrittspreise sind für Menschen mit besonderen Bedürfnissen / Schwerbehinderte vorzusehen; deren Begleitpersonen erhalten freien Eintritt.
- (3) Ermäßigungen von mindestens [REDACTED] der regulären Eintrittspreise sind zudem für Bezieher staatlicher Unterstützungsleistungen zum Lebensunterhalt vorzusehen.

Abweichungen

Abweichungen von den vorstehenden Anforderungen unter Nr. 1 bis 10 sind im konkreten Einzelfall mit Zustimmung der für die Kultur zuständigen Behörde zulässig. Eine Zustimmung ist für die Zwecke dieser Anlage F Konzept Digital Art Museum nur wirksam, wenn sie schriftlich und unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung sowie auf den Grundstückskaufvertrag vom 16. Dezember 2022 erfolgt. Dauerhaft geltende Abweichungen sollen in einer entsprechenden Neufassung dieser Anlage F Konzept Digital Art Museum im Wege eines Nachtrages zum Grundstückskaufvertrag vom 16. Dezember 2022 vereinbart werden.

Anlage F 44 Bericht Kulturelle Nutzung

Anlage F Bericht Kulturelle Nutzung

Der jährliche Bericht über die Nutzenstiftung muss mindestens die folgenden Angaben zum zurückliegenden Berichtszeitraum (d.h., in der Regel das letzte Geschäftsjahr) enthalten:

1. Darstellung und Erläuterungen zur künstlerischen Qualität des betriebenen Kulturprojekts, insbesondere im Hinblick auf
 - Digitale Bezüge zu Bereichen und Disziplinen der Kunst und Kultur;
 - Bewertung des Qualitätsanspruchs in der Fachwelt;
 - Maßnahmen, um Entwicklungen in Kunst und Kultur Rechnung zu tragen;
 - (soweit anwendbar) die Umsetzung des Konzepts Digital Art Museum einschließlich Angaben zu den ausgestellten Kunstgenres und Technologien, zu permanenten und wechselnden Ausstellungen und Formaten, zu Art und Umfang der technischen und kuratorischen Unterstützung durch das internationale Künstlerkollektiv teamLab bei den Ausstellungen, zu den Charakteristika, die die hohe künstlerische Qualität der Ausstellungen begründen, zum (Fort-)Bestehen eines [REDACTED]vertrags mit dem internationalen Künstlerkollektiv teamLab, sowie Umfang, Nutzung, Abnutzung und Erneuerung der Ausstellungstechnik;
2. Darstellung von Maßnahmen und Angeboten, um kulturelle Teilhabe für alle Menschen zu ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf
 - barrierefreie bzw. inklusive Erschließung des Angebots;
 - Darbietung von Texten in einfacher Sprache;
 - mehrsprachige Ausrichtung der Nutzung;
3. Darstellung der Maßnahmen zur Förderung kultureller Bildung, insbesondere im Hinblick auf
 - Programme für kulturelle Bildung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene;
 - Zusammenarbeit mit Trägern schulischer und Erwachsenenbildung;
 - Angebote für kulturelle Bildung für Familien;
 - Kosten für Teilnahme an Programmen für kulturelle Bildung;
4. Angaben zu anderen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf
 - Art und Umfang von Nebennutzungen, z.B. Vermarktung und Verkauf von Artikeln;
 - Räumlicher Umfang der Flächen für Nebennutzungen;
 - Einschränkungen des regulären Betriebs durch Nebennutzungen und kultureller Bezug solcher Nebennutzungen;
5. Angaben zur überregionalen Relevanz der Kulturellen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf
 - Berichterstattung in Medien mit überregionaler Reichweite über das aktuelle Programm, eigene mediale Auftritte und finanzierte Berichterstattung;
 - Anteil von Besuchern mit Wohnsitz außerhalb Hamburgs;
6. Angaben zu jährlichen Besucherzahlen und zu maßgeblichen Einflussfaktoren für die Entwicklung der jährlichen Besucherzahlen;
7. Angaben zu Öffnungszeiten, insbesondere im Hinblick auf

Stand: 13. Dezember 2022

- Öffnungszeiten im Regelbetrieb, Ruhetagen pro Woche, Abendöffnungen, Saisonalen Schließungen und saisonalen Reduzierungen der Öffnungszeiten;
 - Tage im vergangenen Kalenderjahr, in denen das Museum geöffnet war;
 - Schließungen für Wartungszwecke, Ausstellungswechsel oder zur Reattraktivierung und deren Dauer am Stück;
8. Angaben zur Eintrittspreisgestaltung, insbesondere im Hinblick auf
- das Eintrittspreisgefüge;
 - angebotene Ermäßigungen und deren Ausgestaltung im Einzelnen;
9. Angaben zu Abweichungen von Vorgaben der Anlage F Kulturelle Nutzung, der Anlage F Betrieb Kulturelle Nutzung sowie der Anlage F Konzept Digital Art Museum sowie etwaiger behördlicher Zustimmungen oder Nachträgen hierzu.

Dem Bericht ist zudem der testierte Jahresabschluss der Digital Art Museum GmbH für das zuletzt abgeschlossene Geschäftsjahr beizufügen.