

URKUNDENROLLEN-NR. [REDACTED]

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am Freitag, dem 22. (zweiundzwanzigsten) Juli 2016 (zweitausendsechzehn)

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[REDACTED]

mit dem Amtssitz in Hamburg, [REDACTED], erschienen heute:

1.

[REDACTED]
[REDACTED]

dienstansässig, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,
ausgewiesen durch Personalausweis,

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

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

2.

[REDACTED]
[REDACTED]

geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
von Person bekannt,

handelnd nicht für sich, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigter Geschäftsführer der

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 137946, was ich, der Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg gemäß § 21 der Bundesnotarordnung bescheinige.

3.

geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
von Person bekannt,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund Vollmacht vom [REDACTED]
– [REDACTED] des Hamburgischen Notars [REDACTED] – als gemeinsam
mit einem Geschäftsführer vertretungsberechtigte Bevollmächtigte der

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 137946,

- nachfolgend in dieser Urkunde auch „Käufer“ oder „Investor“ genannt –
- Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch die „Parteien“ genannt –

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

Die Vollmacht der Erschienenen zu (3) lag dem amtierenden Notar bei Beurkundung in Ausfertigung vor und wird in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem vorliegenden Original hiermit beglaubigt wird, dieser Urkunde als **Anlage Vollmacht 2** beigelegt.

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

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

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

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG
MIT AUFLASSUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
§ 1 Grundbuchstand	6
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand)	6
§ 3 Kaufpreis	7
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises	11
§ 5 Belastungen	11
§ 6 Besitzübergang	12
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln	13
§ 8 Erschließung	17
§ 9 Nutzungsbindung	19
§ 10 Übertragung und Weiterveräußerung	21
§ 11 Vertragsstrafe	21
§ 12 Wiederkaufsrecht, Dingliches Vorkaufsrecht	22
§ 13 Baugenehmigungen, Rücktritts- und Verkaufsrecht für den Investor	25
§ 14 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte	30
§ 15 Aufschiebende Bedingung, Rücktritt	30
§ 16 Kosten, Grunderwerbsteuer	32
§ 17 Auflassung, Eigentumsverschaffungsvormerkung, Grundbucheintragungen	32
§ 18 Ermächtigung des Notars, Vollmachten	34
§ 19 Rechtsnachfolge, Abtretung, Gesamtschuldnerische Haftung	36
§ 20 Kooperation	36
§ 21 Hinweise zum Datenschutz	37
§ 22 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen	37
§ 23 Erfüllungsort, Gerichtsstand	38
§ 24 Ausfertigungen	38

PRÄAMBEL

- (A) Die FHH ist nach § 44 Abs. 1 Asylgesetz (AsylG) verpflichtet, für die Unterbringung Asylbegehrender die erforderlichen Aufnahmeeinrichtungen zu schaffen und zu unterhalten sowie entsprechend ihrer Aufnahmequote die im Hinblick auf den monatlichen Zugang Asylbegehrender in den Aufnahmeeinrichtungen notwendige Zahl von Unterbringungsplätzen bereitzustellen.
- (B) Die Anzahl der Asylbegehrenden, die im Staatsgebiet der FHH ankommen, ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Sie betrug im Jahr 2011 noch 1.644 Personen, im Jahr 2012 bereits 2.195 Personen, im Jahr 2013 3.626 Personen und stieg im Jahr 2014 auf 5.350 Personen an. Im Jahr 2015 wurden laut Mitteilung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) vom 06. Januar 2016 bundesweit mehr als 1.000.000 Asylsuchende registriert. Auf dem Staatsgebiet der FHH kamen in 2015 ca. 61.600 Schutzsuchende an, von denen ca. 22.300 in Hamburg verblieben sind (vgl. Pressemitteilung der FHH vom 07. Januar 2016).
- (C) Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden ständig neue Unterbringungsplätze in Hamburg geschaffen: Während die FHH noch vor einigen Jahren lediglich wenige hundert Erstaufnahme-Plätze vorhielt, wurde die Zahl inzwischen sehr deutlich erhöht. Die FHH verfügte gemäß Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 vom 05. Oktober 2015 über insgesamt ca. 26.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Dennoch sind die Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung der FHH seit vielen Monaten überbelegt. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms werden immer mehr Plätze benötigt, im Laufe des Jahres 2016 werden nach den derzeit möglichen Prognosen bis zu ca. 60.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung erforderlich sein (vgl. Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 vom 05. Oktober 2015).
- (D) Die Erstaufnahmeeinrichtungen und Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung der FHH sind dramatisch überfüllt. Die Folge ist, dass bereits in Kürze Flüchtlinge und Asylbegehrende in den Erstaufnahmeeinrichtungen und späteren Unterbringungseinrichtungen der FHH nicht mehr aufgenommen werden können. Ihnen droht Obdachlosigkeit. Überdies stößt die derzeit unausweichliche längerfristige Unterbringung von Asylbegehrenden in Schlafsälen und Zelten der Erstaufnahmeeinrichtungen an die Grenze zur Unwürdigkeit. Nur die sehr rasche Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Erstaufnahmeeinrichtungen sowie späteren Unterbringungseinrichtungen kann hier Abhilfe schaffen.
- (E) Die FHH beabsichtigt daher, die auf ihrem Staatsgebiet vorhandenen Kapazitäten öffentlicher Unterkünfte unverzüglich und in nennenswertem Umfang zu erweitern. Dies soll insbesondere geschehen durch Schaffung dauerhafter und langfristig nutzbarer Wohnquartiere auf bislang unerschlossenen großflächigen Siedlungsflächen. Diese Wohnquartiere sollen von Investoren mit Blick auf eine dauerhafte Nachfrage im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sehr kurzfristig errichtet werden und so beschaffen sein, dass sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern nachhaltig angenommen werden. Der Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages ist Teil dieser Bemühungen.

- (F) Der Käufer ist ein Tochterunternehmen des städtischen Wohnungsbauunternehmens SAGA.
- (G) Es ist vorgesehen, dass der Käufer den Kaufgegenstand (siehe dazu nachfolgend §§ 2.1, 2.2) von der FHH erwirbt und diesen größtenteils bis Mitte des Jahres 2017 mit 195 Wohnungen unterschiedlicher Größen bebaut. Die Wohnungen sollen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit durchschnittlich bis zu fünf Personen und im Rahmen einer nachfolgend beabsichtigten regulären Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) belegt werden.
- (H) Der Kaufgegenstand soll mit einer Festlaufzeit von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit („**Nutzungsphase 1**“) durch den Käufer an die f&w fördern und wohnen AöR („f&w“) vermietet werden. Während der Nutzungsphase 1 wird f&w den Kaufgegenstand selbst und auf eigene Rechnung bewirtschaften und insbesondere Flüchtlingen und Asylbegehrenden eigenverantwortlich zur Wohnnutzung überlassen („**Flüchtlingsunterbringung**“). Spätestens nach Ablauf der Nutzungsphase 1 soll der Kaufgegenstand zurück in den unmittelbaren Besitz des Käufers gelangen und von diesem fortan selbst und auf eigene Rechnung im Rahmen einer weiten Bevölkerungskreisen offenstehenden, allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Nutzung („**Allgemeine Wohnnutzung**“) weiter bewirtschaftet werden.
- (I) Die Bebauung des Kaufgegenstands durch den Käufer und die Flüchtlingsunterbringung auf dem Kaufgegenstand während der Nutzungsphase 1 sollen unter den erleichterten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 10 BauGB erfolgen.
- (J) Für die anschließende Allgemeine Wohnnutzung des Kaufgegenstands sollen möglichst frühzeitig im Laufe der Nutzungsphase 1 nach den allgemeinen Regeln die erforderlichen öffentlich-rechtlichen (insbesondere bauplanungsrechtlichen) Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu ist die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren beabsichtigt. Zudem soll in diesem Zusammenhang ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Käufer und der FHH geschlossen werden, der unter anderem eine Verpflichtung des Käufers zur angemessenen Beteiligung an den Kosten der Bauleitplanverfahren sowie Fragen der öffentlichen Erschließung regelt.
- (K) Die Parteien gehen davon aus, dass die Veräußerung des Kaufgegenstands keine vergaberechtliche Relevanz hat. Dies ist nach Auffassung der Parteien bereits deshalb der Fall, weil dem Käufer keine direkte Bauverpflichtung auferlegt wird und keine Detailvorgaben an den Bau gestellt werden. Dessen unbeschadet wäre bei Durchführung eines europaweiten Wettbewerbsverfahrens mit einer erheblich längeren und nicht zur Verfügung stehenden Umsetzungsdauer zu rechnen, die der Zielvorgabe der Bezugsfertigkeit der Unterkünfte bis Ende des Jahres 2016 entgegensteht. Denn bei Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens träte mit Sicherheit eine Verzögerung der Baufertigstellung um mindestens acht bis zwölf Monate ein. Da diese Zeit unter den beschriebenen dramatischen Umständen nicht zur Verfügung steht, besteht zwischen der zügigen Schaffung neuer Unterbringungskapazitäten für Asylbegehrende und einem – unterstellt – erforderlichen Wettbewerbsverfahren im „Regelverfahren“ ein Zielkonflikt, der allein durch einen sofortigen Projektbeginn ohne vorgeschaltetes Wettbewerbsverfahren (Dringlichkeitsausnahme) aufgelöst werden kann. Der Verzicht auf ein Wettbe-

werbsverfahren wäre nach Auffassung der Parteien mithin auch bei Anwendbarkeit des Vergaberechts zulässig (vgl. Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament und den Rat vom 09.09.2015, COM (2015) 454 final sowie Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Rundschreiben zur Anwendung des Bauvergaberechts im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen vom Oktober 2015).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

I. TEIL

§ 1 GRUNDBUCHSTAND

- 1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer des im Grundbuch von Hamm Marsch des Amtsgerichts Hamburg St. Georg, Band 47, Blatt 1879 wie folgt verzeichneten Grundstücks:

Lfd. Nr. 5, Gemarkung Hamm Marsch, Flurstück 708, belegen Eiffestraße westl. Nr. 64, zur Größe von insgesamt 10.953 qm.

1.2

- 1.3 Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage elektronisch eingesehen. Der Notar wird sich erneut bei Durchführung dieses Vertrages über den Grundbuchinhalt unterrichten.

- 1.4 Die Belegenheit ergeben sich aus dem Lageplan (**Anlage Kaufgegenstand**).

§ 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer eine noch zu vermessende unbebaute Teilfläche von insgesamt ca. 7.884 qm aus dem Flurstück 708 des in § 1.1 dieses Vertrages näher bestimmten Grundbesitzes.
- 2.2 Die kaufgegenständliche Teilfläche – nachstehend einschließlich der nach § 2.6 mitverkauften Bestandteile auch „**Kaufgegenstand**“ genannt – ist in dem Lageplan grün unterlegt dargestellt (**Anlage Kaufgegenstand**). Der Lageplan ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage des Kaufgegenstands.
- 2.3 Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu. Dies gilt insbesondere zur Sicherung etwaig vorhandener baulicher Anlagen im Grenzbereich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer festgelegt.

- 2.4 Der Käufer wird die Vermessung (u.U. einschließlich Abmarkung) spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. §§ 9.2, 13.1) bei einem Vermessungsbüro oder dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung in Auftrag geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von [REDACTED] ab Beauftragung hierüber schriftlich informieren. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Notar, auf Kosten des Käufers, folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
- Fortführungsunterlagen.

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

- 2.5 Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, mindestens [REDACTED] vorab schriftlich mitzuteilen.
- 2.6 Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, soweit sie im Eigentum des Verkäufers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft. Zubehör wird nicht mitverkauft.

§ 3 KAUFPREIS

- 3.1 Der Kaufpreis besteht aus dem Verkehrswert des Kaufgegenstands (i) abzüglich der Mehrkosten der Bebauung des Kaufgegenstands, die auf dessen Besonderheiten zurückzuführen sind („**Grundstücksbedingte Mehrkosten**“) sowie (ii) abzüglich der Kosten der privaten inneren Erschließung des Kaufgegenstands („**Erschließungskosten**“).
- 3.2 Die Parteien vereinbaren den Verkehrswert des Kaufgegenstands mit EUR [REDACTED] pro Quadratmeter (qm) Wohnfläche („**Verkehrswert**“).
- 3.3 Wohnfläche im Sinne dieses Vertrages ist
- (a) die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV), jedoch mit der Maßgabe, dass die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen höchstens zu einem Viertel anzurechnen ist, und
 - (b) die Fläche etwaiger Räume für eine Kindertagesstätte, wobei sich die Parteien darüber einig sind, dass die Fläche dieser Räume in entsprechender Anwendung der § 2 Abs. 1 und 2 und §§ 3, 4 WoFIV und mit der Maßgabe gemäß vorstehender lit. (a) ermittelt werden soll.

Es wird klargestellt, dass zur Wohnfläche nicht die Grundfläche von Räumen i.S.d. § 2 Abs. 3 WoFIV gehört, und zwar auch dann nicht, wenn diese Räume im Erdgeschoss des Bauvorhabens hergestellt werden.

- 3.4 Da die Unterkunfts-Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages noch nicht vorliegt (und damit auch die realisierte Wohnfläche bzw. die genehmigte Wohnfläche i. S. d. § 3.7 lit (a) noch nicht feststeht) und auch die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten sowie der Erschließungskosten jeweils noch nicht feststehen, vereinbaren die Parteien zunächst einen vorläufigen Kaufpreis in Höhe von [REDACTED] (der „**Vorläufige Kaufpreis**“).
- 3.5 Zur Erläuterung: Zur Berechnung des Vorläufigen Kaufpreises haben die Parteien eine hypothetische Genehmigte Wohnfläche von [REDACTED] qm sowie hypothetische Grundstücksbedingte Mehrkosten von EUR [REDACTED] pro qm Genehmigter Wohnfläche und hypothetische Erschließungskosten von EUR [REDACTED] pro qm Genehmigter Wohnfläche angenommen. Mit diesen Annahmen ergibt sich ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von EUR [REDACTED] abzüglich EUR [REDACTED] hypothetische Grundstücksbedingte Mehrkosten abzüglich [REDACTED] hypothetische Erschließungskosten = [REDACTED] EUR multipliziert mit [REDACTED] qm hypothetische genehmigte Wohnfläche = EUR [REDACTED]).
- 3.6 Der endgültige Kaufpreis („**Endgültiger Kaufpreis**“ oder „**Kaufpreis**“) für den Kaufgegenstand ist der nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Ermittlung der endgültigen Grundstücksbedingten Mehrkosten und der endgültigen Erschließungskosten nach Maßgabe der §§ 3.7 bis 3.11 festzustellende Betrag, mindestens jedoch EUR [REDACTED]. Die Parteien vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute.
- 3.7 Zur Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises regeln die Parteien Folgendes:
- (a) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer binnen [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur unterschriebene Aufstellung der geschaffenen Wohnfläche vorzulegen. Die sich hieraus ergebende Wohnfläche ist die „**Realisierte Wohnfläche**“. Ist die Realisierte Wohnfläche größer als die auf Grundlage der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. § 13.1) höchstens zulässige Wohnfläche (die „**Genehmigte Wohnfläche**“), ist für den endgültigen Verkehrswert die Realisierte Wohnfläche maßgeblich. Ist die Genehmigte Wohnfläche größer, ist diese für den endgültigen Verkehrswert maßgeblich.
 - (b) Die Grundstücksbedingten Mehrkosten bestehen allein aus folgenden Positionen:
 - (i) Kosten für Ersatzpflanzungen
 - (ii) Kosten für die Schaffung von Ausgleichsflächen
 - (iii) Kosten für die Verlegung von Gräben und Biotopen
 - (iv) Kosten infolge ungünstigen Baugrunds, soweit diese auf außergewöhnliche Bodenverhältnisse zurückzuführen und nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt sind

- (v) Kosten für Lärmschutzmaßnahmen
- (c) Die Erschließungskosten bestehen allein aus den Kosten der Herstellung der inneren Erschließung des Bauvorhabens entsprechend den Anforderungen der Unterkunfts-Baugenehmigung.
- (d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 10.2 eine nachvollziehbare und prüfbare Aufstellung der dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten und der dem Käufer tatsächlich entstandenen Erschließungskosten („**Mehrkostenaufstellung**“) unter Beifügung von Nachweisen vorzulegen. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass die Mehrkostenaufstellung nur die dem Käufer tatsächlich entstandenen Grundstücksbedingten Mehrkosten und Erschließungskosten, jeweils in Höhe der angemessenen und marktüblichen Kosten enthalten darf.
- (e) Sollte die Mehrkostenaufstellung nicht spätestens [REDACTED] nach Abschluss dieses Vertrages beim Verkäufer eingegangen sein, werden Grundstücksbedingte Mehrkosten bei der Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises nicht wertmindernd angesetzt. Die vorstehende Frist ist eine Ausschlussfrist, maßgeblich ist der Zugang der Mehrkostenaufstellung beim Verkäufer. § 203 BGB findet insoweit keine Anwendung. Die Frist ist gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Bauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.
- (f) Sofern der Verkäufer der Mehrkostenaufstellung nicht innerhalb von [REDACTED] nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Mehrkostenaufstellung als verbindlich.
- (g) Widerspricht der Verkäufer, gilt Folgendes:
 - aa) Die Parteien werden sich bemühen, innerhalb [REDACTED] nach Zugang des Widerspruches die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten einvernehmlich verbindlich zu bestimmen.
 - ab) Gelingt dies nicht, bestimmt ein durch den Präses der Handelskammer Hamburg zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die Höhe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten unter Berücksichtigung der Annahmen dieses § 3.7, im Übrigen nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.
 - ac) Die Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Schiedsgutachtens als billiger Bestimmung der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten gemäß § 317 BGB.
 - ad) Die durch die Einschaltung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten trägt die Partei, deren Betragesvorschlag vom Schiedsergebnis weiter entfernt lag.

- ae) Einwendungen gegen das Schiedsgutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in entsprechender Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung eines Schiedsspruches) vorbehalten.

- 3.8 Sollte die nach vorstehendem § 3.7 ermittelte Summe der Grundstücksbedingten Mehrkosten und der Erschließungskosten den Betrag von EUR [REDACTED] je qm Wohnfläche überschreiten, so dass – rein rechnerisch – der Mindestkaufpreis unterschritten würde, beträgt der Endgültige Kaufpreis gleichwohl EUR [REDACTED]. Die Parteien werden jedoch auf Verlangen einer der Parteien gemeinsam mit der zuständigen Behörde der FHH Gespräche über den angemessenen Umgang mit diesem Sachverhalt führen.
- 3.9 Der Verkäufer wird dem Käufer den Endgültigen Kaufpreis innerhalb von [REDACTED] nach (i) Verbindlichkeit der Mehrkostenaufstellung bzw. Ablaufs der Ausschlussfrist gemäß § 3.7 lit. d) und (ii) Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung schriftlich mitteilen.
- 3.10 Die Parteien sind sodann verpflichtet, den nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ermittelten Endgültigen Kaufpreis im Rahmen eines zu beurkundenden Nachtrags zu diesem Kaufvertrag deklaratorisch zu dokumentieren.
- 3.11 Soweit der mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis unterschreitet, erstattet der Verkäufer an den Käufer den Differenzbetrag, maximal jedoch bis zu dem in § 3.6 bezeichneten Mindestkaufpreis („**Erstattungsbetrag**“). Soweit der mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis überschreitet, zahlt der Käufer an den Verkäufer den Differenzbetrag („**Nachzahlungsbetrag**“, zusammen mit dem Erstattungsbetrag der „**Differenzbetrag**“).
- 3.12 Neben dem Kaufpreis hat der Käufer als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Vertrag erbracht wurden, einen Betrag von

EUR [REDACTED]

(in Worten: [REDACTED] Euro)

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

- 3.13 Die Parteien stellen klar, dass der Käufer gegenüber dem Verkäufer zur Tragung von Kosten für Wettbewerbe und Gutachten für die Herstellung von Planrecht im Rahmen der für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Bauleitplanverfahren nur im üblichen und angemessenen Rahmen verpflichtet ist, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- 3.14 Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 4 FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

- 4.1 Der Vorläufige Kaufpreis und die Aufwandsbeteiligung sind nach Ablauf von [REDACTED] nach Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung auf das nachstehend in § 4.3 dieses Vertrages genannte Konto fällig und zahlbar, nicht jedoch vor dem Wirksamkeitszeitpunkt gemäß § 15.2.
- 4.2 Ein etwaiger Differenzbetrag i.S.d. § 3.11 ist binnen [REDACTED] nach Zugang der schriftlichen Mitteilung gemäß § 3.9 vom Käufer bzw. Verkäufer auszugleichen.
- 4.3 Der Vorläufige Kaufpreis, die Aufwandsbeteiligung und ein etwaiger Nachzahlungsbetrag i.S.d. § 3.11 sind unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf folgendes Konto bei der [REDACTED] so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt:
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 4.4 Der Verkäufer hat die steuerliche Identifikationsnummer [REDACTED]
- 4.5 Zahlt der Käufer nicht oder nicht vollständig zum vereinbarten Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von jährlich neun Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorbenannte Konto fällig. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

§ 5 BELASTUNGEN

- 5.1 Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand [REDACTED] des Grundbuchs zu übereignen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist
- 5.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 5.3 Der Käufer ist verpflichtet, die gemäß den Baugenehmigungsverfahren neu zu begründenden Belastungen des Kaufgegenstands ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

- 5.4 Die Parteien verpflichten sich darüber hinaus, der Einräumung etwaiger Baulasten auf den in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken unentgeltlich und entschädigungslos zuzustimmen und bei der Begründung mitzuwirken, wenn dies für die Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben erforderlich ist. Etwaige Kosten der Bestellung und Gebühren nach der Baugebührenordnung hat die durch die jeweilige Baulast begünstigte Vertragspartei zu tragen. Die in vorstehendem Satz enthaltene Kostentragungsregel gilt jedoch nicht für die Kosten der nach § 5.3 dieses Vertrages einzutragenden Baulasten; diese Kosten trägt in jedem Fall der Käufer. Die Parteien werden sich ferner auf Verlangen einer der Parteien im Rahmen einer schriftlichen Nachbarschaftsvereinbarung über die Tragung von durch Baulasten entstehender laufender Kosten verständigen, sofern und soweit die FHH Eigentümerin eines unmittelbar an den Kaufgegenstand angrenzenden Grundstücks ist und derartige laufende Kosten angefallen sind.

§ 6 BESITZÜBERGANG

- 6.1 Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht vom Verkäufer auf den Käufer an dem auf die vertragsgemäße Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises folgenden Tag (24:00 Uhr) über (nachfolgend „**Besitzübergang**“ genannt).
- 6.2 Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag. Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe.
- 6.3 Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit Besitzübergang gemäß vorstehendem § 6.1 auf den Käufer über.
- 6.4 Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes einschließlich aller Rechte und Pflichten vom Verkäufer auf den Käufer über. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben. Unbeschadet der Vorschriften in §§ 95, 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen eventuell für den Kaufgegenstand bestehende Versicherungen nicht auf den Käufer über. Erträge und Lasten werden auf den Besitzübergang zwischen Verkäufer und Käufer abgerechnet.
- 6.5 Ab dem Besitzübergang hat der Käufer für die Erfüllung der den Eigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht (z.B. Winterdienst) zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.
- 6.6 Der Kaufgegenstand wird frei von liegenschaftsbezogenen Verträgen, insbesondere Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen übergeben.
- 6.7 Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige vergleichbare Kosten bezüglich des Kaufgegenstandes, die für einen Erhebungs- oder Abrechnungszeitraum anfallen, der vor dem Besitzübergang begonnen hat und nach dem Besitzübergang endet, sind von dem Verkäufer und dem Käufer jeweils zeitanteilig für die Zeit vor bzw. ab dem Besitzübergang zu tragen. Der Käufer wird diese Kosten innerhalb von

zwei Wochen, nachdem der Käufer bestandskräftige Bescheide bzw. Rechnungen über diese Kosten erhalten hat, auf den Zeitpunkt des Besitzüberganges abgrenzen. Soweit der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang Vorauszahlungen auf die vorstehend genannten Kosten geleistet hat, hat der Käufer dem Verkäufer den entsprechenden Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Verkäufer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.5 dieses Vertrages sinngemäß.

- 6.8 Der Verkäufer ermächtigt den Käufer – mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten – hinsichtlich des Kaufgegenstandes
- (a) bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen;
 - (b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
 - (c) Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
 - (d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und
 - (e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.
- 6.9 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt im Innenverhältnis unter Freistellung des Verkäufers ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann von dem Verkäufer jederzeit widerrufen werden.
- 6.10 Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer diesem die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen.

§ 7 RECHTE DES KÄUFERS WEGEN MÄNGELN

- 7.1 Der Kaufgegenstand wird verkauft, wie er steht und liegt, und wird vom Käufer in dem bei Besitzübergang vorhandenen Zustand übernommen. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte, Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der möglichen Nutzung sowie – in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht – Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes. Der Verkäufer übernimmt keine Garantien; solche sind auch nicht außerhalb des Vertrages gegeben worden.
- 7.2 Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes be-

- stehen, oder wegen eingetragener Baulasten. Ferner wird vom Verkäufer keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von sonstigen öffentlich-rechtlichen Belastungen übernommen. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige öffentlich-rechtliche Belastungen, insbesondere Baulasten, in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
- 7.3 Der Käufer ist vom Verkäufer vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- 7.4 Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit als Parkplatz und zum Handel mit Kraftfahrzeugen genutzt wurde und daher verunreinigt sein kann, sich insbesondere auf dem Kaufgegenstand schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. BBodSchG befinden können.
- 7.5 Die Parteien schließen nicht aus, dass wegen schädlicher Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Maßnahmen zur Sanierung i.S.d. § 2 Abs. 7 BBodSchG oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen i.S.d. § 2 Abs. 8 BBodSchG erforderlich werden können. Die Parteien sind sich einig, dass dem Käufer insoweit keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.
- 7.6 Der Käufer hat keine Rechte und Ansprüche wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. **„Verunreinigungen des Kaufgegenstandes“** im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere
- (a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
 - (b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
 - (c) im Boden eingeschlossene und nicht zum Kaufgegenstand gehörende Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen; und
 - (d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).
- 7.7 Soweit der Verkäufer bezüglich des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Käufer den Verkäufer von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden ohne Einschränkung freizustellen.
- 7.8 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- oder Rückgriffsansprüche wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind ausgeschlossen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Verkäufer als Alteigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Verkäufers gegenüber dem Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt § 19 dieses Vertrages.

- 7.9 Ab dem Besitzübergang ist der Käufer allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des KrWG und für die Einhaltung der Pflichten aus der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV).
- 7.10 Soweit im Rahmen der Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben verunreinigtes Bodenmaterial mit Verunreinigungen des Kaufgegenstands entfernt werden muss, wird sich der Verkäufer unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen an den Kosten für die erforderliche und verhältnismäßige Entsorgung dieses verunreinigten Bodenmaterials beteiligen, sofern dieses Bodenmaterial nicht auf dem Kaufgegenstand verbleiben kann. Der Verkäufer übernimmt die baubedingten Entsorgungskosten (einschließlich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten), soweit diese die Kosten für die Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben kontaminationsbedingt übersteigen (**Mehrkosten**), bis zu einer Höhe von ■■■ des Verkehrswerts. Danach übernimmt der Käufer die Mehrkosten bis zu einer Höhe von weiteren ■■■ des Verkehrswerts. Bei höheren Mehrkosten gilt § 7.18 dieses Vertrages.
- 7.11 Als Entsorgungskosten im vorstehenden Sinne werden vom Verkäufer ausschließlich Kosten für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der LAGA M 20 (in ihrer aktuell gültigen Fassung, Stand 1997, 2003 bzw. 2004) Belastungen \geq LAGA Z 2 aufweist, übernommen. Von diesen Entsorgungskosten sind diejenigen Kosten abziehen, die für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial mit Belastungen bis kleiner LAGA Z 2 entstanden wären. Diese werden vom Verkäufer nicht übernommen.
- 7.12 Eine Pflicht zur Beteiligung des Verkäufers an den vorgenannten Entsorgungskosten besteht weiterhin nur, wenn der Käufer die folgenden Bestimmungen eingehalten hat:
- (a) Die Entsorgung wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere entsprechend dem KrWG und der NachwV, ordnungsgemäß und schadlos durchgeführt.
 - (b) Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich zu informieren, wenn dem Käufer bekannt geworden ist, dass die in § 7.4 dieses Vertrages genannten Bodenverunreinigungen stärker sind als bisher angenommen oder wenn darüber hinaus zusätzliche Bodenverunreinigungen vorhanden sind.
 - (c) Erforderliche Erdarbeiten müssen vorher vom Käufer ausgeschrieben werden; Ausschreibung und Vergabe der Erdarbeiten bedürfen der (vorherigen) schriftlichen Einwilligung des Verkäufers.
 - (d) Zwischen mehreren zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen geeigneten Maßnahmen hat der Verkäufer das Wahlrecht. Der Verkäufer hat ferner das Recht, die Durchführung der Maßnahmen zu überwachen oder überwachen zu lassen und Weisungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung zu erteilen oder durch ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro erteilen zu lassen. Kosten für Maßnahmen, denen der

Verkäufer oder das von ihm beauftragte Ingenieurbüro im Vorwege nicht zugestimmt hat, übernimmt der Verkäufer nicht.

- (e) Umsatzsteuer (auf zu übernehmende Mehrkosten) übernimmt der Verkäufer nicht, sofern der Käufer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Käufer verpflichtet sich, von den Möglichkeiten oder Optionsmöglichkeiten des Vorsteuerabzuges (im Rahmen des Zumutbaren) Gebrauch zu machen.
- 7.13 Kosten, die auch ohne das Vorhandensein von Verunreinigungen des Kaufgegenstands entstanden wären (Sowieso-Kosten), trägt der Käufer.
- 7.14 Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers erfolgt ferner nur, wenn die Verunreinigungen des Kaufgegenstands nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstands erforderlich und verhältnismäßig sind.
- 7.15 Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen [REDACTED] nach Erstellung des Abschlussberichtes des von dem Verkäufer beauftragten Ingenieurbüros und nach Zugang prüffähiger Rechnungen im Sinne von § 14 VOB/B (im Original) beim Verkäufer einschließlich Leistungs- und Entsorgungsnachweisen der Erdbau- und Entsorgungsunternehmen bzw. des Käufers. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
- 7.16 Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. § 10.2). Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Maßgeblich ist das Datum des Zugangs der prüffähigen Rechnungen einschließlich der Leistungs- und Entsorgungsnachweise beim Verkäufer. § 203 BGB findet keine Anwendung.
- 7.17 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.
- 7.18 Ist abzusehen, dass die anfallenden Mehrkosten (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer nach § 7.12 lit. (e)) [REDACTED] des Verkehrswertes übersteigen, vereinbaren die Parteien bereits jetzt in Verhandlungen über die Kostenbeteiligung neu einzutreten. Darüber hinaus steht beiden Parteien für diesen Fall ein Rücktrittsrecht zu. Im Falle des Rücktritts hat der Käufer Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben erbrachten Aufwendungen gegen Nachweis, soweit diese für ihn infolge des Rücktritts wertlos geworden sind. Zu den Aufwendungen in diesem Sinne gehören neben den Kosten des Bauantrages die jeweils angemessenen und erforderlichen Kosten (i) der Untersuchung des Baugrundes (inklusive Kampfmittelprüfung), (ii) der erforderlichen Vermessungsarbeiten, (iii) des Lärmschutzgutachtens, (iv) der UVP-Prüfung und weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Unterkunftsbaugenehmigung, (v) von Gründungsarbeiten, (vi) der Errichtung von im Einklang mit der **Anlage Bauvorhaben** stehender Gebäudeteile sowie (vii) deren Abbruchs, soweit der Verkäufer eine geräumte Rückgabe des Kaufgegenstandes verlangen sollte. § 13.2 lit. (c) Satz 1 dieses Vertrages gilt entsprechend. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

- 7.19 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Soweit ab dem Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 Abs. 1 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) aufgrund des Bauvorhabens erfolgen müssen, ist der Käufer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen (§ 6 Abs. 2 KampfmittelVO) im eigenen Namen und für eigene Rechnung in dem erforderlichen Umfang mit der fachgerechten Durchführung von Aufgaben der Sondierung auf den betroffenen Flächen des Kaufgegenstandes und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO zu beauftragen. Der Käufer hat die Beauftragung dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger Sondierungspflichten freizustellen.
- 7.20 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 7 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer in diesem Zusammenhang verauslagten Kosten diesem unverzüglich zu erstatten.
- 7.21 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 7 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die vollständige Freistellung des Verkäufers durch den Käufer im Sinne der vorstehenden §§ 7.19, 7.20 dieses Vertrages abgetreten.
- 7.22 Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers gleich.
- 7.23 Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung der vorstehenden Haftungsregelungen und die Bedeutung der Haftungsausschlüsse belehrt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

§ 8 ERSCHLIEßUNG

- 8.1 Zur äußeren Erschließung des Kaufgegenstands – hierunter verstehen die Parteien die Erschließung des Kaufgegenstands von der öffentlichen Straße aus – regeln die Parteien darüber hinaus Folgendes:
- (a) Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Siedbaubeiträge wird auf die in Kopie als **Anlage Anliegerbescheinigung** beigefügte Anliegerbescheinigung der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom [REDACTED] verwiesen, aus der sich auch ergibt, dass die an den Kaufgegenstand grenzende Straße Eiffestraße endgültig hergestellt worden ist.

- (b) Die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Straße Eiffestraße sowie der Sielbaubeitrag sowie Kostenerstattungsbeiträge nach dem Kostenerstattungsgesetz und etwaige vor Vertragsbeurkundung angefallene Ausbaubeiträge werden vom Verkäufer übernommen. Die Parteien schließen nicht aus, dass im Zuge der Bebauung des Kaufgegenstands zur Erlangung der Baugenehmigung der Gehweg an der Straße Eiffestraße verbreitert werden muss und der Käufer hierzu einen Erschließungsvertrag mit dem Bezirksamt schließen muss. Die Kosten der Verbreiterung des Gehwegs werden dem Käufer vom Verkäufer erstattet, wenn der derzeitige Ausbauzustand des Gehwegs für das Bauvorhaben nicht ausreichend ist. Soweit der Öffentlich-Rechtliche Erschließungsvertrag vorsieht, dass die Verbreiterung des Gehwegs durch den Käufer durchzuführen ist, wird der Verkäufer – soweit rechtlich erforderlich – dem Käufer die hierfür notwendigen Flächen übereignen; in diesem Fall ist der Käufer verpflichtet, die übereigneten Flächen unverzüglich nach Abschluss der Verbreiterung des Gehwegs lastenfrei bzw. nur mit solchen Belastungen, die der Käufer vom Verkäufer übernommen hat, zurückzübereignen.
- (c) Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der Straße Eiffestraße oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen Beiträge festgesetzt, so hat diese der Käufer zu tragen.
- (d) Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz gehören nicht zu den Erschließungskosten und sind daher ebenfalls vom Käufer zu tragen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Entsprechendes gilt für Sielanschlussbeiträge sowie für einen ggf. an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlenden Rohrnetz- und/oder Baukostenzuschuss.
- (e) Eine Verpflichtung, die Straße Eiffestraße bis zu einem bestimmten Zeitpunkt endgültig herzustellen, zu erweitern oder zu verbessern, übernimmt der Verkäufer nicht. Der Käufer verpflichtet sich, in dieser Hinsicht keine Ansprüche gegen den Verkäufer geltend zu machen.
- (f) Andere als vorstehend erwähnte sowie zukünftig entstehende Abgaben wie Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB), Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG), sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß §§ 135 a Absatz 1, 154 BauGB), sind vom Käufer zu tragen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Entsprechendes gilt für privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.
- (g) Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, deren Kosten nach den vorstehenden § 8.1 lit. (a) bis lit. (f) vom Käufer zu tragen sind, hat der Käufer den Verkäufer von in diesem Zusammenhang entstehenden Ansprüchen Dritter freizuhalten.

8.2 Zur inneren Erschließung des Kaufgegenstands – hierunter verstehen die Parteien die Erschließung innerhalb des Bereichs des Kaufgegenstands, d.h. insbesondere der einzelnen Baukörper untereinander sowie die Anbindung an die äußeren Erschließungsanlagen – regeln die Parteien darüber hinaus Folgendes:

- (a) Die Parteien gehen nach derzeitigem Planungsstand davon aus, dass die inneren Erschließungsanlagen als private Erschließungsanlagen realisiert werden. Sofern sich im Rahmen des Verfahrens zur Erlangung der Unterkunfts-Baugenehmigung ergeben sollte, dass die inneren Erschließungsanlagen als öffentliche Wege realisiert werden müssen, gelten ergänzend die nachfolgenden lit. (b) bis (d).
- (b) Der Käufer ist verpflichtet, die inneren Erschließungsanlagen (insb. Straßen, Wege, Plätze etc.) nach näherer Maßgabe der **Anlage Bauvorhaben** herzustellen. Die hierfür aufgewendeten Kosten werden nach Maßgabe des § 3 bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt.
- (c) Der Käufer ist ferner verpflichtet, die inneren Erschließungsanlagen, sofern rechtlich erforderlich oder vom zuständigen Bezirk gefordert, nach ihrer Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei an den Verkäufer zu übereignen.
- (d) Innerhalb von [REDACTED] nach vertragsgemäßer Fertigstellung der inneren Erschließungsanlagen und deren Abnahme durch den Verkäufer, die diesem durch den Käufer spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 10.2 anzutragen ist, wird der Käufer dem Verkäufer ein formgerechtes und bedingungsloses Angebot auf Übereignung der inneren Erschließungsanlagen unterbreiten. Der Verkäufer verpflichtet sich, dieses Angebot innerhalb von [REDACTED] anzunehmen.

§ 9 NUTZUNGSBINDUNG

9.1 Der Käufer beabsichtigt, unter der Voraussetzung, dass eine Baugenehmigung bis zum [REDACTED] erteilt wurde, den Kaufgegenstand bis zum [REDACTED] (Bezugsfertigkeit) mit mehreren Wohngebäuden, die [REDACTED] Wohnungen unterschiedlicher Größe enthalten, nach näherer Maßgabe der **Anlage Bauvorhaben** zu bebauen (die danach auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Gebäude in diesem Vertrag durchgehend als „**Bauvorhaben**“ bezeichnet). Im Hinblick hierauf beabsichtigt der Käufer mit f&w einen Mietvertrag abzuschließen.

9.2 Der Käufer ist verpflichtet, bis zum [REDACTED] einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zur Bebauung des Kaufgegenstands nach näherer Maßgabe der **Anlage Bauvorhaben** für die Durchführung des Bauvorhabens und dessen Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung (Nutzungsphase 1, vgl. lit. (H) der Präambel) zu stellen. Der Käufer verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unverzüglich nachzukommen. Der Käufer ist verpflichtet, mindestens eine Bebauung des Kaufgegenstandes mit einer solchen Wohnfläche zu beantragen, die mit dem Bezirk abgestimmt wurde.

- 9.3 Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Kaufgegenstand keine Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, oder Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb zu dulden.
- 9.4 Die in der **Anlage Bauvorhaben** näher bezeichneten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment dürfen 15 Jahre nach Fertigstellung i.S.d. § 10.2 („**Bindungszeitraum 1**“) nur zur Vermietung an f&w gemäß des Mietvertrages f&w genutzt werden. Soweit Teile des Bauvorhabens aufgrund von Vereinbarungen zwischen dem Käufer und f&w während des Bindungszeitraums 1 nicht mehr Gegenstand des Mietvertrages f&w sind, dürfen diese Teile während des Bindungszeitraums 1 nur nach Maßgabe des zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der FHH und der Muttergesellschaft des Käufers bestehenden Kooperationsvertrages belegt werden. Der Kooperationsvertrag ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf eine Beifügung des Kooperationsvertrags.
- 9.5 Nach Ablauf der in § 9.4 genannten Bindung gilt Folgendes:
- (a) Die Wohneinheiten sind für einen weiteren Zeitraum von 15 Jahren (d.h. bis zum Ablauf von 30 Jahren nach Fertigstellung i.S.d. § 10.2, „**Bindungszeitraum 2**“) als Mietwohnungen vorzuhalten und dürfen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Parteien vereinbaren jedoch, auf Wunsch des Käufers über Verkäufe von Wohnungen an Mieter in weitere Verhandlungen zu treten, soweit etwaige Verkäufe an Mieter die Quartiersstabilität und Integration positiv beeinflussen.
 - (b) Bis zum Ablauf des Bindungszeitraums 2 dürfen die Mieten (nettokalt) der einzelnen Wohneinheiten den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Mieterhöhungen nach §§ 559, 559a BGB.
 - (c) Die Einhaltung der Mietobergrenze nach vorstehender lit. (b) ist dem Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) oder einem von ihr bestimmten Dritten, erstmalig drei Jahre nach Auslaufen der Sozialbindung und danach jeweils alle zwei Jahre durch Vorlage einer anonymisierten Aufstellung über die Wohneinheiten und der jeweiligen Netto-Kaltmiete im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nachzuweisen. Der Verkäufer, vertreten durch BSW/WSB oder einem von ihm bestimmten Dritten, kann sich vom Käufer auch außerhalb dieses Turnus solche Aufstellungen vorlegen lassen, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass gegen die Mietobergrenze verstoßen wird. Der Käufer ist verpflichtet, die Mieter im jeweiligen Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot sowie die Mietobergrenzen zu unterrichten. Für jeden Fall eines Verstoßes gegen die Einhaltung der Mietobergrenze und/oder die Unterrichtungspflicht gegenüber den Mietern kann der Verkäufer vom Käufer Zahlung einer Vertragsstrafe i.H.v. EUR [REDACTED] verlangen.

§ 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG

- 10.1 Solange der Käufer das Bauvorhaben nicht fertig gestellt hat, darf er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers
- (a) seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, oder
 - (b) den Kaufgegenstand oder Teile desselben einschließlich etwaiger Baulichkeiten entgeltlich oder unentgeltlich veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, vermieten, verpachten oder in einer anderen Art Dritten zur Nutzung überlassen, es sei denn, in diesem Vertrag ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
- 10.2 Das Bauvorhaben gilt als an dem Tag, an dem das gesamte Mietobjekt i.S.d. Mietvertrags f&w vertragsgemäß an f&w übergeben worden ist, als fertiggestellt im Sinne dieses Vertrages.

§ 11 VERTRAGSSTRAFE

- 11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Wiederkaufrechts nach § 12 dieses Vertrages kann der Verkäufer bei einem schuldhaften Verstoß des Käufers gegen eine der in § 9, § 10 und § 19 dieses Vertrages getroffenen Bestimmungen für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine von dem Verkäufer nach billigem Ermessen festzusetzende, im Streitfall vom zuständigen Gericht zu überprüfende Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen
- (a) § 9.2 (Pflicht zur fristgemäßen Bauantragstellung) bis zu EUR [REDACTED] des vorläufigen Kaufpreises),
 - (b) § 9.3 (Spielhallenverbot) bis zu EUR [REDACTED] des vorläufigen Kaufpreises),
 - (c) §§ 9.4, 9.5 (Belegungsbindung) bis zu EUR [REDACTED] pro vertragswidriger Belegung; die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Verstoß gegen die Belegungsbindung nicht vorliegt, solange und soweit das Bauvorhaben auf Grundlage des Mietvertrags f&w an f&w vermietet ist,
 - (d) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu EUR [REDACTED] des vorläufigen Kaufpreises), oder
 - (e) § 19.1 oder § 19.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu EUR [REDACTED] des vorläufigen Kaufpreises).

- 11.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Veräußerung des Kaufgegenstands verfolgten wohnungspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens. Soweit vom Käufer mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn, der mit dem Vertragsgegenstand zu erzielen ist, unterschreiten muss. § 343 BGB bleibt unberührt.
- 11.3 Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz Abmahnung – fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt verwirkt werden.
- 11.4 Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte Vertragsstrafe angerechnet wird. Unberührt bleiben ebenfalls alle sonstigen dem Verkäufer zustehenden Rechte und/oder Ansprüche.

§ 12 WIEDERKAUFSRECHT, DINGLICHES VORKAUFSRECHT

- 12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn
- (a) der Käufer das Bauvorhaben nicht innerhalb von [REDACTED] nach erstmaliger Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung i.S.d. § 13.1 fertiggestellt (vgl. § 10.2) hat, wobei die Parteien klarstellen, dass die Frist im Fall der Erteilung einer Teilbaugenehmigung ab Erteilung der ersten Teilbaugenehmigung zu laufen beginnt, und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens drei Monaten fruchtlos verstrichen ist, oder
 - (b) mit der Errichtung des Bauvorhabens nicht innerhalb von [REDACTED] nach erstmaliger Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung (vgl. § 13.1) begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von mindestens [REDACTED] fruchtlos verstrichen ist, oder
 - (c) vor Fertigstellung (vgl. § 10.2) des Bauvorhabens
 - (i) der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 19.1 oder § 19.2 dieses Vertrages verstößt, oder
 - (ii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes angeordnet wird, oder
 - (iii) über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
 - (iv) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.

- 12.2 Die Fristen in § 12.1 lit. (a) und (b) sind gehemmt, solange der Käufer daran gehindert ist, das Bauvorhaben zu beginnen, fortzusetzen oder fertigzustellen und der Käufer die Hinderungsgründe nicht zu vertreten hat.
- 12.3 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer:
- (a) In den Fällen des § 12.1 lit. (a) und (b) dieses Vertrages den in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Endgültigen Kaufpreis ohne Zinsen; soweit der Endgültige Kaufpreis zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer noch nicht feststeht, den Vorläufigen Kaufpreis ohne Zinsen. Soweit der Verkehrswert des Kaufgegenstandes aufgrund begonnener, aber noch nicht fertig gestellter Bauwerke zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes höher ist als der in § 3 bezeichnete Endgültige Kaufpreis bzw., im Fall des letzten Halbsatzes des vorstehenden Satzes 1, der Vorläufige Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufpreis entsprechend.
 - (b) Abweichend von vorstehendem § 12.3 lit. a) sind Grundstücksbedingte Mehrkosten (ohne Zinsen) nur zu berücksichtigen, soweit die den einzelnen Positionen zugrunde liegenden Leistungen zum Zeitpunkt der Stellung des Wiederkaufverlangens durch den Verkäufer vom Käufer bereits ausgeführt wurden.
 - (c) In den Fällen des § 12.1 lit. (c) dieses Vertrages den im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes zu ermittelnden Verkehrswert des Kaufgegenstandes. Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.
- 12.4 Sollte über den Wiederkaufpreis zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 91 ZPO.
- 12.5 Der Wiederkaufpreis ist unverzüglich nach Rückauflassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. Belastungen, die die FHH übernimmt, werden auf den Wiederkaufpreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von der FHH zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Kosten der Rückauflassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Investor. Weitergehende Ansprüche der FHH, insbesondere Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
- 12.6 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung an [REDACTED] in das Grundbuch einzutragen.
- 12.7 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. § 10.2) auf das Wiederkaufrecht zu verzichten und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Besteht das Bauvorhaben aus mehreren Baukörpern (z.B. Häusern oder Reihenhäusern), so ist der Verkäufer insoweit zum Verzicht und zur Löschung der Vormerkung verpflichtet,

als ein Baukörper im Sinne des § 10.2 fertiggestellt und durch eine Aufteilung nach dem WEG oder eine Realteilung rechtlich verselbstständigt ist.

- 12.8 Sollen im Range nach der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens des Verkäufers oder des Käufers Grundschulden oder Hypotheken in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen werden, verzichtet der Verkäufer hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf seinen Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB:
- (a) Die Grundpfandrechtsgläubiger unterliegen als Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllen die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der deutschen und europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a des Gesetzes über das Kreditwesen zu führen.
 - (b) Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufrechts in Anrechnung auf den Wiederkaufpreis den an den Käufer gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil der Hypothek bzw. Teil der Grundschuld, der dem an den Käufer bereits gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil des Darlehens entspricht. Dies gilt nur insoweit, als die gesicherten Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Kaufgegenstands verwendet bzw. von den Grundpfandrechtsgläubigern entsprechend dem Baufortschritt des Bauvorhabens ausgezahlt werden. Hiervon abweichend geleistete Teilbeträge werden nicht übernommen. Soweit der Wiederkaufpreis und der gemäß § 459 BGB etwa zu zahlende Verwendungsersatz unter Berücksichtigung vorrangig im Grundbuch eingetragener Rechte dafür ausreicht, wird der Verkäufer die o.g. Hypothek/Grundschuld auch insoweit übernehmen, als sie der Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus der Hypothek/aus dem der Grundschuld zugrunde liegenden Darlehen benötigt wird.
 - (c) Die Übernahmepflicht besteht nur in dem Umfang, in dem die vorstehend genannten Grundpfandrechte in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können, wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der Beschlagnahme das Zustandekommen des Wiederkaufs (§ 456 Abs. 1 Satz 1 BGB) tritt. Die Übernahmepflicht besteht weiterhin nur, soweit der Verkäufer infolge der vorstehenden Regelung von der Pflicht zur Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwa zu zahlenden Verwendungsersatzes gemäß § 459 BGB frei wird.
 - (d) Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
 - (e) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
 - (f) Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.

- (g) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwaigen Verwendungsersatzes an den Grundpfandrechtsgläubiger abtritt, ist diese Abtretung dem Verkäufer schriftlich mitzuteilen.
- 12.9 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.6 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.
- 12.10 Die Parteien sind sich darüber einig, dass zugunsten des Verkäufers ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Kaufgegenstand an rangweiter Stelle für alle Fälle der Weiterveräußerung des Kaufgegenstands eingetragen werden soll. Bis zur Eintragung gilt das Vorkaufsrecht zwischen den Parteien als schuldrechtlich vereinbart.

§ 13 BAUGENEHMIGUNGEN, RÜCKTRITTS- UND VERKAUFSRECHT FÜR DEN KÄUFER

- 13.1 Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb der Frist des § 9.2 eine Baugenehmigung zu beantragen, deren Gegenstand die Ausführung und die Nutzung des Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung ist („**Unterkunfts-Baugenehmigung**“).
- 13.2 Für den Fall, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels gegen die Unterkunfts-Baugenehmigung (einschließlich insoweit erteilter Teilbaugenehmigungen) durch ein Gericht ausschließlich deshalb angeordnet worden ist, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist („**Einstweilige Anordnung**“), die Einstweilige Anordnung jedoch später aufgehoben wird, regeln die Parteien Folgendes:
- (a) Der Verkäufer ersetzt dem Käufer auf Nachweis diejenigen angemessenen Kosten, die dem Käufer dadurch entstanden sind, dass die Arbeiten zur Errichtung des Bauvorhabens aufgrund der Einstweiligen Anordnung ganz oder teilweise eingestellt werden mussten.
- (b) Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer nach Erlass einer Einstweiligen Anordnung [REDACTED] und auf Verlangen des Verkäufers jederzeit schriftlich über die entstehenden Kostenpositionen zu informieren. Die Parteien werden sodann gemeinsam Maßnahmen und Entscheidungen abstimmen, um eine für beide Seiten interessengerechte Lösung zu finden.
- (c) Es wird klargestellt, dass interne Kostenpositionen des Käufers sowie Kosten, die dem Käufer in Zusammenhang mit Verträgen mit ihm i.S.d. §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen entstehen, nicht von dem Kostenersatz umfasst werden und damit vom Verkäufer nicht zu ersetzen sind. Dies gilt nicht für etwaige von diesem § 13.2 erfasste Kosten, die dem Käufer in Zusammenhang mit dem [REDACTED] [REDACTED] entstanden sind.
- 13.3 Der Investor und der Verkäufer sind jeweils berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Partei nach Maßgabe der §§ 13.3 bis 13.5 von diesem Vertrag zurückzutreten („**Rücktrittsverlangen**“). Ein Rücktritt durch den Investor setzt voraus, dass die Voraussetzungen der nachfolgenden lit. (a) bis (c) kumulativ eingetreten sind,

ein Rücktritt durch den Verkäufer setzt lediglich voraus, dass die Voraussetzung der nachfolgenden lit. (b) eingetreten ist:

- (a) Der Investor hat seine Verpflichtungen aus § 9.2 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
 - (b) (i) die Einstweilige Anordnung ist rechtskräftig oder (ii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde bestandskräftig abgelehnt oder aufgehoben worden oder (iii) die Unterkunfts-Baugenehmigung ist durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig aufgehoben worden, in den Fällen von (i) bis (iii) jeweils ausschließlich deshalb, weil die Ausführung und/oder die Nutzung des Bauvorhabens im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, und
 - (c) – im Fall der vorstehenden lit. (b) (ii) – der Investor den Rechtsweg erschöpft hat. Das Erfordernis der Rechtswegerschöpfung gilt nicht, soweit die Beschreitung des Rechtsweges offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat oder die Parteien sich darauf verständigt haben, von Rechtsmitteln abzusehen. Die Parteien sind sich ferner darüber einig, dass der Rechtsweg auch dann als erschöpft gilt, wenn der Investor bei der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau fruchtlos gegen die Ablehnung der Erteilung der Unterkunfts-Baugenehmigung bzw. gegen die Aufhebung der Unterkunfts-Baugenehmigung interveniert hat, wobei diese Voraussetzung nach der zweiten ergebnislosen Befassung der Senatskommission als eingetreten gilt.
- 13.4 Das Rücktrittsverlangen kann nur bis zum Ablauf von [REDACTED] nach Eintritt sämtlicher der für den Rücktritt in § 13.3 jeweils genannten Voraussetzungen gestellt werden.
- 13.5 Stellt eine Partei ein berechtigtes Rücktrittsverlangen, ist dieser Kaufvertrag nach folgender Maßgabe rückabzuwickeln:
- (a) Der Kaufgegenstand ist in dem Zustand zurück zu gewähren, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) befunden hat.
 - (b) Der Kaufpreis ist entsprechend § 12.3 lit. (a) Sätze 1 und 2 zurück zu gewähren; Grundstücksbedingte Mehrkosten werden entsprechend § 12.3 lit. (a) Satz 2 vergütet, wobei es anstelle des Zeitpunkts der Stellung des Wiederkaufverlangens auf den Zeitpunkt des Eintritts der einschlägigen Voraussetzung des § 13.3 lit. (b) ankommt.
 - (c) Der Investor hat gegen die FHH Anspruch auf Schadensersatz nach folgender Maßgabe:
 - (i) Der Schadensersatzanspruch des Investors ist beschränkt auf den Schaden, den der Investor dadurch erleidet, dass er auf die Durchführung dieses Kaufvertrages (einschließlich der Errichtung des Bauvorhabens) vertraut hat (negatives Interesse).
 - (ii) § 13.2 lit. (c) findet entsprechende Anwendung.

- 13.6 Der Investor ist verpflichtet, innerhalb [REDACTED] nach dem Zeitpunkt, ab dem eine Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich allgemein zulässig ist, eine Baugenehmigung zu beantragen, deren Gegenstand die Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke ist („**Wohn-Baugenehmigung**“, zusammen mit der Unterkunfts-Baugenehmigung die „**Baugenehmigungen**“). Der Investor verpflichtet sich insoweit, etwaigen Nachforderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unverzüglich nachzukommen.
- 13.7 Der Investor ist berechtigt, innerhalb von [REDACTED], nachdem die Voraussetzungen (a) bis (d) kumulativ vorliegen, von der FHH durch schriftliche Erklärung den Rückkauf des Kaufgegenstands zu verlangen („**Rückkaufverlangen**“):
- (a) Der Mietvertrag f & w ist infolge Zeitablaufs vollständig beendet, und
 - (b) der Investor hat die Wohn-Baugenehmigung innerhalb der Frist des § 13.6 Satz 1 beantragt und hat seine Verpflichtungen aus § 13.6 Satz 2 vertragsgemäß erfüllt, und
 - (c) der Antrag des Investors auf Erteilung der Wohn-Baugenehmigung ist deshalb unanfechtbar abgelehnt oder die erteilte Wohn-Baugenehmigung deshalb durch Gerichtsurteil rechtskräftig aufgehoben worden, weil
 - (i) die Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, oder
 - (ii) die Nutzung des Bauvorhabens für Wohnzwecke bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist, dies auf Verschärfungen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen gegenüber dem Stand bei erstmaliger Fertigstellung des Bauvorhabens für die Nutzungsphase 1 („**Ausgangszeitpunkt**“) beruht und eine nachträgliche Umsetzung dieser Verschärfungen wegen Bestandsschutzes nicht erforderlich gewesen wäre, wenn das Bauvorhaben bereits im Ausgangszeitpunkt für die Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt worden wäre,und
 - (d) der Investor hat den Rechtsweg gegen die Ablehnung der Erteilung der Wohn-Baugenehmigung bzw. gegen die gerichtliche Aufhebung der Wohn-Baugenehmigung erschöpft, wobei § 13.3 lit. (c) Sätze 2 und 3 entsprechend gelten,und
 - (e) im Fall des vorstehenden § 13.7 lit. (c) (ii) ist die Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Nutzung des Bauvorhabens zu Wohnzwecken mit einem Kostenaufwand von mehr als EUR [REDACTED] je qm Wohnfläche (insgesamt „**Freibetrag**“) verbunden und die FHH hat nach schriftlicher Aufforderung durch den Investor erklärt, dass sie die Übernahme der den Freibetrag übersteigenden Kosten zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ablehne.

13.8 Stellt der Investor ein berechtigtes Rückkaufverlangen, sind die Parteien verpflichtet, innerhalb von [REDACTED] nach wirksamer Stellung des Rückkaufverlangens einen notariellen Kaufvertrag über den Kaufgegenstand nach folgender Maßgabe abzuschließen („**Rückkaufvertrag**“):

(a) Der Rückkaufpreis bemisst sich wie folgt:

- (i) Der Rückkaufspreis bestimmt sich nach den „**Investitionsgesamtkosten**“ des Investors zur Realisierung des Bauvorhabens abzüglich eines Abschla- ges für die eingetretene nutzungs- und altersbedingte Wertminderung („**Al- terswertminderung**“) zum Zeitpunkt des Übergabe- und Verrechnungssstich- tages des Rückkaufes. Die Parteien stellen klar, dass die Investitionsge- samtkosten nicht verzinst werden.
- (ii) Die Investitionsgesamtkosten werden auf Grundlage der vom Käufer ge- machten Angaben vorläufig mit EUR [REDACTED] festgesetzt. Die endgültige Höhe der Investitionsgesamtkosten bestimmt sich nach dem von der IFB noch zu erstellenden endgültigen und der Darlehensauszahlung zugrunde liegenden Finanzierungskonzept; zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rückkaufvertra- ges noch offene und im Rahmen des Finanzierungskonzepts der IFB nicht berücksichtigte Kostenpositionen für Grundstücksbedingte Mehrkosten, Kos- ten der Erschließung sowie diejenigen angemessenen Kosten, die dem Käu- fer dadurch entstanden sind, dass er sich vergeblich um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohn-Baugenehmigung bemüht hat, erhöhen die Investitionsgesamtkosten.
- (iii) Die Alterswertminderung wird beginnend mit der Fertigstellung des Bauvor- habens und endend mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Rückkaufpreises berechnet. Sie beträgt pro Jahr [REDACTED] der Investitionsgesamtkosten (abzüglich des Endgültigen Kaufpreises), pro Jahr.
- (iv) Für den Fall einer unterjährigen Fertigstellung des Bauvorhabens und/oder eines unterjährigen Rückkaufs wird die Alterswertminderung pro rata tempo- ris berechnet.
- (v) Die Zahlung des Rückkaufpreises erfolgt durch Übernahme der noch beste- henden Restdarlehensvaluten aus der IFB- und KfW-Finanzierung (soweit diese den Rückkaufpreis nicht übersteigen) und im Übrigen durch Zahlung an den Investor. Die Fälligkeit und Zug-um-Zug-Abwicklung der Zahlung des Rückkaufpreises sowie der Rückgabe des Vertragsgegenstandes sollen dem Modus dieses Kaufvertrages entsprechen.
- (vi) Für den Fall, dass im Fall des Rückkaufs durch die Darlehensübernahme bzw. die vorzeitige Darlehensrückzahlung Kosten, z.B. Vorfälligkeitsentschä- digungen, anfallen, übernimmt diese die FHH, maximal jedoch in Höhe von EUR [REDACTED]

- (b) Der Kaufgegenstand ist [REDACTED] sowie frei von Belastungen im Baulastenverzeichnis sowie frei von nicht eingetragenen Belastungen und frei von sonstigen Ansprüchen und Rechten Dritter (insbesondere frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen) auf die FHH zu übertragen. Dies gilt nicht für die in §§ 5.3, 5.4, 14.1 und 14.2 des vorliegenden Kaufvertrags genannten Belastungen sowie für solche Baulasten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten, die die Nutzung des Kaufgegenstands zu Wohnzwecken im Rahmen des Bauvorhabens nicht einschränken und deren Begründung zur Realisierung des Bauvorhabens zwingend erforderlich gewesen ist oder deren Begründung die FHH vor ihrer Begründung schriftlich zugestimmt hat.
- (c) Der Kaufgegenstand (zur Klarstellung: einschließlich des Bauvorhabens) ist in dem Zustand an die FHH zu übergeben, in dem sich der Kaufgegenstand bei bestimmungsgemäßer Nutzung während der Nutzungsphase 1 nach deren Ablauf befinden würde; eine über diese Abnutzung hinausgehende Verschlechterung des Kaufgegenstands (z.B. durch Brand) ist nach Wahl der FHH von dem Investor auf eigene Kosten zu beseitigen oder in Höhe der für die Beseitigung erforderlichen Kosten rückkaufpreismindernd anzusetzen.
- (d) Sachmängelgewährleistungsrechte der FHH sind im rechtlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.
- (e) Der Investor tritt alle den Kaufgegenstand betreffenden Ansprüche und Rechte gegen Dritte, aus denen die Herstellung eines Zustands, eines Werks, der Ersatz von Schäden, Dekontamination, Sanierung, Reparatur oder Wiederherstellung in Bezug auf den Kaufgegenstand verlangt werden kann, an die FHH ab, dies gilt nicht für Ansprüche auf Beseitigung oder Ersatz solcher Verschlechterungen, die nach vorstehender lit. (c) durch den Käufer beseitigt oder rückkaufpreismindernd berücksichtigt worden sind.
- (f) Die Notar- und Gerichtskosten der Beurkundung und des grundbuchlichen Vollzugs des Rückkaufvertrags trägt – mit Ausnahme der Kosten der Lastenfreistellung, die von dem Investor zu tragen sind – die FHH.
- 13.9 Wird der Eintritt der Voraussetzungen des Rücktrittsverlangens (§ 13.3) oder des Rückkaufverlangens (§ 13.7) von der zurücktretenden Partei wider Treu und Glauben herbeigeführt, so gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
- 13.10 Sämtliche Rechte und Ansprüche des Investors gegen die FHH im Falle einer Rückabwicklung dieses Kaufvertrags (Rücktritt oder Rückkaufverlangen) gemäß dieses § 13 sind auf einen Betrag von insgesamt EUR [REDACTED]
[REDACTED] begrenzt (absolute Haftungshöchstgrenze).

§ 13a BESONDERES RÜCKTRITTSRECHT DES VERKÄUFERS

- 13a.1 Bei einem Verstoß des Käufers gegen die Pflicht zur fristgemäßen Bauantragsstellung (§ 9.2) ist der Verkäufer – unbeschadet sonstiger Rechte und Ansprüche – berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Notar von diesem Kaufvertrag zurückzutreten; im Falle eines wirksamen Rücktritts trägt die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages der Käufer.
- 13a.2 Vor Ausübung des Rücktrittsrechts werden sich die Parteien bemühen, eine einvernehmliche Einigung zum Umgang mit dem zum Rücktritt berechtigenden Sachverhalt zu treffen.
- 13a.3 Es wird klargestellt, dass sonstige Rücktrittsrechte des Verkäufers unberührt bleiben.

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

- 14.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) – berührt wird, für die der Verkäufer zur Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer auf seine Kosten auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss.
- 14.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 14.3 Sofern auf dem Kaufgegenstand Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist der Verkäufer nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Eine eventuell erforderliche Verlegung, Änderung oder Entfernung solcher Anlagen ist Sache des Käufers, soweit er sie veranlasst hat. Der Käufer trägt sämtliche Kosten dieser Maßnahmen. Der Käufer ist verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung dieser Anlagen das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern / Leitungsunternehmen und mit der Stelle, die die Anlagen verwaltet, herbeizuführen.

§ 15 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG, RÜCKTRITT

- 15.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister durch den Verkäufer veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

- 15.2 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB); dies gilt nicht für die Regelungen betreffend den Besitzübergang (§ 6), die Regelungen in Bezug auf den Rücktritt und seine Ausübung sowie den dafür bestimmten Rechtsfolgen (§§ 15.3 bis 15.7), die sofort von Beurkundung des Vertrages an wirksam sind. Der Verkäufer wird sich bemühen, die Veröffentlichung innerhalb von drei Wochen nach Abschluss dieses Kaufvertrages zu bewirken und ist verpflichtet, deren Zeitpunkt dem Käufer und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Fristablauf durch Eigenurkunde festzustellen; die Frist gilt zu dem in der Eigenurkunde festgestellten Zeitpunkt („**Wirksamkeitszeitpunkt**“) als abgelaufen und der Vertrag ab dem Wirksamkeitszeitpunkt als unbedingt wirksam. Die §§ 6.7 und 6.8 sowie die in § 17 dieses Vertrags erklärte Auflassung sowie die Vereinbarungen und Erklärungen in § 18 dieses Vertrages („Ermächtigung des Notars, Vollmachten“) unterliegen ebenso wie die Regelungen der §§ 15.3 bis 15.7 ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin, sind mithin sofort von Beurkundung dieses Vertrages an unbedingt wirksam.
- 15.3 Der Verkäufer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer zurücktreten, wenn dem Verkäufer nach der Veröffentlichung von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die ihn, wären sie ihm schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Vertrag für den Verkäufer unzumutbar ist.
- 15.4 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehendem § 15.3 trägt der Verkäufer die Notar- und Gerichtskosten des Abschlusses, der Durchführung und der Rückabwicklung dieses Vertrages. Im Übrigen sind weitergehende Rechte und Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen.
- 15.5 Jede Partei ist berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Partei zurückzutreten, wenn nicht bis zum [REDACTED] zwischen dem Käufer und f & w ein Mietvertrag über das Bauvorhaben abgeschlossen worden ist. Im Falle des Rücktritts einer der Parteien nach diesem § 15.5 gelten die Rechtsfolgen des § 15.7 entsprechend.
- 15.6 Der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistungen (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 15.7 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers nach § 15.6 trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Kosten (einschließlich Gerichts- und Notariatskosten, Kosten der Bezugsurkunde, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

§ 16 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER

- 16.1 Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten, – insbesondere die Kosten des Notars und die Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, [REDACTED]. Sontige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.
- 16.2 Der Käufer beteiligt sich am im Vorfeld des Abschlusses dieses Vertrages entstandenen Aufwand des Verkäufers entsprechend § 3.12 dieses Vertrages.
- 16.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitgerecht zu zahlen.

II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)

§ 17 AUFLASSUNG, EIGENTUMSVERSCHAFFUNGSVORMERKUNG, GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

17.1 Auflassung:

Die Parteien wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

- (a) [REDACTED]
- (b) Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.
- (c) Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß vorstehendem § 17.1 lit. (a) dieses Vertrages nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Parteien die Auflassung zu diesem Vertrag erneut erklären und entgegennehmen. Gleiches gilt, wenn offensichtlich ist, dass eine neue Auflassung erforderlich ist, beispielsweise bei extremer Größenabweichung oder Veränderung der Form des Kaufgegenstands.

- (d) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt anhand Eigenurkunde und aufgrund der Vollmacht in § 18 dieses Vertrages zu stellen, wenn ihm alle für die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen und der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Endgültige Kaufpreis vollständig gemäß § 3 dieses Vertrages (zur Klarstellung: einschließlich der Aufwandsbeteiligung gemäß § 3.12 und einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4.5 dieses Vertrages) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Zahlung des Endgültigen Kaufpreises einschließlich der weiteren vorgenannten Beträge nachgewiesen hat, jedoch nicht vor Fälligkeit des Differenzbetrags gemäß §§ 3.1, 4.2.
- (e) Der Notar wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung des Verkäufers über die vollständige Zahlung des Endgültigen Kaufpreises und der weiteren in § 17.1 lit. (d) genannten Beträge mit Ausnahme der Gerichtskosten oder bis zur Erbringung des vorstehend in § 17.1 lit. (d) festgelegten Nachweises der vollständigen Zahlungen keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.
- (f) Bis zur vollständigen Zahlung des Endgültigen Kaufpreises sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

17.2 Eigentumsverschaffungsvormerkung:

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

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

17.5 Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den Verkäufer – soweit rechtlich zulässig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB –, die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung für ihn zu bewilligen und zu beantragen, falls eine der Parteien ein etwaiges Rücktrittsrecht ausübt oder der Kaufvertrag aus anderen, nicht von dem Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der Verkäufer ohne Einschränkung zur Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung berechtigt; er darf von dieser Löschungsvollmacht jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch machen, der den Käufer mit einem Schreiben an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vom Löschungsbegehren des Verkäufers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird. Der Notar darf bei der Abgabe der Löschungsbeurteilung nur mitwirken, wenn ihm innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfangnahme der vorgenannten Benachrichtigung der Käufer nicht eine gerichtliche Entscheidung (auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes) vorgelegt hat, durch die dem Verkäufer die Abgabe der Löschungsbeurteilung untersagt wird, oder wenn der Käufer sein Einverständnis mit der Löschung schriftlich erklärt hat.

17.6 Rückkauflassungsvormerkung:

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

17.7 Dingliches Vorkaufsrecht:

Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung des in § 12.10 näher bezeichneten dinglichen Vorkaufsrechts zu Lasten des in § 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers vor allen Belastungen [REDACTED] gemäß § 17.6.

§ 18 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN

18.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom Notar bzw. seinem Amtsnachfolger bzw. seinen Soziern durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Vertrages.

18.2 Die Parteien beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den Notar zu senden.

- 18.3 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Notar – unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO –
- (a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken;
 - (b) im Namen der Parteien Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen;
 - (c) alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem Notar als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
 - (d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 18.4 Die Parteien sehen hiermit von ihrem eigenen Antragsrecht ab.
- 18.5 Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.
- 18.6 Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird.
- 18.7 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten [REDACTED] [REDACTED] sämtlich geschäftsansässig [REDACTED], unter verantwortlicher Überwachung des Notars
- (a) im Namen der Parteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entsprechende Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insoweit insbesondere auf die Erklärung und Wiederholung der Auffassung, die Abgabe von Identitätserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs, Rangänderungs- / Rangrücktrittserklärungen, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Umschreibung und Buchung des Kaufgegenstandes sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.
 - (b) Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird, soweit rechtlich zulässig, erteilt.

- (c) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.
- (d) Von diesen Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen Amtsnachfolger oder amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar oder dessen Vertreter Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.

III. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG

- 19.1 Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des – ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren. Begründet der Käufer Wohnungs- bzw. Teileigentum, gilt dies nicht bei der Veräußerung von Wohnungen, Gewerberäumen und Stellplätzen an den Ersterwerber.
- 19.2 Die in vorstehendem § 19.1 Satz 1 bezeichnete Übertragungsverpflichtung gilt insbesondere auch für die Freistellungsverpflichtungen nach § 6, § 7 und § 8 dieses Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 19.3 Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner, wenn er gegen die Bestimmungen der § 19.1 und § 19.2 verstoßen hat.

§ 20 KOOPERATION

- 20.1 Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das in **Anlage Bauvorhaben** näher bezeichnete Vorhaben vor/ nach der Übergabe an den Nutzer als Pixel- oder Vektordateien auf CD/DVD zur Verfügung:

- Bilddaten (Pixel) Auflösung: 350dpi, Format: ca. 20cm x 30cm, Dateiformate: JPG (maximale Qualität) oder TIFF bzw.

- Bilddaten (Vektorformat): Dateiformat: Illustrator oder Freehand EPS.

- 20.2 Der Käufer gestattet dem Verkäufer die uneingeschränkte kostenfreie Nutzung dieser Dateien für Zwecke des Standortmarketings, für Präsentationen und zur Veröffentlichung in Publikationen (Printmedien und im Internet) sowie für den eigenen Internetauftritt.
- 20.3 Soweit Urheberrechte Dritter betroffen sind, stehen die Vereinbarungen aus vorstehenden §§ 20.1 und 20.2 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des berechtigten Dritten; der Käufer wird sich um diese Zustimmung bemühen.

§ 21 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

- 21.1 Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden sowohl bei der FHH als auch beim amtierenden Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.
- 21.2 Im Hinblick auf das HmbTG wird auf die Regelungen in vorstehendem § 15 verwiesen.

§ 22 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 22.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Vertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien geregelt werden sollte.
- 22.2 Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.
- 22.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 22.4 Die Parteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Parteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.

- 22.5 Die Parteien werden sich hinsichtlich der Information der Öffentlichkeit über den Abschluss und Inhalt dieses Kaufvertrages gemeinsam abstimmen. Auch im Übrigen dürfen Presseveröffentlichungen nur nach gemeinsamer Abstimmung zwischen den Parteien erfolgen.
- 23.6 Sofern der beurkundende Notar vor der endgültigen Abwicklung dieses Vertrages aus dem Amt ausscheiden sollte, tritt an seine Stelle der Amtsnachfolger.

§ 23 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

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

§ 24 AUSFERTIGUNGEN

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

HINWEISE UND BELEHRUNGEN DES NOTARS

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin, dass

- Verkäufer und Käufer – unabhängig von der Kostenregelung in diesem Vertrag – gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten haften.
- der Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit seiner Eintragung im Grundbuch erwirbt; das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und die Gerichtskosten gezahlt worden sind.
- das Eigentum an der kaufgegenständlichen Teilfläche gemäß § 2 auf den Käufer erst umgeschrieben und im Grundbuch gewahrt werden kann, wenn die Vermessung durchgeführt worden ist und der amtlich bestätigte Veränderungsnachweis vorliegt.

- der Kaufgegenstand für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs- und Anliegerbeiträge u.U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können.
- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können und alle Abreden, mit deren Wirksamkeit dieser Kaufvertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen.
- der Käufer die Existenz von Baulasten überprüfen kann und dass der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat.

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

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

(L.S. not.)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

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

Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück für einen Kaufpreis von _____

an

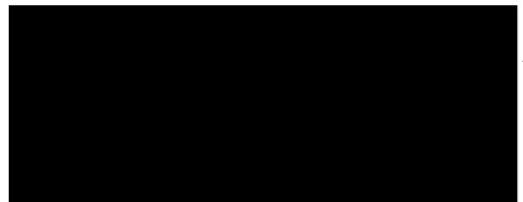
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Hamburg

zu verkaufen:

Flurstück	708 tlw.
Gemarkung	Hamm Marsch
Belegenheit	Eiffestraße westl. Nr. 64
Grundbuch	Hamm Marsch Blatt 1879
Größe	ca. 7.884

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

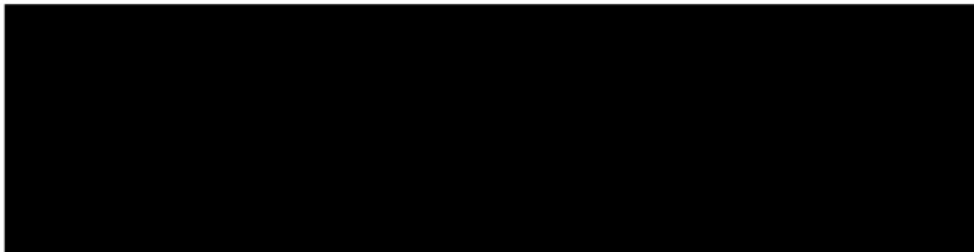
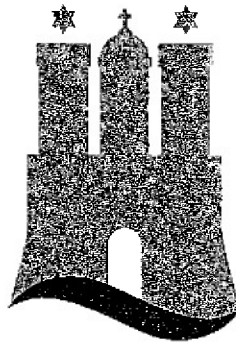
Hamburg, den 19.07.2016

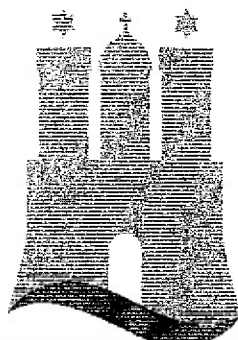


Geschäftsführung: Thomas Schuster
Millerntorplatz 1, ÖPNV: U3 sowie Busse 6, 112, 36, 37 bis „St. Pauli“


immobilienmanagement
— UND GRUNDVERMÖGEN HAMBURG —

Beglaubigte Abschrift



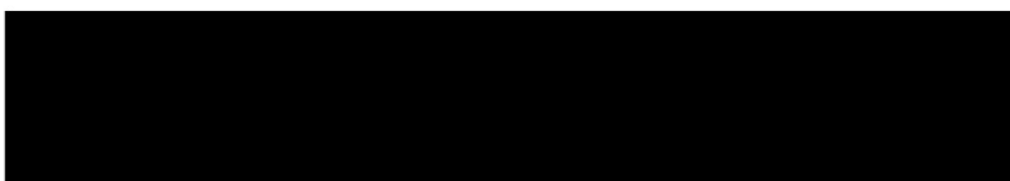


Nachstehende – **e r s t e**– Ausfertigung, die mit der Urschrift
wörtlich übereinstimmt, wird hiermit

den Bevollmächtigten

erteilt.

Hamburg, den 14. (vierzehnten) Juli
2016 (zweitausendsechzehn)



V e r h a n d e l t

in der Freien und Hansestadt Hamburg
am Freitag, dem 8. (achten) Juli 2016 (zweitausendsechzehn).

Vor mir, dem Hamburgischen Notar
[REDACTED]

mit dem Amtssitz in [REDACTED] erschien heute:

[REDACTED]
[REDACTED],

geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigter
Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH,

Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,

- Amtsgericht Hamburg, HRB 137 946 -

Gemäß § 21 Bundesnotarordnung bescheinige ich, der Notar, aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu HRB 137 946 die Richtigkeit des vorstehenden Vertretungsbefugnis.

Der Erschienene erklärte:

Für den im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg von **Hamm Marsch Blatt 1879** unter laufender Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Hamm Marsch, Flurstück 708 (nachstehend „Grundstück“ genannt) erteilt die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

- a) [REDACTED]
 - b) [REDACTED],
- beide geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,

- nachstehend die „Bevollmächtigten“ genannt -

als Bevollmächtigte folgende Vollmacht, wobei folgendes gilt:

Die Bevollmächtigten sind befugt, die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH gemeinschaftlich zu vertreten.

Überdies sind die Bevollmächtigten jeweils befugt, die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH durch einen Bevollmächtigten mit einem Geschäftsführer zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind befugt, im Namen der HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die sich auf den Erwerb des Grundstücks bzw. einer Teilfläche desselben beziehen. Sie sind insbesondere berechtigt, die Kaufbedingungen zu vereinbaren, die Auflassung zu erklären und alle zur Durchführung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, und zwar einschließlich solcher, die die Eintragung und Löschung von Rechten in Abt. II und III des Grundbuches zum Gegenstand haben.

Die Bevollmächtigten sind zudem befugt, mit der f & w fördern und wohnen AöR, Grüner Deich 17, 20097 Hamburg, einen Mietvertrag über die auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude/Wohnungen abzuschließen und diesbezüglich sämtlich hierfür erforderlichen und/oder dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises dürfen die Bevollmächtigten Erklärungen abgeben, die eine persönliche Haftung für die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH begründen – auch im Wege eines abstrakten Schuldanerkenntnisses – und durch die die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen wird.

Die Bevollmächtigten sind befugt, im Rahmen der Abwicklung notarieller Kaufverträge oder für die Bestellung von Grundpfandrechten Untervollmacht entsprechend dem Umfang der Hauptvollmacht zu erteilen.

Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, sich eine Ausfertigung dieses Protokolls erteilen zu lassen. Weitere Ausfertigungen sind ihnen nur aufgrund ausdrücklicher Weisung unsererseits zu erteilen.

Wir erklären, dass uns der Notar auf die Folgen einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung hingewiesen hat. Er hat uns ferner erläutert, dass im Falle einer Grundpfandrechtsbestellung die Übernahme der persönlichen Haftung nebst Vollstreckungsunterwerfung zusätzliche Sicherheiten für den Gläubiger darstellen und die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH aus den gewährten Sicherheiten unter Umständen auch für andere Verbindlichkeiten als das Kaufpreisdarlehen in Anspruch genommen werden kann.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

(L.S. not.)



Beifügungsvermerk


Ich, der Hamburgische Notar

[REDACTED],

habe die beigefügte Genehmigungserklärung des Herrn [REDACTED] als Geschäftsführer der HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH vom 12. Juli 2016 heute im Original zur Urkunde genommen.

Hamburg, den 12. (zwölften) Juli
2016 (zweitausendsechzehn)

[REDACTED]



Genehmigung

Ich,





geschäftsansässig: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,

habe als gemeinschaftlich vertretungsberechtigter Geschäftsführer der


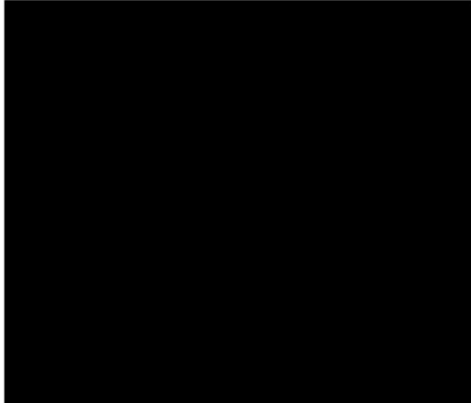
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
- Amtsgericht Hamburg, HRB 137946 -

vom Inhalt der Urkunde des Notars



vom  – Kenntnis erhalten. Ich genehmige sämtliche
darin für die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH abgegebenen
Erklärungen.

Hamburg, den 12. Juli 2016





Hiermit beglaubige ich, der Hamburgische Notar


mit dem Amtssitz in 

die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von




Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigter
Geschäftsführer der zu Hamburg bestehenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung in
Firma

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg,
- Amtsgericht Hamburg, HRB  -.

Gemäß § 21 Bundesnotarordnung bescheinige ich, der Notar, aufgrund heutiger Ein-
sichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg die Richtig-
keit der vorstehenden Vertretungsbefugnis.

Hamburg, den 12. Juli 2016

