

[REDACTED]

[REDACTED]

UR-Nr. [REDACTED]

- Kaufvertrag
Freie und Hansestadt Hamburg / ProHa Altona GmbH & Co. KG
Objekt Diebsteich -

[REDACTED]

NOTARIATSURKUNDE

DES HAMBURGISCHEN NOTARS

[REDACTED]

- BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT -

- AUSZUGSWEISE -

[REDACTED]

[REDACTED]

Projekt Diebsteich
Grundstückskaufvertrag

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Urkundenrollen-Nr. [REDACTED]

Verhandelt

in der Freien und Hansestadt Hamburg

am [REDACTED]

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[REDACTED]

mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen: [REDACTED]

1. [REDACTED], [REDACTED]

geboren am [REDACTED]

Anschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

ausgewiesen durch [REDACTED] deutschen Personalausweis,

2. [REDACTED]

geboren am [REDACTED]

Anschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

ausgewiesen durch [REDACTED] deutschen Personalausweis,

die Erschienenen zu 1. und zu 2. jeweils handelnd ihrer Erklärung nach nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund amtlich gesiegelter Vollmacht vom [REDACTED], welche bei Beurkundung im Original vorgelegen hat und dieser Urkunde im Original beigelegt wird, als Bevollmächtigte

für die **Freie und Hansestadt Hamburg,**

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,

Anschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg;

3.

geboren am

Anschrift:

von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach

- a) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

ProHa Altona Verwaltung GmbH

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

Hamburg

(Amtsgericht Hamburg, HRB 148189),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der und für die

ProHa Altona GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

Hamburg

(Amtsgericht Hamburg, HRA 121859),

- b) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Verwaltungsgesellschaft PROCOM mbH

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

Hamburg

(Amtsgericht Hamburg, HRB 90099),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der und für die

Procom Invest GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

Hamburg

(Amtsgericht Hamburg, HRA 100178),

4.

geboren

Anschrift:

von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach

- a) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

ProHa Altona Verwaltung GmbH

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

[REDACTED]

(Amtsgericht Hamburg, HRB 148189),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der und für die

ProHa Altona GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

[REDACTED]

(Amtsgericht Hamburg, HRA 121859),

- b) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:

[REDACTED]

(Amtsgericht Hamburg, HRB 82059).

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in die betreffenden elektronischen Handelsregister vom heutigen Tage.

Zunächst erklärten die Erschienenen, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll den folgenden

Grundstückskaufvertrag

in dem die von den Erschienenen zu 1. und zu 2. vertretene Freie und Hansestadt Hamburg als „**Verkäufer**“, die von den Erschienenen zu 3. und zu 4. vertretene ProHa Altona GmbH & Co. KG als „**Käufer**“ (beide zusammen „**Parteien**“) sowie dieser Grundstückskaufvertrag als „**Kaufvertrag**“ bezeichnet werden.

Inhaltsverzeichnis

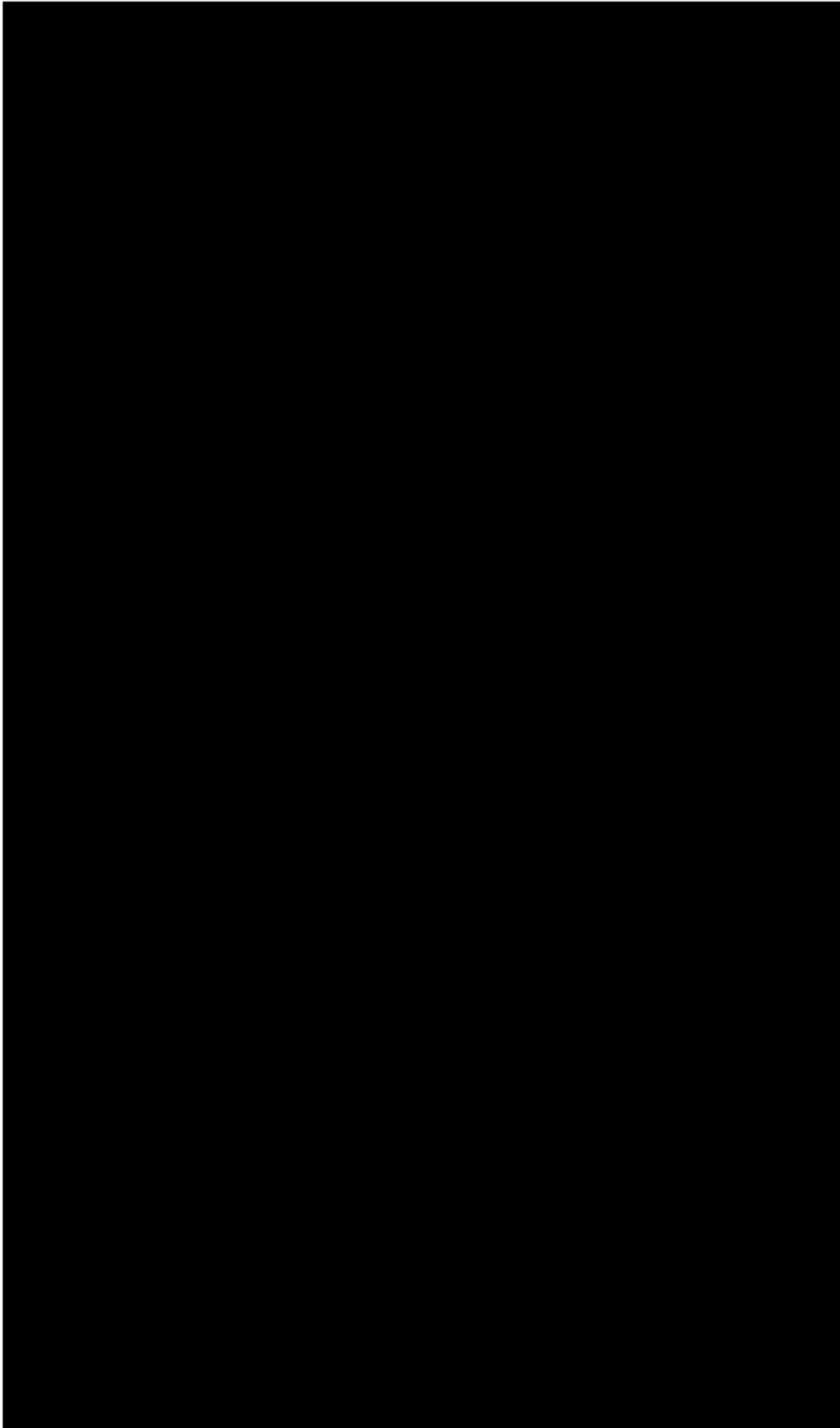
(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)

Anlagenverzeichnis	7
§ 1 Grundbuchstand	10
§ 2 Verkauf, Kaufgegenstand	12
§ 3 Kaufpreis und Aufwandsbeteiligung	13
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises und der Aufwandsbeteiligung	16
§ 5 Belastungen	18
§ 6 Besitzübergang, Versicherungen, Vollmacht	18
§ 7 Vollstreckungsunterwerfung	19
§ 8 Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	20
§ 9 Mietverträge	20
§ 10 Ansprüche und Rechte bei Mängeln	20
§ 11 Umweltschäden	22
§ 12 Kostenbeteiligung bei verunreinigtem Bodenmaterial	25
§ 13 Ansprüche gegen Voreigentümer	27
§ 14 Erschließung	27
§ 15 Bebauung des Kaufgegenstands	28
§ 16 Derzeitiger Planungsstand, Planungswettbewerb	29
§ 17 Bau- und Planerverträge	31
§ 18 Bahnbetriebliche Anforderungen an das Bauvorhaben	31
§ 19 Werbeanlagen	31
§ 20 Tiefgarage, Fahrradstation und Vorplatz	32
§ 21 DGNB-Zertifizierung	33
§ 22 Nutzungsausschlüsse	33
§ 23 Abschluss eines Bauplanungs- und Errichtungsvertrags	34
§ 24 Einräumung eines Dauernutzungsrechts	34
§ 25 Dachbegrünung	34
§ 26 Bürgschaften, Finanzierungskonzept, Sicherheiten	35
§ 27 Reinigungsvertrag	36
§ 28 Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen	36

§ 29	Fristen für den Abschluss von Arbeiten	37
§ 30	Ausführung von Arbeiten [REDACTED]	38
§ 31	Behelfsbau	39
§ 32	Sanitäranlage	39
§ 33	Vermietung und Bewirtschaftung	40
§ 34	Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Empfangshalle	40
§ 35	Bahnhofsvorplatz	41
§ 36	Informationspflichten	41
§ 37	Übertragung und Weiterveräußerung	42
§ 38	[REDACTED]	43
§ 39	Hemmung der Fertigstellungsfristen; Verzögerungen	43
§ 40	Vertragsstrafe	45
§ 41	Wiederkaufsrecht	46
§ 42	Kontrollwechsel	50
§ 43	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte und -pflichten	52
§ 44	Rücktritt	52
§ 45	Kosten, Grunderwerbsteuer	53
§ 46	Aufschiebende Bedingungen	53
§ 47	Vorbelastungsvollmacht	54
§ 48	Auflassung, Grundbucheintragungen	57
§ 49	Rechtsnachfolge, Abtretung	59
§ 50	Kooperation	59
§ 51	Hinweise zum Datenschutzgesetz und dem Hamburgischen Transparenzgesetz	60
§ 52	Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen	61
§ 53	Ausfertigungen	62
§ 54	Vertragsdurchführung	63
§ 55	Schlussbestimmungen	64

Anlagenverzeichnis

(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)



Präambel

- (A) Im [REDACTED] hat die [REDACTED] die Verlegung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona beschlossen. Das Konzept sieht vor, den Kopfbahnhof der Regional- und Fernbahn am jetzigen Standort („**Bahnhof Hamburg-Altona (alt)**“) aufzugeben und durch einen leistungsfähigen neuen Bahnhof im Bereich der heutigen S-Bahnstation Diebsteich („**Bahnhof Hamburg-Altona (neu)**“) zu ersetzen. Geplant ist ein Durchgangsbahnhof mit sechs Regional- und Fernbahngleisen sowie zwei S-Bahngleisen. Der unterirdische S-Bahnhof Hamburg-Altona bleibt am heutigen Standort erhalten. In den Planungen der [REDACTED] ist als Empfangsgebäude für den Bahnhof Hamburg-Altona (neu) ein dreigeschossiges Zweckgebäude vorgesehen, in dem die bahnbetrieblich notwendigen Funktionen wie Reisezentrum, Bahnhofsmiession und Bundespolizei untergebracht sind.
- (B) Der Verkäufer möchte die Verlagerung des Bahnhofs Hamburg-Altona zum Anlass nehmen, einen gegenüber den Planungen der [REDACTED] größeren und attraktiveren Gebäudekomplex zu entwickeln. Dieser soll nicht nur Bahnzwecken dienen, sondern durch seine Ausmaße, seine bauliche Gestaltung und vielfältige Nutzungen (überwiegend Läden, Gastronomie, Hotel, Büros) das Erscheinungsbild des Standorts in besonderer Weise prägen, städtebaulich einen Akzent setzen und Impulse für eine positive Stadtentwicklung geben. Der Gebäudekomplex soll damit nicht nur die verkehrlichen Funktionen eines Bahnhofs erfüllen, sondern auch einen Anziehungspunkt für die umliegenden Quartiere schaffen.
- (C) Die [REDACTED] und die [REDACTED] begrüßen die Initiative des Verkäufers, das Umfeld des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) aufzuwerten, und werden den Verkäufer hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.
- (D) Der Käufer hat sich im Rahmen eines Vergabeverfahrens, bei dem u.a. das jeweilige Bau- und Nutzungskonzept der Bieter für den Bahnhof Hamburg-Altona (neu) mit in die Wertung eingegangen ist, mit seinem finalen Gebot zum Erwerb und zur Entwicklung von Teilen des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) und dessen Umfeld („**Entwicklungsvorhaben**“) durchgesetzt. Das finale Gebot des Käufers ist diesem Kaufvertrag als **Anlage Bieterbogen** beigefügt. Die Auswahlentscheidung zu Gunsten des Käufers beruht vor allem auf der Erwartung des Verkäufers, dass das Gebot des Käufers eine hohe wirtschaftliche Tragfähigkeit mit besonderer konzeptioneller, städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie mit einer hohen Realisierungssicherheit verbindet.
- (E) Die Errichtung der westlich an das Entwicklungsvorhaben angrenzenden Verkehrs- und sonstigen Bauwerke („**Verkehrsanlagen**“) soll durch die [REDACTED] bzw. durch sonstige [REDACTED] erfolgen. Das Entwicklungsvorhaben und die Errichtung der Verkehrsanlagen müssen jeweils in ihrem Ablauf und ihrer Fertigstellung eng aufeinander abgestimmt werden. Die Vornahme dieser Abstimmung mit [REDACTED] bzw. den die Errichtung der Verkehrsanlagen durchführenden Unternehmen ist Sache des Käufers. Der Käufer ist sich bewusst, dass er sich mit seinen Planungen für das Entwicklungsvorhaben

ben auch nach den Planungen der [REDACTED] für die Verlegung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona zu richten hat.

- (F) Das Entwicklungsvorhaben soll durch den Käufer auf Grundlage des dem finalen Gebot des Käufers beigefügten Nutzungs- und städtebaulichen Konzepts (beide Konzepte enthalten in der **Anlage Bieterbogen**), nach Maßgabe dieses Kaufvertrags (insbesondere nach Maßgabe des Gewinnerentwurfs des gemäß § 16 noch durchzuführenden Planungswettbewerbs), der Festsetzungen des Bebauungsplans (diese Anforderungen zusammengefasst „**Angepasstes Realisierungskonzept**“) sowie des Rahmenterminplans (Bestandteil der **Anlage Bieterbogen**) durch den Käufer realisiert werden.
- (G) Neben der Realisierung des Entwicklungsvorhabens auf dem mit diesem Kaufvertrag erworbenen Kaufgegenstand hat der Käufer nach Maßgabe gesonderter Verträge mit [REDACTED] auch Gebäude und sonstige Bauwerke [REDACTED] zu planen und zu realisieren.
- (H) Dem Käufer ist bekannt, dass ein Teil des Kaufgegenstands (nämlich der Bereich, in dem nach dem Angepassten Realisierungskonzept der Vorplatz des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) angelegt werden soll) ganz oder teilweise durch [REDACTED] und/oder den Verkäufer als öffentlicher Weg gewidmet werden kann.
- (I) Für den Verkäufer ist von wesentlicher Bedeutung, dass der Bahnhof Hamburg-Altona (neu) [REDACTED] für den Schienenverkehr in Betrieb genommen und [REDACTED] für die Abfertigung der Fahrgäste von Eisenbahnverkehrsunternehmen eröffnet werden kann.
- (J) Mit diesem Kaufvertrag soll die Auswahlentscheidung des Verkäufers aus dem Vergabeverfahren zugunsten des Käufers rechtlich umgesetzt werden. Der Kaufvertrag enthält daher neben den für die bloße Veräußerung des Kaufgegenstands erforderlichen Regelungen auch eine Reihe von Bestimmungen, die der Absicherung und Umsetzung der vom Käufer akzeptierten wirtschaftlichen und stadtentwicklungsbezogenen Zielsetzungen und Modalitäten des Verkaufs dienen sollen. In Anbetracht der großen Bedeutung des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für die Entwicklung des Umfelds des Kaufgegenstands will der Verkäufer damit erreichen, dass der Käufer eine zügige Planung, eine qualitativ hochwertige Bebauung und eine attraktive Nutzung am Standort des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) sicherstellt.
- (K) Zur einfacheren Identifizierung einzelner der im Folgenden erwähnten Bauteile, Flächen und Bereiche des Entwicklungsvorhabens verweisen die Parteien auf die **Anlage** [REDACTED] und die dort enthaltenen Begriffsbestimmungen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

Kaufvertrag

§ 1 Grundbuchstand

1.1 Der Verkäufer ist bzw. wird Eigentümer der folgenden Grundstücke:

- 1.1.1 Grundstück eingetragen zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des beim Amtsgericht Hamburg-Altona geführten Grundbuchs von Ottensen, [REDACTED] bestehend aus den **Flurstücken 3050, 3002, 2190 und 2296** der Gemarkung Ottensen zur grundbuchlichen Größe von 16.341 m² („**Grundstück 1**“),
- 1.1.2 Grundstück eingetragen zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses des beim Amtsgericht Hamburg-Altona geführten Grundbuchs von Ottensen, [REDACTED] bestehend aus dem **Flurstück 5403** der Gemarkung Ottensen zur grundbuchlichen Größe von 8.135 m² („**Grundstück 2**“),
- 1.1.3 **Flurstücke 2197 und 4954** (nicht grundbuchlich erfasst) („**Grundstück 3**“), und
- 1.1.4 Flurstück, noch eingetragen als Teil des Flurstücks unter lfd. Nr. 154 des Bestandsverzeichnisses des beim Amtsgericht Hamburg-Altona geführten Grundbuchs von Ottensen, [REDACTED], hier bezeichnet als **Flurstück 2583-2** der Gemarkung Ottensen zur grundbuchlichen Größe von 26 m² („**Grundstück 4**“).

1.2 Die in § 1.1 genannten Grundstücke – soweit sie den Kaufgegenstand gemäß §§ 2.1 und 2.2 bilden – sind laut Grundbuchauszug [REDACTED]

[REDACTED]

1.3 Die in § 1.1 genannten Grundstücke werden [REDACTED]

[REDACTED]

1.4 Die in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Den Parteien ist bekannt und sie sind sich darüber einig, dass es [REDACTED] zu Verzögerungen kommen kann und diese daher bei Besitzübergang (vgl. § 6.1) ggf. noch nicht abgeschlossen sein wird. Der Verkäufer wird sich jedoch nach besten Kräften darum bemühen, die [REDACTED] zu veranlassen; weitergehende Ansprüche des Käufers in diesem Zusammenhang sind ausgeschlossen; der Verkäufer versichert jedoch, dass [REDACTED]

1.5 Der Käufer übernimmt auch alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen, nachbarrechtlichen, denkmalschutzrechtlichen und anderweitigen Beschränkungen und Belastungen, Baulasten sowie etwaige zur Eintragung bestellten Belastungen und Baulasten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm – mit Ausnahme der üblichen öffentlich-rechtlichen Lasten – solche Beschränkungen, Baulasten und Belastungen sowie zur Eintragung bestellte Belastungen und Baulasten nicht bekannt sind, soweit diese nicht dem Käufer offengelegt worden sind.

1.6 Unbeschadet der vorstehenden §§ 1.3 bis 1.5 ist der Käufer verpflichtet, [REDACTED]

1.6.1

[REDACTED]

1.6.2

[REDACTED]

1.6.3

[REDACTED]

einschließlich der in den jeweiligen Bewilligungsurkunden enthaltenen schuldrechtlichen Vereinbarungen unter diesbezüglicher Freistellung des Verkäufers mit Wirkung ab dem Übergabetag zu übernehmen und, soweit erforderlich, an der Bestellung solcher Belastungen mitzuwirken (z.B. durch Abgabe von Grundbucheintragungen).

- 1.7 Unbeschadet des § 10.1 bestätigt der Käufer, dass er das Grundbuch sowie die Grundakte des Kaufgegenstands in eigener Verantwortung selbst geprüft und alle für die Beurteilung dinglicher Belastungen des Kaufgegenstands erforderlichen Erkundigungen eingeholt hat.

§ 2 Verkauf, Kaufgegenstand

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer (i) aus den in §§ 1.1.1 bis 1.1.3 bezeichneten Grundstücken mehrere noch zu vermessende Teilflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 5.496 m², und zwar

- 2.1.1 aus dem Flurstück 2190 eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 529 m²,
- 2.1.2 aus dem Flurstück 2197 zwei noch zu vermessende Teilflächen von insgesamt ca. 126 m²,
- 2.1.3 aus dem Flurstück 3002 drei noch zu vermessende Teilflächen von insgesamt ca. 245 m²,
- 2.1.4 aus dem Flurstück 3050 eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 439 m²,
- 2.1.5 aus dem Flurstück 5403 eine noch zu vermessende Teilfläche von insgesamt ca. 3.934 m²,
- 2.1.6 aus dem Flurstück 4954 eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 223 m²,

sowie (ii) das in § 1.1.4 genannte Flurstück 2583-2 mit einer Größe von ca. 26 m², insgesamt also eine Fläche von ca. 5.522 m².

- 2.2 Die in § 2.1 genannten Flächen sind in der **Anlage Kaufgegenstand** grün hinterlegt dargestellt und werden in diesem Kaufvertrag zusammengefasst als „**Kaufgegenstand**“ bezeichnet; dies schließt auf dem Kaufgegenstand derzeit vorhandene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen ein. Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand nebst allen damit verbundenen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen sowie dem Zubehör an den dies annehmenden Käufer. Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

- 2.3 Die **Anlage Kaufgegenstand** ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage des Kaufgegenstands. Im

Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstands gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenzen wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den Verkäufer festgelegt.

2.4 Der Käufer ist verpflichtet, die Vermessung des Kaufgegenstands (u.U. einschließlich Abmarkung) spätestens [REDACTED] nach Abschluss dieses Kaufvertrages bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben und den Verkäufer [REDACTED] ab Beauftragung hierüber schriftlich zu informieren. Der Käufer hat den Vermessungsingenieur zu veranlassen, dass dieser dem Verkäufer folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
- Fortführungsunterlagen,
- Fortführungsriss und
- Koordinatenverzeichnis.

2.5 Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer hiermit bereits jetzt unwiderruflich zur Erteilung des Vermessungsauftrags im Namen und auf Rechnung des Käufers für den Fall, dass die Vermessung vom Käufer nicht unter Beachtung der in § 2.4 genannten Fristen in Auftrag gegeben wird.

2.6 Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermine sind dem Verkäufer mindestens [REDACTED] vorab mitzuteilen.

§ 3 Kaufpreis und Aufwandsbeteiligung

3.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand besteht aus dem Ergebnis der Multiplikation der Tatsächlichen Geschossfläche (vgl. § 3.5.1) des Bauvorhabens mit den folgenden Beträgen pro m² Geschossfläche:

Büroflächen:	EUR [REDACTED]	Tatsächlicher Geschossfläche
Hotelflächen:	EUR [REDACTED]	Tatsächlicher Geschossfläche
Einzelhandelsflächen:	EUR [REDACTED]	Tatsächlicher Geschossfläche
Gastronomieflächen:	EUR [REDACTED]	Tatsächlicher Geschossfläche
Sonstige Flächen:	EUR [REDACTED]	Tatsächlicher Geschossfläche

3.2 Da die gemäß § 3.1 für die Ermittlung des Kaufpreises maßgebliche Tatsächliche Geschossfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrags noch nicht feststeht, vereinbaren die Parteien zunächst [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.3 Zur Berechnung des Vorläufigen Kaufpreises haben die Parteien die folgenden hypothetischen Geschossflächen (jeweils „**Geplante Geschossfläche**“) angenommen und mit den Beträgen gemäß § 3.1 multipliziert und das rechnerische Ergebnis [REDACTED] aufgerundet:

Büroflächen:	[REDACTED]	Geplante Geschossfläche
Hotelflächen:	[REDACTED]	Geplante Geschossfläche
Einzelhandelsflächen:	[REDACTED]	Geplante Geschossfläche
Gastronomieflächen:	[REDACTED]	Geplante Geschossfläche
Sonstige Flächen:	[REDACTED]	Geplante Geschossfläche

3.4 Der endgültige Kaufpreis („**Endgültiger Kaufpreis**“) für den Kaufgegenstand ist der nach Fertigstellung des Bauvorhabens i.S.d. § 3.5.2 nach Maßgabe der §§ 3.1 und 3.5 festzulegende Betrag. Geschossfläche im Sinne dieses Kaufvertrages ist die Geschossfläche nach Maßgabe des § 20 BauNVO in der Fassung vom 19. Dezember 1986.

3.5 Zur Ermittlung des Endgültigen Kaufpreises regeln die Parteien ergänzend Folgendes:

3.5.1 Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] nach Fertigstellung des Bauvorhabens (Fertigstellung im Sinne des § 3.5.2) eine von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellte Aufstellung der auf dem Kaufgegenstand realisierten Geschossfläche – jeweils getrennt nach den in § 3.1 genannten Flächenkategorien – vorzulegen („**Flächenaufstellung**“). Die sich hieraus – vorbehaltlich einer etwaigen Nachprüfung gemäß § 3.5.3 – ergebende Fläche ist die „**Tatsächliche Geschossfläche**“.

3.5.2 Das Bauvorhaben ist fertiggestellt im Sinne dieses Kaufvertrages, wenn sämtliche Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind; die weitergehenden Anforderungen gemäß § 29 bleiben unberührt.

3.5.3 Sofern der Verkäufer der Flächenaufstellung nicht [REDACTED] nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich widerspricht, gilt die Flächenaufstellung als verbindlich.

Widerspricht der Verkäufer, gilt Folgendes:

3.5.3.1 Die Parteien werden sich bemühen, [REDACTED] nach Zugang des Widerspruches die auf dem Kaufgegenstand

realisierte Geschossfläche einvernehmlich verbindlich zu bestimmen.

3.5.3.2 Gelingt dies nicht, bestimmt ein durch die Handelskammer Hamburg zu bestellender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die auf dem Kaufgegenstand realisierte Geschossfläche unter Berücksichtigung der Vorgaben dieses Kaufvertrags, im Übrigen nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.

3.5.3.3 Die Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Schiedsgutachtens als billiger Bestimmung der auf dem Kaufgegenstand geschaffenen Geschossfläche gemäß § 317 BGB.

3.5.3.4 Für die durch die Einschaltung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten gilt -

[REDACTED]

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

3.5.4 Soweit die Tatsächliche Geschossfläche hinter der Geplanten Geschossfläche zurückbleibt und dies darauf beruht, dass die dem Käufer für das Bauvorhaben erteilte(n) Baugenehmigung(en) nur eine geringere Geschossfläche als die Geplante Geschossfläche zulässt/zulassen, obwohl der Käufer mindestens die Geplante Geschossfläche beantragt hat (was dem Verkäufer jeweils durch Vorlage des Bauantrags bzw. der Bauanträge und der Baugenehmigung(en), in denen die beantragte und genehmigte Geschossfläche jeweils getrennt nach den in § 3.1 genannten Nutzungsarten ausgewiesen sein muss, nachzuweisen ist) („**Negative Abweichung**“), gilt Folgendes:

3.5.4.1 [REDACTED]

3.5.4.2 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

3.5.5 Soweit die Tatsächliche Geschossfläche hinter der Geplanten Geschossfläche zurückbleibt und dies nicht auf den in § 3.5.4 genannten Gründen beruht, hat dies keinen Einfluss auf die Berechnung des Endgültigen Kaufpreises; dies bedeutet, dass der Endgültige Kaufpreis in diesem Fall mit dem Vorläufigen Kaufpreis identisch ist.

3.5.6 [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

3.6 Der Verkäufer wird dem Käufer den Endgültigen Kaufpreis innerhalb von [REDACTED] [REDACTED] nach Zugang der Aufstellung über die Tatsächliche Geschossfläche und Nachweis einer etwaigen Negativen Abweichung bzw. – im Fall des § 3.5.3 – innerhalb von [REDACTED] nach verbindlicher Bestimmung der auf dem Kaufgegenstand realisierten Geschossfläche – durch den Käufer schriftlich mitteilen. Die Parteien sind sodann verpflichtet, den durch den Verkäufer bezifferten Endgültigen Kaufpreis in einer gemeinsamen Mitteilung an den Notar deklaratorisch zu dokumentieren.

3.7 Soweit der gemäß § 3.6 mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis unterschreitet, erstattet der Verkäufer dem Käufer die Differenz („**Erstattungsbetrag**“). Soweit der gemäß § 3.6 mitgeteilte Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis überschreitet, hat der Käufer den Differenzbetrag („**Nachzahlungsbetrag**“) an den Verkäufer zu zahlen (zur Fälligkeit siehe § 4.3). [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.8 Neben dem Kaufpreis hat der Käufer als Aufwandsbeteiligung für beratungs- und personalintensive Leistungen des Verkäufers und Fremdleistungen, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Kaufvertrag erbracht wurden, an den Verkäufer einen Betrag von [REDACTED]
[REDACTED]

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

§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises und der Aufwandsbeteiligung

4.1 Der Vorläufige Kaufpreis ist [REDACTED]
[REDACTED] fällig und zahlbar:

4.1.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

4.1.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

4.2 Die Aufwandsbeteiligung ist [REDACTED] nach Abschluss dieses Vertrages auf das in § 4.4 genannte Konto des Verkäufers fällig und zahlbar.

4.3 Ein Erstattungsbetrag bzw. ein Nachzahlungsbetrag gemäß § 3.7 ist [REDACTED] nach Zugang der Mitteilung des Verkäufers gemäß § 3.6 fällig und zahlbar.

4.4 Bei Fälligkeit sind die Aufwandsbeteiligung, der Vorläufige Kaufpreis und der Nachzahlungsbetrag unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] auflagen- und spesenfrei auf das folgende Bankkonto des Verkäufers zu zahlen:

Bank: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

4.5 Der Verkäufer hat die steuerliche Identifikationsnummer [REDACTED]

4.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich bei den in §§ 4.1.1, 4.1.2, 4.2 und 4.3 vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen jeweils um ein „vorausgehendes Ereignis“ im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt; der Käufer gerät daher in Verzug, wenn er die Zahlung nicht rechtzeitig leistet, ohne dass es einer Mahnung des Verkäufers bedarf.

4.7 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern der vollständige und vertragsgemäße Eingang und die unwiderrufliche Gutschrift auf dem in § 4.4 genannten Konto des Verkäufers maßgeblich. Werden Zahlungen nicht rechtzeitig geleistet, so ist der jeweilige Betrag ab Fälligkeit mit jährlich neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen. Der bei Eintritt der jeweiligen Fälligkeit geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorbenannte Konto fällig. Sonstige Ansprüche und Rechte des Verkäufers bleiben unberührt.

4.8 Die Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten gegenüber Forderungen des Verkäufers aus und im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag sind ausgeschlossen, es sei denn, die

Aufrechnung oder Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechte werden auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen gestützt.

§ 5 Belastungen

Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand frei von Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs zu übereignen, soweit in diesem Kaufvertrag (insbesondere in den §§ 1.3 bis 1.6) nichts anderes bestimmt ist.

§ 6 Besitzübergang, Versicherungen, Vollmacht

- 6.1 Die Übergabe des Kaufgegenstands gilt an dem auf die nach Fälligkeit vollständig und vertragsgemäß geleistete Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises [REDACTED] [REDACTED] folgenden Monatsletzten („Übergabetag“) als erfolgt, [REDACTED]
- 6.2 Am Übergabetag (24:00 Uhr) gehen der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Kaufgegenstands sowie die Lasten und Kosten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Unterganges sowie die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über. Eine förmliche Übergabe erfolgt nicht.
- 6.3 Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit dem Übergabetag in die sich aus dem Besitz und Eigentum an dem Kaufgegenstand für die Zeit ab dem Übergabetag ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Übergabetag hat der Käufer den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus Besitz und Eigentum an dem Kaufgegenstand und deren wirtschaftlichen Übergang auf den Käufer ergeben. Die Verpflichtungen, Lasten und Kosten werden auf den Übergabetag abgerechnet. Die von dem Verkäufer für den Zeitraum nach dem Übergabetag im Voraus getragenen oder noch zu tragenden öffentlichen und privaten Lasten und Kosten, insbesondere Grundsteuer, hat der Käufer dem Verkäufer [REDACTED] [REDACTED] nach Aufforderung durch den Verkäufer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.7 dieses Vertrages sinngemäß.
- 6.4 Eventuell für den Kaufgegenstand bestehende Versicherungen gehen nicht gemäß § 95 VVG auf den Käufer über, da es sich um Rahmenversicherungsverträge handelt und der Verkäufer den Kaufgegenstand zum Übergabetag aus diesen Rahmenverträgen herausnehmen wird.
- 6.5 Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer – mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten –, hinsichtlich des Kaufgegenstandes schon vor dem Übergabetag
- 6.5.1 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;
- 6.5.2 Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;

6.5.3 Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;

6.5.4 Baugenehmigungsverfahren durchzuführen; und

6.5.5 die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen,

jeweils soweit dies für die vertragsgemäße Realisierung des Bauvorhabens notwendig oder zweckmäßig ist.

6.6 Soweit der Käufer von der Vollmacht nach § 6.5 Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Kaufvertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt im Innenverhältnis ausschließlich der Käufer unter Freistellung des Verkäufers. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann von dem Verkäufer jederzeit widerrufen werden.

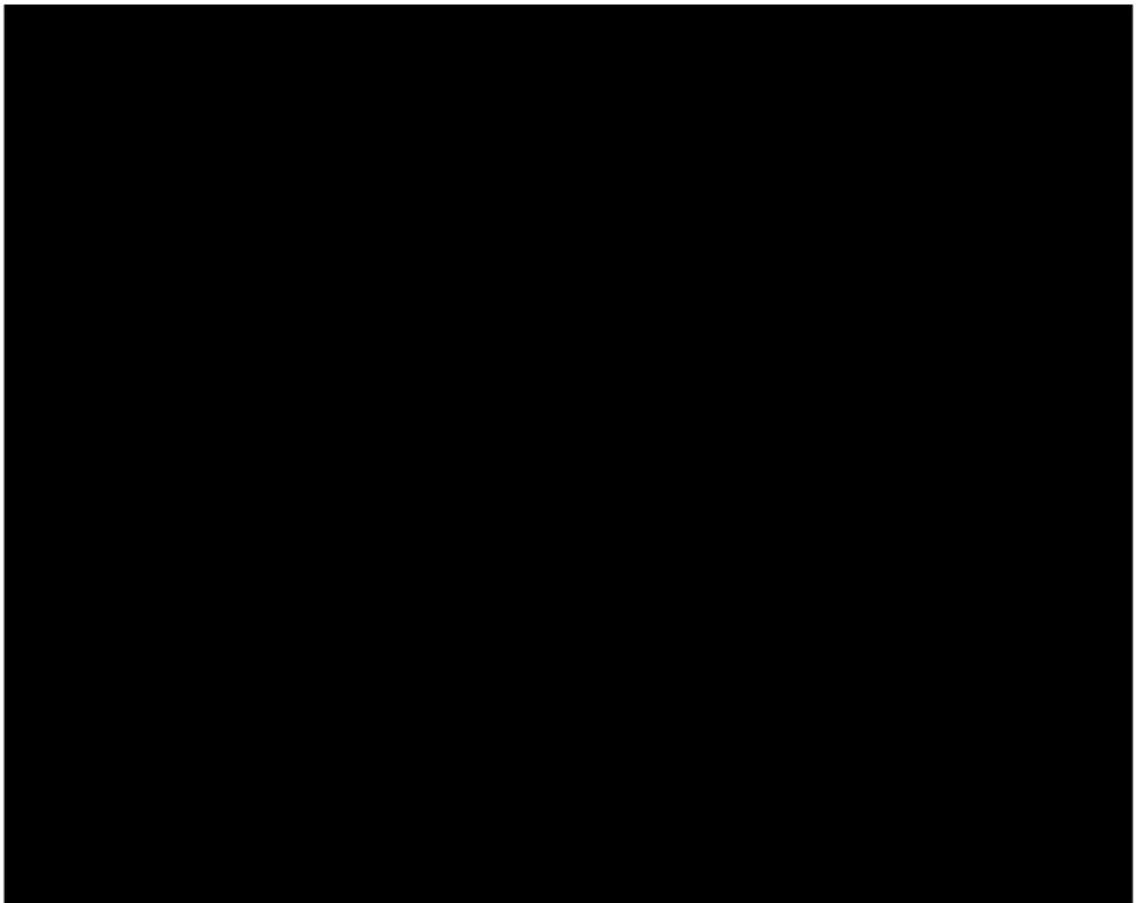
6.7 Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer diesem über die Vollmacht nach § 6.5 eine gesonderte Urkunde erteilen.

§ 7 Vollstreckungsunterwerfung

7.1

7.2

7.3



§ 8 Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen

- 8.1 Auf dem Kaufgegenstand befinden sich derzeit verschiedene ober- und unterirdische Gebäude und bauliche Anlagen [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 8.2 Es ist Sache des Käufers, die auf dem Kaufgegenstand vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen nach dem Übergabetag auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu beseitigen.

§ 9 Mietverträge

- 9.1 Für den Kaufgegenstand werden am Übergabetag keine Mietverhältnisse mehr bestehen. Der Verkäufer schuldet die Lieferung des Kaufgegenstands frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen. Dem Käufer ist bekannt, dass [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 9.2 Alle Rechte und Ansprüche des Verkäufers aus und im Zusammenhang mit in Bezug auf den Kaufgegenstand bis zum Übergabetag bestehenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen verbleiben beim Verkäufer.

§ 10 Ansprüche und Rechte bei Mängeln

10.1

[REDACTED]

10.2

[REDACTED]

10.3

[REDACTED]

10.4

[REDACTED]

10.5

[REDACTED]

10.6

[REDACTED]

10.7

[REDACTED]

10.8

[REDACTED]

§ 11 Umweltschäden

11.1

Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend auch im Hinblick auf etwaige Umweltschäden besichtigt und untersucht und hatte Gelegenheit, behördliche Auskünfte aller Art einzuholen. Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufgegenstands von Umweltschäden. Soweit rechtlich zulässig und sofern sich nicht aus diesem Kaufvertrag ausdrücklich etwas anderes ergibt, ist eine aus einem Umweltschaden auf dem Kaufgegenstand resultierende Haftung des Verkäufers, unabhängig von ihrer Entstehung, ihrem Umfang oder ihrer rechtlichen Grundlage, ausdrücklich ausgeschlossen, insbesondere eine Haftung aus Ansprüchen wegen

vorvertraglicher Pflichtverletzung (§ 311 Abs. 2 und 3 BGB), Pflichtverletzungen aus dem Schuldverhältnis sowie aus unerlaubter Handlung. [REDACTED]

[REDACTED]

11.2

[REDACTED]

11.3

[REDACTED]

11.4

[REDACTED]

11.5 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer, insbesondere gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG, sind ausgeschlossen.

11.6 „**Umweltschäden**“ im Sinne dieses Kaufvertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe und gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe in und an baulichen An-

lagen (wie z. B. Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche und technische Anlagen und Teile davon (wie z. B. Fundamente oder Bunkeranlagen), Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Kampfstoffe und Kampfmittel sowie Abfälle. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 BBodSchG und in oder an baulichen Anlagen vorhandene gefährliche Stoffe oder Gemische im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1272/2008 vom 16. Dezember 2008, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien einschließlich (sonstiger) europarechtlicher Vorgaben. Bauliche Anlagen im Sinne der vorstehenden Regelung umfassen oberirdische und unterirdische Gebäude und Anlagen (einschließlich Rohrleitungen, Kanalisation, Tanks, Fundamente etc.) ohne Rücksicht darauf, ob diese mit dem Kaufgegenstand fest verbunden sind und / oder sonst eine rechtliche Einheit mit dem Kaufgegenstand bilden.

11.7 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. [REDACTED]

11.8 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle beim Käufer vorhandenen, die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

11.9 Soweit Maßnahmen jeglicher Art nach § 5 oder § 6 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel der Freien und Hansestadt Hamburg (Kampfmittelverordnung – „**KampfmittelVO**“) aufgrund des Bauvorhabens erfolgen müssen oder in sonstiger Weise durch den Käufer veranlasst wurden, ist der Käufer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen (§ 10 Abs. 2 KampfmittelVO) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung in dem erforderlichen Umfang mit der fachgerechten Durchführung dieser Maßnahmen zu beauftragen. Der Käufer hat die Beauftragung dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen stehender Pflichten nach der KampfmittelVO freizustellen.

11.10 [REDACTED]

11.11 [REDACTED]

11.12 Die Vereinbarungen in diesem § 11 bilden einen Unterfall der Mängelhaftung, die im Übrigen in § 10 vereinbart ist. Daher gelten die Vereinbarungen in § 10 entsprechend auch im Hinblick auf die in diesem § 11 vereinbarten Regelungen und Umstände, soweit dieser § 11 keine abweichende Regelung enthält.

§ 12 Kostenbeteiligung bei verunreinigtem Bodenmaterial

Soweit im Rahmen der Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem Bauvorhaben durch Umweltschäden verunreinigtes Bodenmaterial des Kaufgegenstands („**Verunreinigtes Bodenmaterial**“) entfernt werden muss, gilt unbeschadet des im Übrigen unberührt bleibenden § 11 Folgendes:

12.1

[REDACTED]

12.2

[REDACTED]

12.3

[REDACTED]

12.3.1 die Entsorgung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere entsprechend dem KrWG und der NachwV, durch den Käufer ordnungsgemäß und schadlos durchgeführt wird,

12.3.2 der Käufer den Verkäufer unverzüglich informiert hat, nachdem dem Käufer bekannt geworden ist, dass die Verunreinigung des Bodenmaterials stärker ist als bisher angenommen oder wenn darüber hinaus zusätzliches Verunreinigtes Bodenmaterial erkannt wird,

12.3.3 der Käufer die Maßnahmen zur Entsorgung von Verunreinigtem Bodenmaterial vor ihrer Vergabe ausgeschrieben hat und der Verkäufer der Ausschreibung und Vergabe der Maßnahmen zur Entsorgung von Verunreinigtem Bodenmaterial schriftlich zugestimmt hat,

12.3.4 das Verunreinigte Bodenmaterial nachweislich vor dem Übergabetag bereits auf dem Kaufgegenstand vorhanden war und die Entsorgung des Verunreinigten Bodenmaterials zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig ist, und

12.3.5

[REDACTED]

12.4 Zwischen mehreren zur Entsorgung von Verunreinigtem Bodenmaterial geeigneten Maßnahmen hat der Verkäufer das Wahlrecht. Der Verkäufer hat ferner das Recht, die Entsorgung von Verunreinigtem Bodenmaterial zu überwachen oder überwachen zu lassen und Weisungen hinsichtlich der Entsorgung von Verunreinigtem Bodenmaterial zu erteilen oder durch ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro erteilen zu lassen.

12.5

[REDACTED]

12.6

[REDACTED]

12.7

[REDACTED]

12.8 Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit alle die Entsorgung von Verunreinigtem Bodenmaterial betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen beim Käufer einzusehen.

12.9

[REDACTED]

[REDACTED]

§ 13 Ansprüche gegen Voreigentümer

13.1

[REDACTED]

13.2

13.3

§ 14 Erschließung

14.1

Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Sielbaubeiträge wird auf die als **Anlage Anliegerbescheinigung** beigefügten Bescheinigungen [REDACTED]

verwiesen.

- 14.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 14.3 Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Umgebung des Kaufgegenstandes nach näherer Maßgabe der **Anlage Verkehrsplanung** obliegt dem Verkäufer [REDACTED]
[REDACTED]
§ [REDACTED]
- 14.4 [REDACTED]
[REDACTED]
- 14.5 Eine Verpflichtung, die in § 14.3 genannte Neuordnung der Verkehrsführung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt durchzuführen, übernimmt der Verkäufer nicht.
- 14.6 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 14.7 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 14.8 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

§ 15 Bebauung des Kaufgegenstands

Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand [REDACTED]
[REDACTED] nach näherer Maßgabe der §§ 16 ff. (insbesondere auch nach Maßgabe des Gewinnerentwurfs des Planungswettbewerbs, vgl. §§ 16.2, 16.5) und des angepassten Realisierungskonzepts (vgl. Präambel lit. (F)) (zusammengefasst in diesem Kaufvertrag durchgehend „**Bauvorhaben**“) innerhalb der in § 29 dieses Kaufvertrags bestimmten Fristen unter Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen zu bebauen.

§ 16 Derzeitiger Planungsstand, Planungswettbewerb

- 16.1 Diesem Kaufvertrag liegt das [REDACTED] Bebauungs- und Nutzungskonzept für den Kaufgegenstand als Ausgangspunkt und aktueller Planungsstand zugrunde (zusammengefasst „**Bebauungs- und Nutzungskonzept**“). Das Bebauungs- und Nutzungskonzept zeigt den von den Parteien für das Bauvorhaben vereinbarten Planungsstand bei Beurkundung dieses Kaufvertrags und ist Grundlage für die weiteren Planungsleistungen, die vom Käufer zu erbringen sind. Ebenso beinhaltet das Bebauungs- und Nutzungskonzept ein Konzept zur Herstellung aller Flächen, die Teil des Kaufgegenstands sind und für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen (vgl. Präambel (H)). Dem Käufer ist bekannt, dass sich etwaige Änderungen, die sich hinsichtlich des Bebauungs- und Nutzungskonzepts [REDACTED] ergeben können, von dem Käufer im späteren Planungswettbewerb (vgl. § 16.2) verpflichtend zu berücksichtigen sind; das Bebauungs- und Nutzungskonzept bedarf der Fortschreibung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.
- 16.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass aufgrund der exponierten Lage des Kaufgegenstands das Bebauungs- und Nutzungskonzept zunächst im Rahmen eines anspruchsvollen architektonischen Realisierungswettbewerbs gemäß §§ 1 ff. der Richtlinie für Planungswettbewerbe der Freien und Hansestadt Hamburg (RPW 2015) („**Planungswettbewerb**“) in enger Abstimmung mit dem Verkäufer weiterzuentwickeln und zu optimieren ist, bevor das Bauvorhaben umgesetzt werden kann.
- 16.3 Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] [REDACTED] in Abstimmung mit dem Verkäufer auf Grundlage des Bebauungs- und Nutzungskonzepts einen Anforderungskatalog für den Planungswettbewerb zu erstellen; der Anforderungskatalog hat insbesondere auch die Anforderungen des § 17 und des § 19 zu berücksichtigen [REDACTED]
[REDACTED]
- 16.4 Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] [REDACTED] in Abstimmung mit dem Verkäufer den Planungswettbewerb auf Grundlage des Bebauungs- und Nutzungskonzepts und des Anforderungskatalogs auszuloben und den Planungswettbewerb [REDACTED] [REDACTED] abzuschließen.
- 16.5 Am Planungswettbewerb sollen [REDACTED] Architekturbüros teilnehmen. Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] einen der Preisträger – und zwar, soweit kein wichtiger Grund entgegensteht, den Gewinner – mit den weiteren Planungsleistungen für das Bauvorhaben mindestens in den Leistungsphasen 1, 2, 3 und 4 der HOAI und Teilen der Leistungsphase 5 der HOAI (Leitdetails und künstlerische

Oberleitung) zu beauftragen und das Bauvorhaben nach Maßgabe der Planungen dieses Architekturbüros (insbesondere des Gewinnerentwurfs des Planungswettbewerbs) zu realisieren.

16.6

[REDACTED]

16.7

Der Käufer hat jeweils vor

16.7.1 der Festlegung des Wettbewerbsverfahrens gemäß § 3 RPW 2015,

16.7.2 der Bestimmung des Wortlauts der Auslobung gemäß § 5 RPW 2015

[REDACTED]

16.7.3 der Zusammensetzung des Preisgerichts gemäß § 6 RPW 2015 sowie

16.7.4 der Festlegung von Fristen und Terminen, die in dem Planungswettbewerb gelten sollen,

die vorherige schriftliche Zustimmung des Verkäufers, [REDACTED] einzuholen; der Verkäufer wird diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. [REDACTED]

[REDACTED]

16.8

Wenn der nichtoffene Wettbewerb gemäß § 3 Absatz 3 RPW 2015 als Wettbewerbsverfahren festgelegt werden sollte, bedarf der Käufer für die Einladung und die Auswahl von Teilnehmern an dem Planungswettbewerb der vorherigen schriftlichen Zustimmung [REDACTED].

16.9

[REDACTED]

16.10

[REDACTED]

16.11

Die Verpflichtungen des Käufers gemäß §§ 16.7, 16.8 und 16.9 bestehen sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED]

[REDACTED]

§ 17 Bau- und Planerverträge

- 17.1 Der Käufer ist verpflichtet, in den von ihm im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträgen mit Planern, Architekten, Fachingenieuren, Projektsteuerern u.ä., sowie sämtlichen bauausführenden Unternehmen (zusammengefasst „Auftragnehmer“) – [REDACTED] – jeweils ein Eintrittsrecht zugunsten des Verkäufers und zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten aufzunehmen. Dieses ist so zu ausgestalten, dass der Eintretende das Recht hat, in den in §§ 41.1 und 41.2 genannten Fällen (Wiederkauf) oder für den Fall, dass der Verkäufer ein vertragliches oder gesetzliches Recht zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag ausübt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer anstelle des Käufers mit allen Rechten und Pflichten in den jeweiligen Vertrag einzutreten („Eintrittsrecht“). Der Eintretende muss ferner berechtigt sein, den Leistungsgegenstand des jeweiligen Vertrages auch auf Teilleistungen zu beschränken, ohne dass der Auftragnehmer hieraus Ansprüche herleiten könnte, die sich nicht auf den beschränkten Leistungsgegenstand beziehen.
- 17.2 Das Eintrittsrecht ist in dem jeweiligen Vertrag aufgrund ausdrücklicher Klarstellung als ein echter Vertrag zugunsten des Verkäufers und eines durch den Verkäufer zu benennenden Dritten nach § 328 Abs. 1 BGB zu vereinbaren.

17.3

[REDACTED]

§ 18 Bahnbetriebliche Anforderungen an das Bauvorhaben

- 18.1 Der Käufer ist verpflichtet, bei der Realisierung des Bauvorhabens die in der **Anlage Bahnbetriebliche Anforderungen** beschriebenen Vorgaben einzuhalten.

18.2

[REDACTED]

§ 19 Werbeanlagen

- 19.1 Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] an den [REDACTED]

Außenflächen auf der Nord-, Ost- und/oder Westseite des Hochhauses Nord bis zu zwei (unbeleuchtete und beleuchtete) Werbeanlagen anzubringen und zu betreiben, soweit diese Werbeanlagen

19.1.1 vollständig oder teilweise Marken, Unionsmarken und geschäftliche Bezeichnungen [REDACTED] zeigen, und

19.1.2 in dem Ausstattungshandbuch und -katalog [REDACTED] aufgeführt sind, und

19.1.3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

19.2 Der Käufer ist verpflichtet, mit [REDACTED] den als **Anlage Werbeanlagen-Vorvertrag** beigefügten Vertrag über die Gestattung der Anbringung von Werbeanlagen („**Werbeanlagen-Vorvertrag**“) abzuschließen.

19.3 Die vorstehenden Verpflichtungen des Käufers bestehen sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED]
[REDACTED]

19.4 Der Käufer ist auch gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den Werbeanlagen-Vorvertrag vertragsgemäß zu erfüllen; insoweit ist der Werbeanlagen-Vorvertrag ein echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB.

§ 20 Tiefgarage, Fahrradstation und Vorplatz

20.1 Der Käufer ist verpflichtet,

20.1.1 das Bauvorhaben mit der in der **Anlage Testentwurf** näher beschriebenen Tiefgarage zu realisieren, und

20.1.2 [REDACTED] den als **Anlage Unterbaurechtsvertrag** beigefügten Vertrag über die Bestellung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstands für die Nutzung des Grundstücks unterhalb der Empfangshalle abzuschließen.

20.2 Der Käufer ist verpflichtet,

20.2.1 das Bauvorhaben mit der in der **Anlage Fahrradstation-Mietvertrag** (samt ihrer Anlagen) näher beschriebenen Fahrradstation zu realisieren, und

- 20.2.2 mit dem Verkäufer oder einem Dritten als Mieter den als **Anlage Fahrradstation-Mietvertrag** beigefügten Mietvertrag abzuschließen; der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer [REDACTED] anzuzeigen, ob der Käufer den in der **Anlage Fahrradstation-Mietvertrag** beigefügten Mietvertrag mit einem Dritten oder mit dem Verkäufer abschließen will; zeigt der Käufer dem Verkäufer fristgemäß an, dass er den Mietvertrag mit dem Verkäufer abschließen will, ist der Verkäufer zum Abschluss des in der **Anlage Fahrradstation-Mietvertrag** beigefügten Mietvertrags verpflichtet.
- 20.3 Der Käufer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass nach Fertigstellung der Fahrradstation diese und die Zufahrt zur Fahrradstation für den Radverkehr durchgängig befahrbar sind.
- 20.4 Der Käufer ist verpflichtet, mit der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, den als **Anlage Sondernutzungsvertrag** beigefügten Vertrag abzuschließen.

§ 21 DGNB-Zertifizierung

- 21.1 Der Käufer ist verpflichtet, das Bauvorhaben so zu realisieren, dass es die Voraussetzungen einer Zertifizierung in Gold nach dem Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) erfüllt und das Bauvorhaben entsprechend durch die DGNB zertifizieren zu lassen.
- 21.2 Der Käufer ist ferner verpflichtet, einen bei der DGNB akkreditierten Auditor mit der Durchführung eines Vorzertifizierungsverfahrens zu beauftragen. Sobald der Käufer einen entsprechenden Vertrag mit der DGNB über die Zertifizierung geschlossen hat, wird er dies dem Verkäufer unverzüglich mitteilen. Der Käufer hat dem Verkäufer unverzüglich eine Kopie der von der DGNB an den Käufer versandten abschließenden Mitteilung über das Prüfungsergebnis sowie eine Kopie des DGNB Vorzertifikats zu übermitteln, sobald dem Käufer diese Unterlagen vorliegen.
- 21.3 Nach Abschluss der sog. Konformitätsprüfung durch die DGNB im Hinblick auf das fertiggestellte Bauvorhaben hat der Käufer unverzüglich eine Kopie der abschließenden Prüfungsergebnismitteilung und eine Kopie des DGNB-Zertifikats an den Verkäufer zu übermitteln.
- 21.4 Der Verkäufer ist berechtigt, sich bei der DGNB über den jeweiligen Stand des Vorzertifizierungs- bzw. des Zertifizierungsverfahrens zu erkundigen.

§ 22 Nutzungsausschlüsse

- 22.1 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, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist oder Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb zu dulden.

- 22.2 Der Käufer verpflichtet sich ferner, auf dem Kaufgegenstand keine Wohnungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB zu errichten.

§ 23 Abschluss eines Bauplanungs- und Errichtungsvertrags

23.1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

23.2

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

23.3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

§ 24 Einräumung eines Dauernutzungsrechts

24.1

Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] den als **Anlage Dauernutzungsrecht** beigefügten Vertrag über die Einräumung eines Dauernutzungsrechts („DNR-Vertrag“) abzuschließen.

24.2

Die vorstehende Verpflichtung des Käufers besteht sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

24.3

Der Käufer ist auch gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den DNR-Vertrag vertragsgemäß zu erfüllen; insoweit ist der DNR-Vertrag ein echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB.

§ 25 Dachbegrünung

25.1

Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] auf deren Verlangen zu gestatten, die Dachbegrünung auf dem Seitenflügel Süd bei der zuständigen Behörde als Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Anrechnung zu bringen, wenn und soweit die Dachbegrünung auf dem Seitenflügel Nord eine geringere Fläche aufweist als die für die Dachbegrünung [REDACTED] für die Verlagerung des Bahnhofs Hamburg-Altona (alt) [REDACTED] vorgesehene Fläche. [REDACTED]

25.2 Die vorstehende Verpflichtung des Käufers besteht sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 26 Bürgschaften, Finanzierungskonzept, Sicherheiten

26.1

[REDACTED]

26.2

[REDACTED]

26.3

[REDACTED]

[REDACTED]

26.4 [REDACTED]

26.5 [REDACTED]

§ 27 Reinigungsvertrag

- 27.1 Der Käufer ist verpflichtet, mit [REDACTED] den als **Anlage Reinigungsvertrag** beigefügten Vertrag über die Reinigung, die Instandhaltung und die Instandsetzung der Außenflächen der Wände des Hochhauses Nord und des Hochhauses Süd auf der Süd- und der Nordseite unterhalb der Überdachung der Empfangshalle („**Reinigungsvertrag**“) abzuschließen.
- 27.2 Die vorstehende Verpflichtung des Käufers besteht sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).
- 27.3 Der Käufer ist auch gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den Reinigungsvertrag vertragsgemäß zu erfüllen; insoweit ist der Reinigungsvertrag ein echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB.

§ 28 Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen

- 28.1 Der Käufer ist [REDACTED] berechtigt, die Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen für
- 28.1.1 [REDACTED]
- 28.1.2 [REDACTED]
- 28.1.3 [REDACTED]
- 28.1.4 [REDACTED]
- 28.1.5 [REDACTED]
- 28.1.6 [REDACTED]

zu nutzen. Es wird klargestellt, dass sich die vorstehende Berechtigung des Käufers ausschließlich [REDACTED] ergibt und der Verkäufer insoweit keine Pflichten übernimmt.

28.2 Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED], im Zeitraum [REDACTED] durch Einbringöffnungen in den Außenwänden auf der Ost- und der Westseite der Empfangshalle Bauteile mit einer Länge von bis zu 7,00 m, einer Breite von bis zu 1,70 m, einer Höhe von bis zu 2,80 m und einem Gewicht von bis zu 7,00 t für die Ausstattung des Unterführungsbauwerks, Fahrtreppen und Aufzüge, über die Fläche für die Errichtung der Empfangshalle zu befördern, jedoch nur mit der Maßgabe, dass die Fertigstellung der Empfangshalle nicht über das unvermeidbare Maß hinaus behindert und Schäden an der Empfangshalle nicht verursacht werden dürfen.

28.3 Die Verpflichtungen des Käufers nach § 28.2 bestehen sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 29 Fristen für den Abschluss von Arbeiten

29.1 Der Käufer ist verpflichtet, die Arbeiten zur Errichtung des nördlichen Hochhauses mit Ausnahme der Arbeiten zum Ausbau der Innenräume zu einem Zeitpunkt abzuschließen, der es [REDACTED] ermöglicht, die Räume für den Fahrkartenschalter und mehrere Fahrkartenautomaten sowie einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe [REDACTED] im Erdgeschoss des Hochhauses Nord einschließlich der Außenflächen der Wände der Räume auf der Süd- und der Ostseite des Hochhauses Nord [REDACTED] im Sinne des § 12 VOB/B abzunehmen.

29.2 Der Käufer ist verpflichtet, die Arbeiten zur Errichtung des Hochhauses Süd mit Ausnahme der Arbeiten

29.2.1 zur Errichtung der Außenflächen der Wände auf der Ost-, der Süd- und der Westseite sowie

29.2.2 zum Ausbau der Innenräume

[REDACTED] so abzuschließen, dass diese Arbeiten im Sinne des § 12 VOB/B abnahmereif sind.

29.3 Der Käufer ist verpflichtet, die Arbeiten zur Errichtung des Seitenflügels Süd [REDACTED] [REDACTED] soweit abzuschließen, dass der Käufer, [REDACTED] oder ein Dritter die Sanitäranlage in Betrieb nehmen kann.

- 29.4 Der Käufer ist verpflichtet, die Arbeiten zur Errichtung der Tiefgarage und zur Anlage des Vorplatzes [REDACTED] soweit abzuschließen, dass die Empfangshalle ab diesem Tag
- 29.4.1 für Fahrgäste von Eisenbahnverkehrsunternehmen,
 - 29.4.2 für sonstige Besucher,
 - 29.4.3 für Arbeitnehmer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - 29.4.4 für Mitarbeiter des oder der Einzelhandelsbetriebe [REDACTED]
[REDACTED] im Erdgeschoss des Hochhauses Nord,
 - 29.4.5 für Mitarbeiter von in der Empfangshalle tätigen Betrieben und
 - 29.4.6 für Mitarbeiter von Lieferanten
- jederzeit ungehindert zugänglich ist.

29.5 Die in diesem § 29 enthaltenen Anforderungen an die Fertigstellung von Teilen des Bauvorhabens gehen der allgemeinen Definition der Fertigstellung in § 3.5.2 vor.

29.6 Die vorstehenden Verpflichtungen des Käufers bestehen sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (jeweils echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 30 Ausführung von Arbeiten [REDACTED]

- 30.1 Der Käufer ist verpflichtet, sicherzustellen, dass die Ausführung von Arbeiten auf den Baustellen- und den Baustelleneinrichtungsflächen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 30.1.1 die Vorbereitung der Inbetriebnahme des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für den Schienenverkehr,
 - 30.1.2 die Inbetriebnahme des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für den Schienenverkehr [REDACTED],
 - 30.1.3 die Eröffnung des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für die Abfertigung der Fahrgäste von Eisenbahnverkehrsunternehmen [REDACTED], sowie

30.1.4 den ordnungsgemäßen Betrieb des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) nach der Inbetriebnahme für den Schienenverkehr [REDACTED]

nicht verhindert, erheblich behindert oder in sonstiger Weise erheblich stört.

30.2 Die vorstehende Verpflichtung des Käufers besteht sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (jeweils echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 31 Behelfsbau

31.1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

31.2

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

31.3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

§ 32 Sanitäranlage

32.1 Der Käufer ist verpflichtet,

32.1.1 das Bauvorhaben mit der in der **Anlage Sanitäranlagen-Mietvertrag** (samt ihrer Anlagen) näher beschriebenen Sanitäranlage zu realisieren und

32.1.2 mit [REDACTED] oder einem durch diese benannten Dritten als Mieter den als **Anlage Sanitäranlagen-Mietvertrag** beigelegten Mietvertrag abzuschließen.

32.2 Für den Fall, dass der Käufer die Sanitäranlage in Zukunft nicht mehr an [REDACTED] vermietet, ist der Käufer verpflichtet, mit [REDACTED] auf deren Verlangen eine Vereinbarung über die Ausstattung, die regelmäßigen Öffnungszeiten und die Vorgaben für die Reinigung, die Instandhaltung und die Instandsetzung der Sanitäranlage zu schließen.

32.3 Der Käufer ist verpflichtet, sicherzustellen, dass die Sanitäranlage nicht später als [REDACTED] für die öffentliche Benutzung eröffnet wird.

- 32.4 Die vorstehenden Verpflichtungen des Käufers bestehen sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 33 Vermietung und Bewirtschaftung

- 33.1 Für den Fall, dass der Käufer beabsichtigt,
- 33.1.1 die Räume für Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten in dem Erdgeschoss des Hochhauses Süd zu vermieten oder
 - 33.1.2 sich bei der Vermietung der Räume für Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten in dem Erdgeschoss des Hochhauses Süd eines Dritten als Dienstleister zu bedienen,
- ist der Käufer verpflichtet, [REDACTED] [REDACTED] als Dritte einzuladen, ein Angebot für die Anmietung dieser Räume oder die Erbringung dieser Dienstleistungen abzugeben.
- 33.2 Für den Fall, dass der Käufer beabsichtigt,
- 33.2.1 die Tiefgarage zu vermieten oder
 - 33.2.2 die Bewirtschaftung der Tiefgarage einem Dritten zu übertragen,
- ist der Käufer verpflichtet wird, die [REDACTED] [REDACTED] als Dritte einzuladen, ein Angebot für die Anmietung oder die Bewirtschaftung der Tiefgarage abzugeben.
- 33.3 Die vorstehenden Verpflichtungen des Käufers beziehen sich nur auf die erstmalige Vermietung und die erstmalige Beauftragung eines Dritten mit der Vermietung. Ein Anmiet- oder Vormietrecht der [REDACTED] [REDACTED] ist hiermit nicht verbunden.
- 33.4 Die vorstehenden Verpflichtungen des Käufers bestehen sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] [REDACTED] (jeweils echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 34 Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Empfangshalle

- 34.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 34.2 Die vorstehende Verpflichtung des Käufers besteht sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (jeweils echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

34.3 Der Käufer ist auch gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, [REDACTED] vertragsgemäß zu erfüllen; insoweit ist [REDACTED] ein echter Vertrag zu Gunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB).

§ 35 Bahnhofsvorplatz

35.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der vom Käufer herzustellende, [REDACTED] Bahnhofsvorplatz eine Gestaltungsqualität erhalten soll, die sich an derjenigen der Magellan-Terrassen in der HafenCity orientiert (vgl. Abbildungen in der **Anlage Magellan-Terrassen**), die jedoch im Rahmen eines Workshopverfahrens in enger Abstimmung mit dem Verkäufer weiterzuentwickeln und zu konkretisieren ist, bevor der Bahnhofsvorplatz durch den Käufer realisiert werden kann.

35.2 Der Käufer ist verpflichtet, [REDACTED] nach Abschluss des Planungswettbewerbs (§ 16) in Abstimmung mit dem Verkäufer ein Workshopverfahren mit drei Teilnehmern durchzuführen.

35.3 Der Käufer ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Nutzung des gesamten Bahnhofsvorplatzes durch die Allgemeinheit (einschließlich einer ganzen oder teilweisen Widmung als öffentlicher Weg, vgl. Präambel (H)) [REDACTED] [REDACTED] zu dulden.

35.4 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

§ 36 Informationspflichten

36.1 Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] schriftlich über den Stand der Planungen zu informieren und sodann [REDACTED] über den Fortgang der Planungen schriftlich Bericht zu erstatten.

36.2 Die Berichterstattung soll insbesondere Informationen zu folgenden Punkten umfassen:

36.2.1 [REDACTED]

36.2.2 Allgemeiner Sachstand zur Planung, insbesondere Zeitpläne zur Umsetzung des Bauvorhabens, ggf. notwendige Erschließungen,

36.2.3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

- 36.2.4 Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen,
- 36.2.5 Stand zur Auslobung und zu Ergebnissen von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren oder Architekturwettbewerben,
- 36.2.6 Nutzungskonzepte und Stand der Verhandlungen zu Mietverträgen,
- 36.2.7 DGNB-Zertifizierungsverfahren,

36.2.8 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] und

36.2.9 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

36.3 Der Käufer ist verpflichtet, ihm bekannt werdende Umstände, die für die Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Umsetzung des Angepassten Realisierungskonzepts (vgl. Präambel (F)), von Bedeutung sein können, dem Verkäufer unverzüglich mitzuteilen.

36.4 Der Käufer ist verpflichtet, an der für die Steuerung der Zusammenarbeit zwischen dem Verkäufer, [REDACTED] bei der Verfolgung des Bauvorhabens eingerichteten Arbeitsgruppe teilzunehmen und innerhalb einer Frist [REDACTED] nach Abschluss dieses Kaufvertrags dem Verkäufer schriftlich einen oder mehrere Vertreter (maximal jedoch drei) zu benennen, die der Käufer in die Arbeitsgruppe entsendet.

§ 37 Übertragung und Weiterveräußerung

37.1 Bis zur vollständigen und vertragsgemäßen Fertigstellung des Bauvorhabens und der nach Maßgabe des Bauplanungs- und Errichtungsvertrags geschuldeten Leistungen des Käufers, jedenfalls aber bis zur Eröffnung des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für die Abfertigung der Fahrgäste von Eisenbahnverkehrsunternehmen, gilt Folgendes:

37.1.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

37.1.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

37.1.3 Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer unverzüglich Änderungen seiner Rechtsform oder seines Gesellschafterbestands unter Beifügung eines aktuellen, dies belegenden Handelsregisterauszuges schriftlich anzuzeigen. § 42 bleibt unberührt.

37.2 [REDACTED]
[REDACTED]

37.2.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

37.2.2 [REDACTED]
[REDACTED]

37.2.3 [REDACTED]
[REDACTED]

§ 38 [REDACTED]

38.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

38.2 Die vorstehende Verpflichtung des Käufers besteht sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch zu Gunsten [REDACTED] (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

§ 39 Hemmung der Fertigstellungsfristen; Verzögerungen

39.1 Die Fristen gemäß § 29 für die Fertigstellung des Bauvorhabens sind gehemmt, solange

39.1.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

39.1.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

39.2 Die Fristen gemäß § 29 für die Fertigstellung des Bauvorhabens sind unbeschadet des § 39.1

39.2.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

39.2.2 in allen anderen Fällen gehemmt, solange die Bautätigkeit infolge unvorhersehbarer Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann und solange die für das Bauvorhaben erteilte(n) Baugenehmigung(en) nicht vollziehbar ist bzw. sind.

39.3 Dem Käufer ist bekannt, dass

39.3.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

39.3.2 sich die Ausführung von Arbeiten zu der Verlagerung des Bahnhofs Hamburg-Altona (alt) jederzeit verzögern kann.

39.4 Dem Käufer ist ferner bekannt, dass die Planungen [REDACTED]
[REDACTED] einstweilen auf den Meilensteinen beruhen, dass

39.4.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

39.4.2 [REDACTED]

39.4.3 [REDACTED]
[REDACTED]

39.4.4 [REDACTED]
[REDACTED]

39.5 Jede Partei kann von der anderen Vertragspartei verlangen, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

39.5.1 die Erreichbarkeit der Meilensteine im Sinne des § 39.4 und die Umsetzbarkeit der ihnen zugrunde liegenden Zeitpläne [REDACTED] zu überprüfen sowie

39.5.2 Gespräche über die Schlussfolgerungen, die aus der Überprüfung zu ziehen sind, aufzunehmen.

Die Parteien haben sich zu bemühen, Einvernehmen über die Schlussfolgerungen, die aus der Überprüfung zu ziehen sind, zu erzielen. Auf Verlangen einer der Parteien hat der Käufer auch an entsprechenden Gesprächen zwischen dem Verkäufer und [REDACTED] teilzunehmen.

§ 40 Vertragsstrafe

40.1 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

40.2.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

40.3

[REDACTED]

40.4

Als Beginn des Bauvorhabens im Sinne des § 40.2.3 gilt die kontinuierliche Vornahme von Arbeiten, die unmittelbar zur Ausführung des Bauvorhabens notwendig sind (z.B. Bau einer Spundwand, Aushub der Baugrube); hierzu zählen auch vorbereitende Arbeiten in Gestalt von Arbeiten zur Einrichtung der Baustelle, Kampfmittelsondierung und -beseitigung oder Anfuhr von Baustoffen.

40.5

[REDACTED]

40.6

[REDACTED]

40.7

[REDACTED]

§ 41 Wiederkaufsrecht

41.1

Dem Verkäufer steht das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn der Käufer

- 41.1.1 [REDACTED] nach erstmaliger Erteilung der dies zulassenden Baugenehmigung mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen hat (wobei insoweit § 40.4 entsprechend gilt) oder
- 41.1.2 die in § 29 genannten Fristen nicht eingehalten hat oder
- 41.1.3 das Bauvorhaben – soweit nicht § 29 einschlägig ist – nicht [REDACTED] im Sinne des § 3.5.2 fertiggestellt hat.

41.2 Ferner steht dem Verkäufer das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn

- 41.2.1 der Käufer gegen die Bestimmungen in § 15, § 17 oder § 37.1 verstößt und – in den Fällen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen in § 15 oder § 17 – der Käufer den Verstoß nicht innerhalb einer einmaligen, vom Verkäufer zu setzenden angemessenen Nachfrist vollständig beseitigt hat oder
- 41.2.2 die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes (ganz oder in Teilen) angeordnet wird oder
- 41.2.3 über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

41.3 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer

- 41.3.1 [REDACTED]
- 41.3.2 [REDACTED]
- 41.3.3 [REDACTED]

41.4 Der Wiederkaufpreis ist unverzüglich nach Rückauffassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

41.5 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] im Grundbuch einzutragen.

41.6 Der Verkäufer verpflichtet sich, nach vollständiger und vertragsgemäßer Fertigstellung des Bauvorhabens und Eröffnung des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für die Abfertigung von Fahrgästen von Eisenbahnverkehrsunternehmen die Löschung der Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist.

41.7 Sollen im Range nach der in § 41.5 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:

41.7.1 Der Darlehensgeber unterliegt als Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Aufsicht der Europäischen Zentralbank oder der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) oder erfüllt die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a des Gesetzes über das Kreditwesen zu führen.

41.7.2 Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufpreis den an den Käufer gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil der Grundpfandrechte, der dem an den Käufer bereits gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil des Darlehens entspricht. Dies gilt nur insoweit, als das gesicherte Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Kaufgegenstands verwendet bzw. vom Darlehensgeber entsprechend dem Baufortschritt hinsichtlich des Bauvorhabens ausgezahlt wird. 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. Grundpfandrechte auch insoweit übernehmen, als sie der Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus den den Grundpfandrechten zugrunde liegenden Darlehen benötigt werden. 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. Liegen (i) der Wiederkaufpreis oder (ii) der Wiederkaufpreis nebst einem etwa zu zahlenden Verwendungsersatz gemäß § 459 BGB unter den vorbeschriebenen Beträgen, so bilden im Fall (i) der Wiederkaufpreis bzw. im Fall (ii) der Wiederkaufpreis nebst Verwendungsersatz die Obergrenze für die Übernahme der Belastungen durch den Verkäufer.

- 41.7.3 Der Verkäufer übernimmt die Belastungen jedoch mindestens in Höhe von ■■■■■ der aufgewandten und nachgewiesenen Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten gemäß DIN 276 für das Bauvorhaben einschließlich des an Marktpreisen gemessenen Wertes von Eigenleistungen zuzüglich des Vorläufigen Kaufpreises), wenn und soweit das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechts fertiggestellt ist.
- 41.7.4 Sofern mehrere Grundpfandrechte eingetragen sind, gelten die vorgenannten Grenzen (Wiederkaufpreis bzw. Wiederkaufpreis nebst einem etwa zu zahlenden Verwendungsersatz bzw. ■■■■■ der aufgewandten und nachgewiesenen Gesamtkosten) für alle Grundpfandrechte zusammen. Die Belastungen werden im vorstehenden Rahmen entsprechend der Rangfolge des Grundbuches übernommen.
- 41.7.5 Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
- 41.7.6 In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
- 41.7.7 Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.
- 41.7.8 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.

41.8 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 41.5 genannten Vormerkung unberührt.

41.9 Ein Wiederkaufrecht besteht nicht, wenn den Käufer nachweisbar kein Verschulden am Vertragsverstoß trifft. Die Beweislast hierfür liegt beim Käufer.

§ 42 Kontrollwechsel

42.1

[REDACTED]

42.2 Die Procom Invest GmbH & Co. KG und die HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers ein Kontrollwechsel bei dem Käufer erfolgt. Ein Kontrollwechsel erfolgt, wenn

42.2.1 die Procom Invest GmbH & Co. KG oder die HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH gesellschaftsrechtlich aus dem Käufer ausscheiden, oder

42.2.2 die Procom Invest GmbH & Co. KG und die HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH – gleich aus welchem Grund – nicht mehr die Mehrheit der Anteile oder nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte an dem Käufer halten, oder

42.2.3 das durch diesen Kaufvertrag begründete Vertragsverhältnis aufgrund einer Umwandlungsmaßnahme (insbesondere Verschmelzung, Aufspaltung, Abspaltung und Ausgliederung) im Wege einer (partiellen) Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Rechtsträger, an dem die Pro-

com Invest GmbH & Co. KG und die HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH nicht sowohl die Mehrheit der Anteile als auch die Mehrheit der Stimmrechte halten, übergeht.

42.3 Der Verkäufer erteilt seine Zustimmung zu einem Kontrollwechsel, wenn

42.3.1 sich der oder die Gesellschafter, die im Zuge des Ausscheidens der Procom Invest GmbH & Co. KG und der HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH in die Gesellschaft eintreten oder die nach dem Kontrollwechsel eine Mehrheit der Anteile oder Stimmrechte halten („Neugesellschafter“), gegenüber dem Verkäufer in einem gemeinsam mit dem Käufer geschlossenen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag in gleicher Weise wie unter §§ 42.2 bis 42.7 verpflichten, und

42.3.2 in den in § 42.2 beschriebenen Fällen auch nach Durchführung des Kontrollwechsels sichergestellt ist, dass die Pflichten des Käufers oder dessen Rechtsnachfolgers aus diesem Kaufvertrag vollständig und vertragsgemäß erfüllt werden.

Eine Zustimmung des Verkäufers zu einem Kontrollwechsel lässt die gesetzlichen Gläubigerschutzrechte des Verkäufers unberührt.

42.4

[REDACTED]

42.5

[REDACTED]

42.6

[REDACTED]

42.7

[REDACTED]

42.8

F

42.8.1

42.8.2

§ 43 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte und -pflichten

- 43.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) – berührt wird, 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 -betriebs einräumen. Diese Verpflichtung verjährt ab Abschluss dieses Kaufvertrages.
- 43.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.
- 43.3 Der Käufer hat alle etwaigen Leitungen und sonstigen Anlagen inklusive der Leitungen der Hamburger Stadtentwässerung auf eigene Verantwortung und eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern zu entfernen bzw. zu verlegen. Der Verkäufer tritt alle etwaigen Ansprüche, die ihm gegen die Leitungsträger aufgrund Gesetzes oder vertraglicher Regelungen hinsichtlich der Durchführung und Kostentragung der Verlegung der Leitungen und Anlagen zustehen, an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt durch die Eigentumsübertragung am Kaufgegenstand ab.

§ 44 Rücktritt

- 44.1 Der Verkäufer ist berechtigt, nach Ablauf einer dem Käufer gesetzten angemessenen einmaligen Nachfrist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Käufer nicht

44.1.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

44.1.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

44.1.3 [REDACTED]
[REDACTED]

44.1.4 [REDACTED] bei den zuständigen Genehmigungsbehörden (Freie und Hansestadt Hamburg [REDACTED]) vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Bauvorhaben gestellt hat.

44.2 Ein Rücktrittsrecht des Verkäufers nach § 44.1 besteht nicht, wenn der Käufer dem Verkäufer innerhalb der dem Käufer gemäß § 44.1 gesetzten Nachfrist nachgewiesen hat, dass den Käufer kein Verschulden am Vertragsverstoß trifft.

44.3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

§ 45 Kosten, Grunderwerbsteuer

45.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

45.2 [REDACTED]

45.3 [REDACTED]
[REDACTED]

§ 46 Aufschiebende Bedingungen

46.1 Dieser Kaufvertrag (mit Ausnahme der Bestimmungen der §§ 1.3, 2.4, 2.5, 3.8, 4.2, 4.4, 4.6, § 16, § 17, § 19, § 23, § 24, § 26, § 27, § 31, § 32, § 34, § 36, § 37, § 39, §§ 40.1.3, 40.1.5, 40.2.1, 40.5, 40.6, 40.7, § 42, § 44, § 45, § 46, § 47, § 49,

§ 50, § 51, § 52, § 53, § 54 und § 55 sowie der in § 48 enthaltenen Erklärungen und in diesem Kaufvertrag dem Notar und seinen Notariatsangestellten erteilter Aufträge und Vollmachten, die jeweils unbedingt sind) steht, soweit er sich auf den Verkauf der Flurstücke 2197 und 4954 bezieht, unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Verkäufer dem Käufer (mit Kopie an den Notar) schriftlich bestätigt hat, dass der Verkäufer durch Entwidmung nach § 7 des Hamburgischen Wegesetzes das Verfügungsrecht über die Flurstücke 2197 und 4954, die derzeit noch öffentliche Straßenflächen sind, erhalten hat.

- 46.2 Die aufschiebende Bedingung gemäß § 46.1 gilt als endgültig ausgefallen, wenn sie nicht [REDACTED] eingetreten ist.
- 46.3 Dieser Kaufvertrag (mit Ausnahme der in Satz 1 des § 46.1 aufgelisteten Bestimmungen sowie der § 48 enthaltenen Erklärungen und in diesem Kaufvertrag dem Notar und seinen Notariatsangestellten erteilter Aufträge und Vollmachten, die jeweils unbedingt sind) steht zusätzlich zu der aufschiebenden Bedingung gemäß § 46.1 unter der weiteren aufschiebenden Bedingung, dass der Käufer dem Verkäufer (mit Kopie an den Notar) schriftlich bestätigt hat oder dass der Verkäufer dem Notar nachgewiesen hat (z.B. durch Vorlage einer Bestätigung [REDACTED] [REDACTED], dass (i) der Käufer mit [REDACTED] abgeschlossen hat und (ii) die [REDACTED] in § 32 Abs. 1 vorgesehenen aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.
- 46.4 Die aufschiebende Bedingung gemäß § 46.3 gilt als endgültig ausgefallen, wenn sie nicht [REDACTED] eingetreten ist.

§ 47 Vorbelastungsvollmacht

- 47.1 Die Finanzierung der Gesamtprojektkosten (Kaufpreis, Bau- und Planungskosten für das Bauvorhaben) durch Eigen- oder Fremdmittel ist allein Sache des Käufers. Zum Zwecke der Finanzierung der Gesamtprojektkosten bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer und beide Parteien bevollmächtigen die in § 54.4 genannten Notariatsangestellten – und zwar jeweils einzeln –, soweit rechtlich möglich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht:
- 47.1.1 bereits vor Eigentumsumschreibung den Kaufgegenstand in beliebiger Höhe zugunsten eines jeweils der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder Versicherers zu belasten,
- 47.1.2 Rangänderungen der Finanzierungsgrundpfandrechte untereinander und Rangvorbehalte zu bewilligen und zu beantragen,
- 47.1.3 Zweckerklärungen und alle sonstigen für die Belastung des Kaufgegenstandes erforderlichen Erklärungen einschließlich der Erklärungen, mit

denen der Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer unterworfen wird, abzugeben und entgegenzunehmen, sowie

47.1.4 im Falle der Rückabwicklung dieses Kaufvertrags, die unter Gebrauch dieser Vollmacht eingetragenen Grundpfandrechte wieder zu löschen, die Löschung zu beantragen und/oder zu bewilligen.

47.2 Die Grundpfandrechte sollen den Rang nach [REDACTED] erhalten. Bei den Grundpfandrechten sind entsprechende Rangvorbehalte einzutragen.

47.3 Die Vollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des von den Grundpfandrechtsgläubigern finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen dienen. Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

47.4 Die Vollmacht ist ferner dahingehend eingeschränkt, dass in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde ein Rangvorbehalt [REDACTED] aufzunehmen ist und die folgenden, von den Parteien bereits jetzt vereinbarten Bestimmungen (sinngemäß) wiedergegeben werden:

47.4.1 Der Käufer weist die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die entsprechenden Darlehensbeträge nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages zur Tilgung des Vorläufigen Kaufpreises und der Aufwandsbeteiligung auszuführen und vor Auszahlung des Vorläufigen Kaufpreises und der Aufwandsbeteiligung keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten. Die mit den Grundpfandrechtsgläubigern des Käufers zu vereinbarende Sicherungsabrede muss deshalb den Inhalt haben, dass der Grundpfandrechtsgläubiger die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten darf, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen auf den Vorläufigen Kaufpreis und die Aufwandsbeteiligung geleistet wurden. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieses Kaufvertrages oder der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Vorläufige Kaufpreis und die Aufwandsbeteiligung vollständig bezahlt sind und die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber. Falls der Verkäufer wegen Zah-

lungsverzugs des Käufers vom Kaufvertrag zurücktritt oder der Kaufvertrag aus sonstigen Gründen rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht zur Löschung zu bringen und einen etwa erteilten Grundpfandbrief dem Notar auszuhändigen oder dem Verkäufer zurück zu gewähren, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an den Verkäufer aus dem gesicherten Darlehen mit Tilgungswirkung geleisteten Kaufpreisteile ohne Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten. Die Bestellung von Grundpfandrechten hat so zu erfolgen, dass eine Abtretung oder ein Verzicht der durch die Grundpfandrechte gesicherten Forderungen bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer ausgeschlossen ist.

47.4.2 Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen oder sonstige persönliche Schuldverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

47.4.3 Die Grundpfandrechte werden bei Eigentumsübergang von dem Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit den bestellten Grundpfandrechten zusammenhängen, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises und ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen. Eine entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

47.5

[REDACTED]

47.6

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar Gebrauch gemacht werden. „Notar“ im Sinne dieses Kaufvertrages ist der beurkundende Notar, seine Sozien, sein Vertreter oder sein Nachfolger im Amte.

47.7

Der Käufer verpflichtet sich, die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen [REDACTED] die zur Auszahlung gelangten Mittel nur unmittelbar an den Verkäufer auf das in § 4.4 genannte Konto zu leisten. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, vor Auszahlung des Vorläufigen Kaufpreises und der Aufwandsbeteiligung keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.

47.8

[REDACTED]

[REDACTED]

- 47.9 Die vorgenannten Erklärungen des jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigers sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber dem Verkäufer verpflichten (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB). Der Notar hat den Parteien die Bestätigung vor Aushändigung der Ausfertigungen vorab in Kopie zu übersenden.
- 47.10 Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Kaufgegenstand, d. h. die hier verkauften noch zu vermessenden Teilflächen, erst nach erfolgter Abschreibung als Belastungsgegenstand zur Verfügung steht.
- 47.11 Der Notar hat sicherzustellen, dass es sich bei dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger um ein Kreditinstitut oder einen Versicherer mit Sitz in Deutschland handelt, welches bzw. welcher der deutschen oder europäischen Bank- oder Versicherungsaufsicht unterliegt,
- 47.12 Die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar gelten nur im Innenverhältnis der Parteien, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 48 Auflassung, Grundbucheklärungen

- 48.1 -----***-----
- 48.2 Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.
- 48.3 Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentums Umschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Parteien die Auflassung erneut erklären.
- 48.4 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 § 54.1 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 Vorläufige Kaufpreis und [REDACTED] jeweils vollständig [REDACTED] gezahlt worden sind oder der Käufer ihm durch Vorlage einer Bankbestätigung die jeweils vollständige Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises [REDACTED] [REDACTED] gemäß nachfolgendem § 48.5 nachgewiesen hat [REDACTED]

48.5 Der Käufer hat die vollständige Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises und der weiteren in § 48.4 genannten Beträge durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers (Bestätigung der Gutschrift) nachzuweisen. Soweit nach einer schriftlichen Mitteilung des Verkäufers an den Notar Verzugszinsen geschuldet werden, ist auch die Zahlung der Verzugszinsen entsprechend nachzuweisen.

48.6 Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, bis zur schriftlichen Bestätigung über die jeweils vollständige Zahlung [REDACTED] durch den Verkäufer oder bis zum vorstehend festgelegten Nachweis der vollständigen Zahlungen keine Ausfertigungen, beglaubigte oder einfache Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die Auflassungserklärung enthalten.

48.7 Bis zur jeweils vollständigen Zahlung des Endgültigen Kaufpreises und der Aufwandsbeteiligung sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

48.8 Gemäß § 41.5 ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand eine Vormerkung zugunsten des Verkäufers in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen. Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** als einheitlicher Antrag mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung einer (Rückauflassungs-) Vormerkung zu Lasten des Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers im Range [REDACTED]

48.9 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

48.10 Der Verkäufer **bewilligt** und **beantragt** die Abschreibung des Kaufgegenstands vom bisherigen Bestand der betroffenen Grundbücher und Anlegung eines neuen Grundbuchblatts für den Kaufgegenstand.

48.11

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
i [REDACTED]

§ 49 Rechtsnachfolge, Abtretung

49.1 Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des – ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen Dritten diesem sämtliche in diesem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren; § 37 bleibt unberührt.

49.2

49.3 Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen; „Dritte“ im Sinne dieses § 49.3 sind nur Anstalten des öffentlichen Rechts und privatrechtlich organisierte Unternehmen, an denen der Verkäufer als Gesellschafter mehrheitlich beteiligt ist.

49.4

Der Käufer wird von seinen in diesem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag als Gesamtschuldner weiter.

§ 50 Kooperation

50.1

Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das Bauvorhaben 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.

50.2



§ 51 Hinweise zum Datenschutzgesetz und dem Hamburgischen Transparenzgesetz

- 51.1 Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden sowohl bei den Parteien als auch beim Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.
- 51.2 Dieser Kaufvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- 51.3 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien: Die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Kaufvertrages werden erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB). Der Verkäufer verpflichtet sich, die Veröffentlichung 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. § 46 bleibt unberührt.
- 51.4 Die Vereinbarungen und Erklärungen in den in § 46.1 aufgelisteten Bestimmungen und die Regelungen in § 48 und in diesem Kaufvertrag dem Notar und seinen Notariatsangestellten erteilten Aufträge und Vollmachten unterliegen ausdrücklich nicht dem vorgenannten Anfangstermin.
- 51.5 Der Verkäufer kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Kaufvertrages im Informationsregister von dem Kaufvertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer zurücktreten, wenn dem Verkäufer nach der Veröffentlichung von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die ihn, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Kaufvertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten an dem Kaufvertrag für den Verkäufer unzumutbar ist.
- 51.6 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß § 51.5 trägt  die Notar- und Gerichtskosten der Beurkundung und der Durchführung (einschließlich der Rückabwicklung) dieses Kaufvertrages; weitergehende Rechte und Ansprüche der Parteien sind in diesem Fall wechselseitig ausgeschlossen.

§ 52 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen

52.1 Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Kaufvertrags und die Kenntnisse, die sie im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren sowie mit der Verhandlung und dem Abschluss dieses Kaufvertrags übereinander erhalten haben, vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber insoweit Stillschweigen zu bewahren. Offenlegungspflichten und -rechte gemäß diesem Kaufvertrag oder solche aufgrund Gesetzes oder behördlicher oder gerichtlicher Anordnungen bleiben unberührt. Im Zuge der Umsetzung des Kaufvertrages darf der Käufer Informationen gegenüber seinen Beratern, finanzierenden Instituten oder potentiellen Erwerbern oder Nutzern offenlegen, soweit er diese ebenfalls zur Vertraulichkeit verpflichtet hat oder diese gesetzlich zur Vertraulichkeit verpflichtet sind. [REDACTED]

52.2 Die Parteien werden sich über Form und Inhalt jeder Pressemitteilung oder ähnlicher freiwilliger Verlautbarungen zu diesem Kaufvertrag, seinem Zustandekommen und seiner Durchführung vor deren Veröffentlichung abstimmen. Sofern die Veröffentlichung durch Gesetz oder kapitalmarktbezogene Vorschriften vorgeschrieben ist, werden sich die Parteien um eine vorherige Abstimmung bemühen.

52.3 Erklärungen oder Mitteilungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag sind wie folgt zu adressieren, falls nicht eine Partei der anderen und dem Notar eine abweichende Adresse schriftlich mitteilt:

52.3.1 An den Verkäufer:

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg

52.3.2 An den Käufer:

ProHa Altona GmbH & Co. KG,
[REDACTED] Hamburg,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]**
- 52.4 Der Verkäufer handelt in diesem Kaufvertrag lediglich fiskalisch (privatrechtlich), nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen Kaufvertrag werden durch den Verkäufer keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben. Dieser Kaufvertrag entfaltet lediglich privatrechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Käufers auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen Kaufvertrag nicht begründet.
- 52.5 Soweit Anlagen zu diesem Kaufvertrag im Widerspruch zum Vertragstext stehen, geht der Vertragstext vor.
- 52.6 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Kaufvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Kaufvertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Kaufvertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Kaufvertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien hätte geregelt werden sollen.
- 52.7 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.
- 52.8 Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Kaufvertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende Formerfordernisse (insbesondere notarielle Beurkundung) vorgesehen sind. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 52.9 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.

§ 53 Ausfertigungen

- 53.1 Von dieser Niederschrift soll nur die erste Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden. Je zwei weitere Ausfertigungen ohne Auflassung erhalten der Verkäufer und der Käufer. Das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg – Grunderwerbsteuerstelle erhält zwei einfache Abschriften ohne Auflassung.

53.2 Darüber hinaus erhält der Verkäufer ein ungeheftetes Loseblattexemplar mit Auflassung nebst einer entsprechenden Word- und PDF-Datei, welche per E-Mail an die Adresse: [REDACTED] und [REDACTED] zu übersenden ist. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Auflassung vom Notar per E-Mail an die Adresse [REDACTED] zu übersenden.

§ 54 Vertragsdurchführung

54.1 Der Notar wird mit der Durchführung und dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt. Der Notar soll alle behördlichen Genehmigungen und Erklärungen einholen; diese sollen mit dem Zugang beim Notar allen Parteien gegenüber wirksam werden.

54.2 Die Parteien erteilen dem Notar die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke (einschließlich der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung) im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und seiner Durchführung. Anfechtbare Bescheide sind den Parteien jedoch unmittelbar zuzustellen und der Grunderwerbsteuerbescheid dem Käufer.

54.3 Alle in dieser Urkunde enthaltenen Grundbuchanträge können von dem Notar auch gesondert – auch geteilt und beschränkt – gestellt und zurückgenommen sowie geändert und ergänzt werden.

54.4 Die Parteien bevollmächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger unter Ausschluss der persönlichen Haftung die Notarangestellten

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

jeweils geschäftsansässig [REDACTED] Hamburg, jede/jeden für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die für die Änderung, für die Ergänzung oder für die Durchführung oder den Vollzug dieses Kaufvertrages, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, etwa noch erforderlich oder dienlich sind. Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, die Auflassung zu erklären oder zu wiederholen, Identitätserklärungen abzugeben sowie Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Alle Erklärun-

gen der Bevollmächtigten sind nur wirksam, wenn sie zu notariellem Protokoll oder Unterschriftsbeglaubigung des Notars erfolgen. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Abgabe von Löschungserklärungen, Berichtigungen dieses Kaufvertrages, Rangerklärungen und die Rücknahme von Anträgen. Die Vollmacht ist gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt.

- 54.5 Die Vollmachten sind sofort wirksam, unabhängig vom Vorliegen eventuell zur Wirksamkeit dieses Kaufvertrages erforderlicher behördlicher Genehmigungen oder sonstiger Wirksamkeitshindernisse. Die Vollmachten erlöschen acht Wochen nach vollständiger Durchführung und Vollzug dieses Kaufvertrages sowie allen darin enthaltenen Regelungen.

§ 55 Schlussbestimmungen

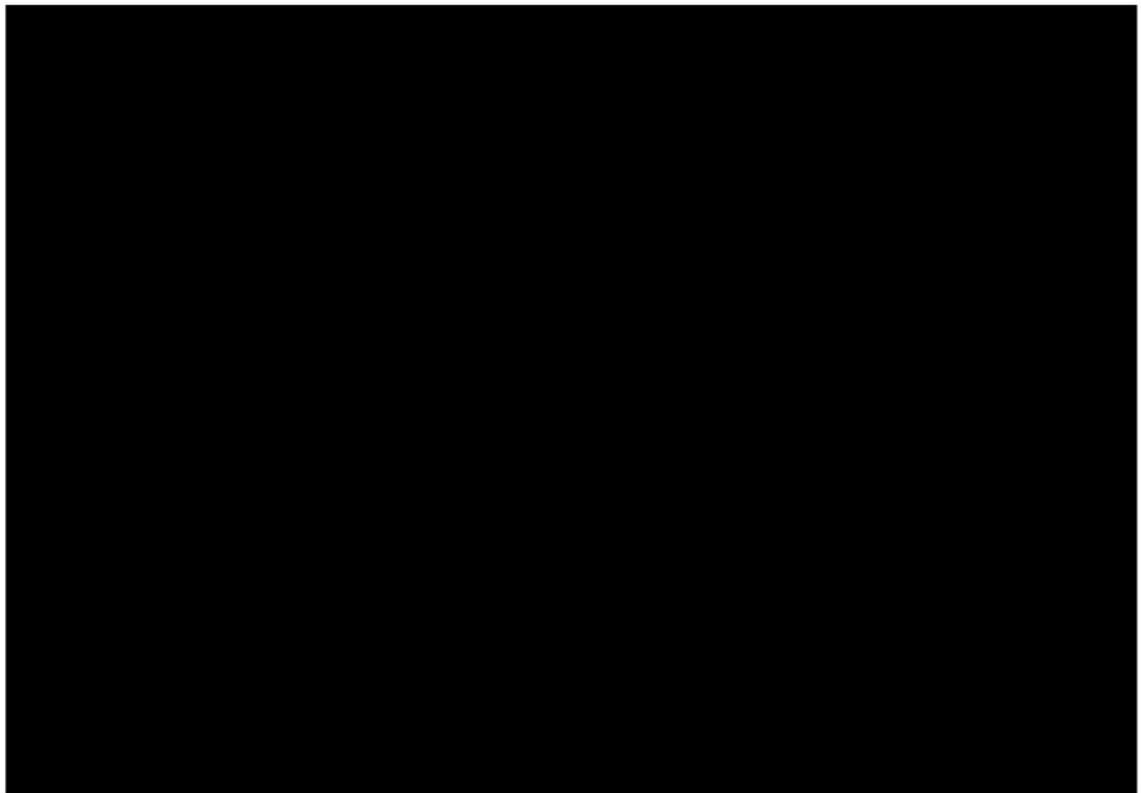
- 55.1 Die UR-Nr. [REDACTED] des beurkundenden Notars [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] enthält die Unterlagen, die [REDACTED] [REDACTED] den Parteien vollinhaltlich bekannt sind. Die Urschrift [REDACTED] [REDACTED] lag bei der heutigen Verhandlung vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Hierauf wird gemäß § 13a BeurkG Bezug genommen. Die Parteien bestätigen, dass ihnen der Inhalt [REDACTED] bekannt ist, und verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu diesem Protokoll. Die Parteien genehmigen [REDACTED] ihrem gesamten Inhalt. Soweit in den Unterlagen, [REDACTED] [REDACTED] auf Anlagen verwiesen wird, [REDACTED] [REDACTED] 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). [REDACTED] [REDACTED]
- 55.2 Überschriften dienen ausschließlich der Orientierung; bei der Auslegung dieses Kaufvertrages sind sie nicht zu berücksichtigen, vielmehr ist hierfür ausschließlich der Vertragstext ohne seine Überschriften maßgeblich. Dies gilt entsprechend für die Anlagenbezeichnungen.
- 55.3 Soweit der Verkäufer in diesem Kaufvertrag Ansprüche an den Käufer abtritt oder sich hierzu verpflichtet, haftet der Verkäufer – soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist – nicht für Bestand und Durchsetzbarkeit der abgetretenen bzw. abzutretenden Ansprüche.
- 55.4 Soweit es in oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag auf die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen des Verkäufers ankommt, sind allein die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen der mit diesem Kaufvertrag

befassten Mitarbeiter des Verkäufers, nämlich [REDACTED], und [REDACTED] [REDACTED] maßgeblich. Die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen sonstiger Personen sind nicht maßgeblich und können dem Verkäufer nicht zugerechnet werden.

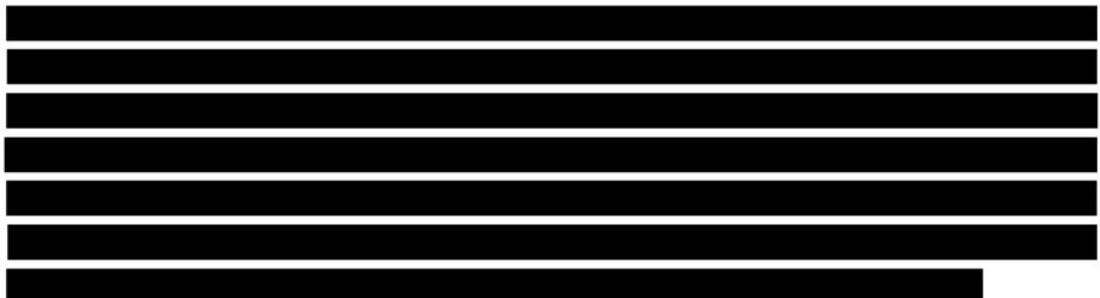
55.5 Die Übernahme von Rechten oder Pflichten durch den Käufer (insbesondere dessen Eintritt in Rechte oder Pflichten anstelle des Verkäufers) im Rahmen dieses Kaufvertrages erfolgt – soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist – grundsätzlich im Verhältnis der Parteien mit Wirkung zum Übergabetag.

55.6 Sollte die Übernahme von Rechten oder Pflichten durch den Käufer (insbesondere dessen Eintritt in Rechte oder Pflichten anstelle des Verkäufers) die Zustimmung Dritter erfordern, werden sich die Parteien für den Fall, dass der betreffende Dritte die Zustimmung nicht erklären sollte, im Innenverhältnis so stellen, als ob die Übernahme von Rechten und Pflichten oder der Eintritt in Rechte oder Pflichten im Außenverhältnis zum Dritten wirksam erfolgt wäre.

55.7



55.8



55.9

[REDACTED]

55.10

[REDACTED]

55.11

[REDACTED]

55.12

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag ist Hamburg. Gerichtsstand für schiedsverfahrensbegleitende gerichtliche Anordnungen oder sonstige gerichtliche Verfahren ist Hamburg.

55.13

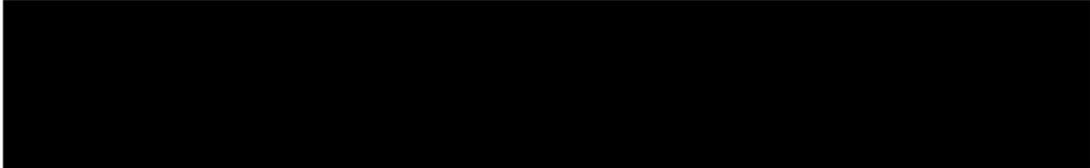
Alle Ansprüche und Rechte des Käufers aus und im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag, insbesondere auch wegen etwaiger Sach- und Rechtsmängel, verjähren nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfristen, spätestens jedoch [REDACTED] nach Eröffnung des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) für die Abfertigung der Fahrgäste von Eisenbahnverkehrsunternehmen; § 203 BGB findet keine Anwendung. Etwaige Freistellungspflichten des Verkäufers verjähren [REDACTED], nachdem der Anspruch des Dritten, der Gegenstand der betreffenden Freistellungsverpflichtung ist, geltend gemacht wurde. Von den vorstehenden Sätzen dieses § 55.13 ausgenommen ist die Verjährung von Ansprüchen bei Haftung des Verkäufers wegen Vorsatzes, insoweit gelten allein die gesetzlichen Regeln.

55.14

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin, dass

- Verkäufer und Käufer – unabhängig von der Kostenregelung in diesem Kaufvertrag – gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten haften,
- der Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit seiner Eintragung im Grundbuch erwirbt und das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und die Gerichtskosten gezahlt worden sind,
- das Eigentum an den kaufgegenständlichen Teilflächen gemäß § 2 auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Vermessung durchgeführt worden ist und dem Notar der amtlich bestätigte Veränderungsnachweis vorliegt,
- der Kaufgegenstand für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs-

und Anliegerbeiträge u.U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können,

- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Kaufvertrages nicht haftet,
- 
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können und alle Abreden, mit deren Wirksamkeit dieser Kaufvertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen, und
- der Käufer die Existenz von Baulasten überprüfen kann und der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat.

Hierüber ist diese in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden:





Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

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

██████████, geboren ██████████
Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

und

██████████, geboren am ██████████
Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

die nachstehend näher bezeichneten Flurstücke und Teile davon für einen vorläufigen Kaufpreis von ██████████

an die Käufergesellschaft „ProHa Altona GmbH & Co.KG“ mit dem Sitz in Hamburg

zu verkaufen:

Nachfolgend aufgelistete Teilflächen von noch im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona ██████████ verzeichneten Flurstücken, wobei die ersten vier Ziffern dasjenige derzeitige Flurstück bezeichnen, von dem eine Teilfläche oder Teilflächen verkauft werden:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Größe in qm (ca. Angaben)	Wirtschaftslage und Lage
1	Ottensen	3050-1	439	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Große Bahnstraße, Diebsteichbrücke
		3002-1	165	Gebäude- und Freifläche, Isebekstraße, Diebsteichbrücke
		3002-3	50	Gebäude- und Freifläche, Isebekstraße, Diebsteichbrücke
		2190-2	529	Gebäude- und Freifläche, Diebsteichbrücke
		3002-5	30	Gebäude- und Freifläche, Isebekstraße, Diebsteichbrücke
3	Ottensen	5403-3	3.934	Gebäude- und Freifläche, Isebekstraße, Plöner Straße, Plöner Stieg, nördlich Plöner Straße 10

sowie eine Teilfläche des noch im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona [REDACTED] verzeichneten Flurstücks 2583 (hier genannt Flurstück 2583-1) der Gemarkung Altona zu einer Größe von ca. 26 m²

und die nicht im Grundbuch verzeichneten und noch nicht als solche bestehenden Flurstücke 2197-2 zur Größe von ca. 56 m², 2197-3 zur Größe von ca. 70 m² (Teilflächen des Flurstücks 2197) und 5409-2 (Teilfläche des Flurstücks 4954) jeweils der Gemarkung Altona zur Größe von ca. 223 m², die als öffentlicher Weg gewidmet sind,

mit einer Gesamtgröße von ca. 5.522 m².

[REDACTED] und [REDACTED] sind berechtigt - und zwar einzeln -, den Grundstückskaufvertrag namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, die Auflassung zu erklären und nach Vermessung der verkauften Teilflächen und Vorlage des Veränderungsnachweises die Identität des Kaufgegenstands zu erklären und die Auflassung ggf. zu wiederholen, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch und zur Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sowie zu Vormerkungen zum Schutz von Wiederkaufsrechten, rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, das Grundstück und den gesamten in den betreffenden Grundbüchern verzeichneten Bestand 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 sowie dem Käufer sowie Mitarbeitern - je einzeln - des den Kaufvertrags beurkundenden Notars Untervollmacht zur vorgenannten Belastung mit Grundpfandrechten zu erteilen und sonst Mitarbeitern des den Kaufvertrags beurkundenden Notars Untervollmacht zu erteilen zu Erklärungen für die Änderung, Ergänzung oder Durchführung oder den Vollzug des Kaufvertrages, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, soweit die Erklärungen etwa noch erforderlich oder dienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 Fall 2 BGB befreit.

Hamburg, den [REDACTED]

[REDACTED]

Beglaubigte Abschrift

- auszugsweise -

Hiermit beglaubige ich die vorstehende Abschrift. Sie stimmt mit der Urschrift der vorstehenden Verhandlung überein.

In ihr sind lediglich fortgelassen:

- die formelle Auflassungserklärung und die dazugehörigen Grundbucheklärungen

Es wird hiermit bezeugt, dass in den fortgelassenen Teilen keine Bestimmungen enthalten sind, die im Widerspruch zu den hier wiedergegebenen Auszügen stehen.

Hamburg, 

