

UR-Nr. 1013/2013
IH
Akte: IH 010 TH 13

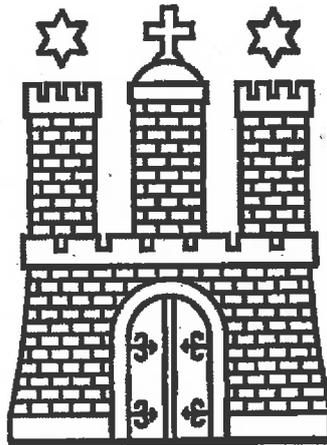
Dr. Detlef Thomsen
Dr. Jürgen Bredthauer
Dr. Andre Vollbrecht
Dr. Michael Commichau
Dr. Martin Mulert, LL.M.
Dr. Wolfram Radke,

NOTARIAT am Gänsemarkt

Gänsemarkt 50
20354 Hamburg

Tel. (040) 35 55 3 - 0
Fax (040) 35 55 3 - 300

info@notariat-amgaensemarkt.de
* University of Sydney



ABSCHRIFT

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 05. (fünften) März 2013 (zweitausenddreizehn)

Vor mir,

dem Hamburgischen Notar

Dr. Wolfram Radke

erschieden heute in 22305 Hamburg, Poppenhusenstraße 2, wohin ich mich auf Ersuchen begeben hatte:

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

zu 1. und 2. handelnd ihrer Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH,

mit dem Sitz in Hamburg, Anschrift: Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 41569

- nachfolgend "Treuhänder" genannt -

Gleichzeitig bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund der am 26.02.2013 erfolgten Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg - HRB 41 569 -, dass die Herren Hans-Joachim Rösner und Martin Brinkmann als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer zur Vertretung der Firma S T E G Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg, befugt sind.

3.

[REDACTED]

handelnd ihrer Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund einer Vollmacht vom heutigen Tage, die bei der heutigen Beurkundung im Original vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde als Anlage beigefügt ist, als Vertreterin

für die **Freie und Hansestadt Hamburg,**

vertreten durch die Finanzbehörde Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Amtsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

- nachfolgend "Treugeber" genannt -

4.

[REDACTED]

5.

[REDACTED]

zu 4. und 5. handelnd als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder für die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB 26 97 - eingetragene SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, Anschrift: Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg.

Gleichzeitig bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO, aufgrund der am 26.02.2013 erfolgten Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB 26 97 -, dass die Herren Hoppenstedt und Basse als Vorstandsmitglieder zur Vertretung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, befugt sind.

- nachfolgend "**Käufer**" genannt -

- nachfolgend gemeinsam "**Parteien**" genannt -

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er vor der Protokollierung die Erschienenen darüber zu befragen hat, ob bei der nachstehend beurkundeten Angelegenheit er selbst oder mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Personen außerhalb einer Amtstätigkeit bereits tätig waren oder sind. Die Erschienenen erklärten, dass dies nicht der Fall ist.

Die Erschienenen erklärten sodann Folgendes zu meinem Protokoll:

I.

Vorbemerkung

Die STEG ist für das durch Verordnung des Senates der Freien und Hansestadt Hamburg vom 26. April 1988 (HmbGVBl. S. 65) gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S3, Karolinentviertel (nachfolgend "**Sanierungsgebiet**" genannt) als treuhänderischer Sanierungsträger bestellt worden. Zur Erfüllung der Sanierungsaufgaben wurden der STEG mit notariellem Treuhandvertrag vom 20. Juli 1990 (UR-Nr. 1287/1990 R des Notars Dr. Klaus Rollin) sowie den Nachtragsverträgen Nr. 1 vom 19. September 1994 (UR-Nr. 1697/1994 R des Notars Dr. Klaus Rollin), Nr. 2 vom 14. Juli 1997 (UR-Nr. 920/1997 R des Notars Dr. Klaus Rollin), Nr. 3 vom 2. Dezember 2004 (UR-Nr. 1866/2004 J des Notars Johann Jonetzki) und Nr. 4 vom 10.9.2010 (UR-Nr. 1602/20120 JO) des Notars Johann Jonetzki); (nachfolgend zusammenfassend "**Treuhandvertrag**" genannt) stadteigene Grundstücke im Sanierungsgebiet zu treuhänderischem Eigentum übertragen.

Es ist beabsichtigt, die Verordnung für das Sanierungsgebiet mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 aufzuheben. Mit dem Abschluss der Sanierung soll der Treuhandvertrag für die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile, die in der **Anlage 1** aufgelistet sind, beendet und die im Treuhandvermögen "Karolinenviertel" befindlichen Grundstücke gemäß § 159 Abs. 3 BauGB und entsprechend § 160 Abs. 6 S. 2 BauGB von der STEG an die SAGA als neue Eigentümerin übertragen werden. Hiervon ausgenommen sind die in der **Anlage 1** grau unterlegten Grundstücke und zwar Feldstraße 51, Feldstraße 52, Glashüttenstraße 18,19, Glashüttenstraße 99/Marktstraße 131, Karolinenstraße 7-9, Karolinenstraße 16, 17 Marktstraße 24, Marktstraße 137-139, Vorwerkstraße 8,10 und Vorwerkstraße 13,15,17,19 (zukünftig). Diese sollen nach Beendigung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Abrechnung gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt bis zum 01.01.2016 im Rahmen eines weiteren Kaufvertrages an den Käufer veräußert werden.

Ungeachtet der Rückübertragung beabsichtigen die Parteien, dass die Grundstücke bis zum 31.12.2021 auch weiterhin durch die STEG bewirtschaftet werden. Dazu wurde zwischen den Parteien am heutigen Tag ein Generalbewirtschaftungsvertrag abgeschlossen. Dieser Generalbewirtschaftungsvertrag ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien sodann folgenden

II.

Kauf- und Rückübertragungsvertrag

§ 1 Grundbuchstand

- (1) Der Treuhänder ist im Grundbuch des Amtsgerichtes Hamburg, in den Grundbüchern von St. Pauli-Nord, als Eigentümer des nachbezeichneten Grundbesitzes eingetragen:

Insgesamt handelt es sich dabei um 827 Wohneinheiten und 78 Gewerbeeinheiten, 5 sonstige Bestände und 10 Kfz-Stellplätze, gemäß Anlage 1, mit folgendem Grundbuchstand:

Band	Blatt	Gemarkung	lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	Flurstück	Größe [m ²] lt. Grundbuch
22	912	Sternschanze	4	21 242	761
71	2345	Sternschanze	1	225	375
18	781	Sternschanze	2	226	217
22	889	St. Pauli Nord	2	137	289
22	910	St. Pauli Nord	2	130	311
23	944	St. Pauli Nord	2	126	264
21	872	St. Pauli Nord	2	115	416
29	1103	St. Pauli Nord	2	117	243
26	1033	St. Pauli Nord	2	534	218

21	873	St. Pauli Nord	2	152	185
22	902	St. Pauli Nord	4	165	280
27	1047	St. Pauli Nord	2	109	1465
18	784	St. Pauli Nord	2	110	656
22	891	St. Pauli Nord	2	197	408
25	997	St. Pauli Nord	2	171	901
21	857	St. Pauli Nord	4	473	1695
				1545	
20	852	St. Pauli Nord	2	471	1391
20	843	St. Pauli Nord	2	472	1127
28	1067	Sternschanze	6	238	597
64	2132	Sternschanze	1	35	532
27	1048	Sternschanze	2	36	612
18	766	St. Pauli Nord	2	95	1007
27	1049	St. Pauli Nord	2	94	376
37	1343	St. Pauli Nord	3	221	971
				1842	103
60	2015	St. Pauli Nord	1	332	2004
25	998	St. Pauli Nord	2	330	330
				1789	(richtig:931) 315
77	2518	St. Pauli Nord	1	1577	2798
				620	
18	782	St. Pauli Nord	2	87	329
20	834	St. Pauli Nord	2	481	1217
20	844	St. Pauli Nord	2	480	1233
	2692	St. Pauli Nord	1	1673	580
20	841	St. Pauli Nord	2	1675	681
34	1240	St. Pauli Nord	2	693	258
23	945	St. Pauli Nord	2	148	413
21	869	St. Pauli Nord	2	195	421
16	708	St. Pauli Nord	2	76	418
71	2346	St. Pauli Nord	1	1583	200
24	947	St. Pauli Nord	3	1672	3096
79	2603	St. Pauli Nord	1	1649	27
77	2521	St. Pauli Nord	3	1636	696
				und 1610	
26	1020	St. Pauli Nord	2	238	379
24	957	St. Pauli Nord	2	237	357
24	949	St. Pauli Nord	2	149	236
27	1053	St. Pauli Nord	2	187	302

				188	320
22	898	St. Pauli Nord	2	147	226
55	1864	St. Pauli Nord	1	185	517
30	1140	St. Pauli Nord	2	333	330
22	914	Sternschanze	2	20	594
25	980	St. Pauli Nord	2	334	233
					34.511

- nachfolgend "**Kaufgegenstand**" genannt -.

Es wird vorsorglich bewilligt und beantragt, das Bestandsverzeichnis des Grundbuches von St. Pauli Nord Blatt 998 dahin zu berichtigen, dass das Fl.St. 330 gem. anliegend in Kopie beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster eine Größe von 931 m² hat.

(2)



(3) Der Notar hat die Grundbücher am 25. bzw. 26.02.2013 einsehen lassen.

§ 2

Beendigung des Treuhandvertrages

- (1) Mit Abschluss der Sanierung im Sanierungsgebiet beenden Treuhänder und Treugeber mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 den zwischen ihnen bestehende Treuhandvertrag vom 20. Juli 1990 (UR-Nr. 1287/1990 R des Notars Dr. Klaus Rollin) einschließlich der Nachtragsverträge Nr. 1 vom 19. September 1994 (UR-Nr. 1697/1994 R des Notars Dr. Klaus Rollin), Nr. 2 vom 14. Juli 1997 (UR-Nr. 920/1997 R des Notars Dr. Klaus Rollin, Nr. 3 vom 2. Dezember 2004 (UR-Nr. 1866/2004 J des Notars Johann Jonetzki) und Nr. 4 vom 10.9.2010 (UR-Nr. 1602/20120 JO) des Notars Johann Jonetzki soweit sich dieser auf den Kaufgegenstand bezieht. Hinsichtlich der übrigen von dem Treuhandvertrag erfassten Grundstücke bleibt dieser unberührt.
- (2) Die zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages bestehenden Ansprüche und Verpflichtungen von Treuhänder und Treugeber aus dem Treuhandvertrag im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand bleiben von der Beendigung des Treuhandvertrages und der Erfüllung dieses Kaufvertrages unberührt.

§ 3

Verkauf

Der Treuhänder verkauft auf Weisung des Treugebers hiermit an den Käufer zu Alleineigentum den in § 1 näher beschriebenen Kaufgegenstand samt allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör.

Mitverkauft sind alle Gegenstände, Betriebseinrichtungen, Außenanlagen und das Zubehör, soweit dieses Eigentum des Treuhänders ist. Das Eigentum Dritter ist nicht Gegenstand dieses Kaufvertrages.

§ 4
Kaufpreis, Zahlungsvereinbarung

(1) Der Kaufpreis für den in § 1 bezeichneten Kaufgegenstand beträgt

79.150.000,00 €

(in Worten: Neunundsiebzigmillioneneinhundertfünfzigtausend Euro)

Der Kaufpreis wird wie folgt geleistet:

a)

[REDACTED]

[REDACTED]

b)

[REDACTED]

(2)

[REDACTED]

(3) Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, die Fälligkeitsvoraussetzungen unverzüglich herbeizuführen, soweit von ihnen jeweils Leistungen oder Handlungen nach diesem Vertrag geschuldet sind und etwa anfallende, von ihnen geschuldete Gerichtskosten unverzüglich nach Anforderung zu bezahlen.

**§ 5
Anliegerbeiträge**



**§ 6
Übergabe**

- (1) Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt zum 1. Januar 2014, 0:00 Uhr. Der Besitz wird dabei in der Form übertragen, wie er am 31. Dezember 2013 besteht. Der Besitz geht ohne förmliche Übergabe über.
- (2) Nutzungen, Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die sich aus dem Eigentum oder aus dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergebenden Verpflichtungen einschließlich der Verkehrssicherungspflicht gehen von dem in Abs. 1 S. 1 genannten Zeitpunkt auf den Käufer, soweit sich aus dem Generalbewirtschaftungsvertrag nichts anderes ergibt, über.

Der Käufer hat den Treuhänder, sofern sich aus dem Generalbewirtschaftungsvertrag nichts anderes ergibt, von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben.

- (3) Soweit der Kaufgegenstand vermietet oder verpachtet ist oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen, tritt der Käufer mit Eigentumsübergang in diese ein.
- (4) Der Treuhänder verpflichtet sich, dem Käufer die vollständigen Mietakten inklusive der Originale der Mietverträge auszuhändigen. Von den Mietern gezahlte Kauttionen zuzüglich aufgelaufener Zinsen sind an den Käufer zu übertragen. Etwaige in Form von Sparkassenbüchern, Bürgschaften oder in sonstiger Weise erbrachte Mietsicherheiten sind dem Käufer auszuhändigen.
- (5) Die Verpflichtungen gemäß § 6 (4) werden mit der Beendigung des Generalbewirtschaftungsvertrages (Anlage 2) fällig.

**§ 7
Verrechnungstag**

- (1) Verrechnungstag ist der 1. Januar 2014, 0:00 Uhr. Von diesem Zeitpunkt an übernimmt der Käufer die laufend fälligen Lasten und Abgaben einschließlich der Grundsteuer.
- (2) Der Treuhänder und der Treugeber versichern, dass zum Verrechnungstag keine Rückstände an öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern bestehen.

**§ 8
Gewährleistung**

- (1) Der Treuhänder und der Treugeber übertragen und übergeben den Kaufgegenstand so wie er steht und liegt ohne Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit. Etwaige Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder aus dem Treuhandverhältnis bleiben hiervon unberührt.
- (2) Soweit der Treuhänder oder Treugeber bzgl. des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S. BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Käufer den Treuhänder oder Treugeber von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden, ohne Einschränkung freizustellen.
- (3) 
- (4) Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder Treugeber die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder Treugebers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Treuhänders oder Treugebers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- (5) Der Treuhänder tritt hiermit sämtliche - auch künftige - Ansprüche wegen den Kaufgegenstand betreffenden Sachmängeln und alle damit zusammenhängenden Rechte gegenüber seinen Auftragnehmern auf den Verrechnungstag an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an. Für die Dauer des Generalbewirtschaftungsvertrages (Anlage 2) bleibt der Treuhänder berechtigt und verpflichtet, etwaige Ansprüche im eigenen Namen für Rechnung des Käufers geltend zu machen.
- (6) Der Treuhänder verpflichtet sich, dem Käufer unverzüglich eine Aufstellung zu übergeben, aus der sich Namen und Anschriften der innerhalb der letzten fünf Jahre mit Leistungen am Objekt beauftragten Unternehmer, der Subunternehmer, soweit möglich, sowie die dort vereinbarten Verjährungsfristen und Laufzeiten für etwaige Sachmängel bei den einzelnen Gewerken ergeben.

Bis zur Übergabe hat der Treuhänder eine vollständige, nach Gewerken und Planern sortierte Zusammenstellung sämtlicher Bauunterlagen dem Käufer im Original zu übergeben. Diese Zusammenstellung muss mindestens umfassen

- die vollständigen Vertragsurkunden nebst allen Anlagen, Ergänzungen, Bürgschaften etc.,
- sämtliche Planunterlagen als Bestandspläne, soweit möglich farbig und digital, abgerechnete Leistungen und Einbehalte,
- die Gewährleistungsfristen.

(7) Die Verpflichtungen gemäß § 8 (6) werden nach Beendigung des Generalbewirtschaftungsvertrages gemäß Anlage 2 fällig.

§ 9

Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

Sofern auf dem Kaufgegenstand Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist der Treuhänder bzw. Treugeber nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Der Käufer ist verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung dieser Anlagen das Einvernehmen mit der jeweils zuständigen Stelle herbeizuführen.

§ 10

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**§ 11
Mietengestaltung**

- (1) Nach dem Auslaufen von förderungsbedingten Bindungen erfolgt eine sozialverträgliche Anpassung der Mieten unter Beachtung des jeweils gültigen Mietenspiegels. Mögliche Mietänderungen gemäß § 558 BGB orientieren sich dabei an dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels, wobei Mietanpassungen für die Dauer von 10 Jahren nach Auslaufen der jeweiligen Bindungen der Objekte nur in Schritten von höchstens 10 % erfolgen dürfen.
- (2) Umfasst von der Regelung des Absatzes 1 sind alle die Wohnungen und anderen geförderten Objekte, bei denen die Förderung nach dem Senatsbeschluss vom 21.08.2012 ausläuft bzw. ausgelaufen ist.

**§ 12
Neuvermietungen**

- (1) Bei Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Neuvermietung nicht mehr der förderungsbedingten Mietbindung unterliegen, gilt grundsätzlich für die Mietpreisgestaltung die sozialverträgliche Orientierung an dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels.
- (2) In den Fällen, in denen der zukünftige Mieter aus einer Wohnung des Treuhandbestandes kommt, gilt für die von ihm neu anzumietende Wohnung der Mietzins pro Quadratmeter, der bisher für diese neu anzumietende Wohnung gezahlt wurde.

§ 13

(1)

[REDACTED]

(2)

[REDACTED]

**§14
Wiederkaufsrecht**

Dem Treugeber steht das Recht zu, die Grundstücke des Kaufgegenstandes ganz oder teilweise wieder zu kaufen, wenn der Käufer gegen die Bestimmungen der §§ 11, 12 13 oder 17 verstößt, wobei bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen des § 11 und/oder § 12 der Käufer zuvor vom Treugeber mit einer Frist von einem Monat schriftlich aufzufordern ist, den Verstoß zu beseitigen.

**§ 15
Aufgabenwahrnehmung**

Die Rechte und Pflichten des Treugebers aus diesem Vertrag werden von der Finanzbehörde, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, wahrgenommen.

**§ 16
Datenschutz**

Die Beteiligten haben für die Einhaltung des Datenschutzrechts Sorge zu tragen, soweit dieses die Erfüllung dieses Vertrages berührt.

**§ 17
Bindung von Rechtsnachfolgern**

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Weiterverkaufs von Grundstücken aus dem Kaufgegenstand, die Verpflichtungen aus den §§ 8, 11, 12 und 17 auf den neuen Käufer oder auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

**§ 18
Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche oder privatschriftliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Der erforderliche Beurkundungsumfang ist in diesem Protokoll und seinen Anlagen vollständig enthalten. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt das als vereinbart, was dem Gewollten nach dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich entspricht. Im Falle von Lücken dieses Vertrages gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- (3) Soweit zulässig, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, Hamburg.

III.
Auflassung und Grundbuchanträge

Treuhänder und Käufer erklären sodann die Auflassung wie folgt:

Hier folgt im Original die Auflassungserklärung

Die Erschienenen - ***hier folgt im Original die Bewilligung und der Antrag*** - die Eintragung dieses Eigentumsüberganges in das jeweilige Grundbuch. Abweichend vom Grundsatz des § 53 BeurkG weisen die Vertragsparteien den beurkundenden Notar unwiderruflich an, die Auflassung und Eintragungsbewilligung dem Grundbuchamt nicht vor dem 31.12.2013 zum Vollzug vorzulegen.

IV.
Kosten

Alle mit dem Abschluss und der Ausführung dieses Vertrages verbundenen Kosten des Notars und des Grundbuchamtes trägt der Käufer. Im Übrigen tragen die Beteiligten die mit diesem Vertrag und dessen Durchführung entstandenen und entstehenden Kosten einschließlich einer evtl. anwaltlichen Beratung jeweils selbst.

V.
Durchführung und Hinweise des Notars

Der beurkundende Notar wird mit der Abwicklung dieses Vertrages und der grundbuchlichen Durchführung beauftragt. Rechtsgeschäftliche Genehmigungen werden mit Zugang beim Notar wirksam, etwa noch erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen holen die Parteien selbst ein.

Die Notariatsfachangestellten

- a)
- b)
- c)
- d)



Gänsemarkt 50, 20354 Hamburg,

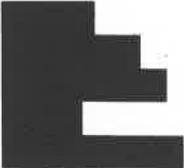
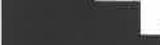
- jede(r) für sich - werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich werden, insbesondere um Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben. Sie dürfen die Erklärungen nur vor dem beurkundenden Notar, dessen Sozien oder deren Vertretern oder Nachfolgern im Amt abgeben. Sie sind von jeder persönlichen Haftung befreit.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass das Eigentum an den verkauften Grundstücken nicht schon mit Abschluss des Vertrages, sondern erst mit Eintragung des Käufers als Eigentümer im jeweiligen Grundbuch übergeht, so dass es daher sein kann, dass bei Kaufpreisfälligkeit der Käufer noch nicht für alle Grundstücke als Eigentümer in den Grundbüchern eingetragen ist. Trotz Belehrung durch den Notar verzichteten die Parteien auf die Eintragung von Vormerkungen oder sonstigen üblichen Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Vorleistungen oder zur dinglichen Sicherung des vereinbarten Wiederkaufsrechts.

Als Anlagen beigefügte Verzeichnisse wurden unter Verzicht auf Vorlesen zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und Seite für Seite unterschrieben. Der Inhalt dieser Anlagen ist den Erschienenen bekannt.

Nebst den Textanlagen vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. 
gez. 
gez. 
gez. 
gez. 
(Siegel) gez. Dr. Radke, Notar

Anlage 1									
VE-Nr. Steg	Straße	WE	GE	sonstige	KFZ-Stellpl	gesamt	Flurstück	Gemarkung	
1002	Verein Bahnhofstr.	0	0	1		1	1610, 1636	St. Pauli Nord	
1002	Heizzentrale	0	0	1		1	1672,1649,1636	St. Pauli Nord	
1011	Augustenpassage 4, 6, 8	14	1			15	21, 242	Sternschanze	
1012	Beckstraße 2, 4	17	1			18	225, 226	Sternschanze	
1021	Feldstraße 44	5	2			7	137	St. Pauli Nord	
1022	Feldstraße 46	6	1			7	130	St. Pauli Nord	
1023	Feldstraße 47	10	1			11	126	St. Pauli Nord	
1024	Feldstraße 48	11	1	1		13	115	St. Pauli Nord	
1025	Feldstraße 50	3	1			4	117	St. Pauli Nord	
1031	Glashüttenstraße 1	11	1			12	534	St. Pauli Nord	
1032	Glashüttenstraße 2	4	1			5	152	St. Pauli Nord	
1033	Glashüttenstraße 10, Marktstr. 22	10	1			11	165	St. Pauli Nord	
1036	Glashüttenstraße 113 Haus 1-4, 114	33	6			39	109	St. Pauli Nord	
1038	Glashüttenstraße 116	4	3			7	110	St. Pauli Nord	
1041	Grabenstraße 1, Marktstraße 119	17	2			19	197	St. Pauli Nord	
1042	Grabenstraße 3	14	0		3	17	171	St. Pauli Nord	
1043	Grabenstraße 9, 9 a-e	36	1			37	473, 1545	St. Pauli Nord	
1044	Grabenstraße 11, 11 a-e	37	1			38	471, 472	St. Pauli Nord	
1051	Kampstraße 25	10	1			11	238	Sternschanze	
1052	Kampstraße 27	10	1			11	238	Sternschanze	
1053	Kampstraße 29	10	1			11	238	Sternschanze	
1054	Kampstraße 36	5	2			7	35	Sternschanze	
1055	Kampstraße 38,42	9	2			11	36	Sternschanze	
1061	Karolinenstraße 10/11	12	0			12	95	St. Pauli Nord	
1062	Karolinenstraße 12	14	3			17	94	St. Pauli Nord	
1064	Karolinenstraße 20 a-d	28	0			28	221, 1842	St. Pauli Nord	
1067	Karolinenstraße 29, 30	40	2			42	332	St. Pauli Nord	
1068	Karolinenstraße 33, 34	30	1			31	330, 1789	St. Pauli Nord	
1069	Karolinenstraße 26 Haus 1-8, 10-12	60	0			60	1577, 620	St. Pauli Nord	
1071	Marktstraße 1 a	12	2			14	87	St. Pauli Nord	
1072	Marktstraße 3, 4	6	2			8	481	St. Pauli Nord	
1073	Marktstraße 5, 6	36	8			44	480	St. Pauli Nord	
1074	Marktstraße 10, 12	10	2			12	1673	St. Pauli Nord	
1075	Marktstraße 13,15	23	2			25	1675	St. Pauli Nord	
1082	Marktstraße 94	11	1			12	693	St. Pauli Nord	
1083	Marktstraße 100	10	3			13	148	St. Pauli Nord	
1084	Marktstraße 114	15	2			17	195	St. Pauli Nord	
1085	Marktstraße 117	11	1		7	19	76	St. Pauli Nord	
1086	Marktstraße 125 a	9	0			9	1583	St. Pauli Nord	
1091	Marktstraße 107	16	2			18	1672,1649,1636	St. Pauli Nord	
1092	Marktstraße 111	27	0			27	1672,1649,1636	St. Pauli Nord	
1094	Marktstraße 108	9	2			11	1672,1649,1636	St. Pauli Nord	
1095	Marktstraße 109/110	10	2			12	1672,1649,1636	St. Pauli Nord	
1097	Marktstraße 112/113	10	2			12	1672,1649,1636	St. Pauli Nord	
1101	Marktstraße 133	15	2	1		18	238	St. Pauli Nord	
1102	Marktstraße 136	8	1			9	237	St. Pauli Nord	
1112	Mathildenstraße 2	10	1			11	149	St. Pauli Nord	
1113	Mathildenstraße 3	10	0			10	188	St. Pauli Nord	
1114	Mathildenstraße 4	4	2			6	147	St. Pauli Nord	
1115	Mathildenstraße 5	12	0			12	187	St. Pauli Nord	
1116	Mathildenstraße 9, 11, 13 (Pachtvertrag)	23	0			23	185	St. Pauli Nord	
1121	Ölmühle 32	10	0			10	333	St. Pauli Nord	
1133	Sternstraße 51,53/ Ludwigstraße 1	31	0			31	20	Sternschanze	
1134	Sternstraße 88	9	1			10	35	Sternschanze	
1135	Sternstraße 90	10	2	1		13	35	Sternschanze	
1141	Turnerstraße 7	10	1			11	334	St. Pauli Nord	
		827	78	5	10	920			

Von der Übertragung in diesem Kaufvertrag ausgeschlossenen Grundstücke gem. I. Vorbemerkung, Absatz 2
(Angaben von WE, GE, Sonstige und KFZ-Stellplätzen gem. Stand März 2013)

VE-Nr. Steg	Straße	WE	GE	sonstige	KFZ-Stellpl	gesamt	Flurstück	Gemarkung	Band	Blatt
1026	Feldstraße 51	2	3			5	369	St. Pauli Nord	25	996
1027	Feldstraße 52	2	2			4	142	St. Pauli Nord	22	887
1034	Glashüttenstraße 18,19	14	1	2		17	168	St. Pauli Nord	30	1138
1035	Glashüttenstraße 99/ Marktstraße 131	10	3			13	239	St. Pauli Nord	27	1054
1060	Karolinenstraße 7 - 9	9	3			12	96	St. Pauli Nord	22	894
							100	St. Pauli Nord	21	877
1063	Karolinenstraße 16,17	10	2			12	223	St. Pauli Nord	17	759
1081	Marktstraße 24	3	3			6	166	St. Pauli Nord	21	883
1103	Marktstraße 137,139	6	10			16	236	St. Pauli Nord	53	1824
1151	Vorwerkstraße 8,10	19	2			21	822	St. Pauli Nord	32	1193
1045	Vorwerkstraße 13, 15, 17, 19 (zukünftig)						469	St. Pauli Nord	21	865

Version 18.04.2012

Generalbewirtschaftungsvertrag

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

Finanzbehörde Landesbetrieb Immobilienmanagement

und Grundvermögen (LIG)

-nachstehend „Treugeber oder FHH“ genannt -

und der

STEG Städterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft

Hamburg mbH

-nachstehend „STEG“ genannt -

sowie der

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Poppenhusenstraße

22305 Hamburg

-nachstehend „SAGA“ oder Eigentümer genannt -

Inhalt

Präambel

- § 1 Vertragsgegenstand
- § 2 Bewirtschaftungsgrundsätze
- § 3 Vertragsbeginn und Laufzeit des Vertrages
- § 4 Jährlicher Investitionsplan
- § 5 Jährliche Prüfung / Berichtswesen
- § 6 Mieterträge und Vergütung
- § 7 Verfügungsrahmen für unplanmäßige Aufwendungen
- § 8 Versicherungen
- § 9 Bevollmächtigung
- § 10 Kündigung / Vertragsende
- § 11 Sonstige Bestimmungen

Präambel

Mit der Gründung der STEG und der Einrichtung von Gebieten der städtebaulichen Erneuerung nach § 142 BauGB verfolgte die FHH das Ziel, Verfahrensweisen und Grundlagen einer behutsamen Stadterneuerungspolitik zu begründen.

Die STEG sollte zu diesem Zweck städtebauliche Ziele mit wohnungs-, arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Zielsetzungen verknüpfen und die Sanierungsziele in enger Tuchfühlung mit den Betroffenen entwickeln (Drs. 13/4084). Insbesondere wurde zur Stabilisierung vorhandener Sozialstrukturen und zum Erhalt preiswerten Wohn- und Gewerberaumes ein umfangreiches Treuhandvermögen nach § 160 BauGB gebildet.

Der treuhänderische Verwaltungsbestand der STEG in dem Sanierungsgebiet St Pauli-Nord S3 besteht aus insgesamt 827 Wohneinheiten, 78 Gewerbeeinheiten, 4 sonstigen Beständen und 10 Kfz-Stellplätzen. Um die erfolgreichen städtebaulichen und sozialen Erneuerungsmaßnahmen auch über das Ende der aktiven Sanierungsverfahren zu sichern, soll ein Großteil der Objekte nach Rückführung aus dem Treuhandvermögen dauerhaft im Eigentum einer städtischen Gesellschaft (SAGA/GWG) verbleiben und für einen Übergangszeitraum weiter vom (ehemaligen) Sanierungsträger der Steg verwaltet und bewirtschaftet werden.

Die FHH gewährleistet damit einen sozialverträglichen und vertrauensbildenden Übergang der Treuhandvermögensobjekte aus dem wegfallenden Schutzbereich des besonderen Städtebaurechtes und wirkt damit effizient einer ungewollten und/oder übermäßigen Gentrifizierung entgegen. Soziale und gewerbliche Strukturen in den betroffenen Quartieren können so nach und nach in selbstständige und marktgerechte Bedingungen überführt werden.

§1 Vertragsgegenstand, Übertragung an die SAGA

1. Die SAGA überlässt unter Zustimmung der FHH der STEG nach Beendigung des Sanierungsverfahrens St. Pauli Nord S3 - Karolinenviertel- zum 31.12.2013 mit Wirkung zum 01.01.2014 die in diesem Vertrag in **Anlage 1** aufgeführten Grundstücke mit insgesamt **827 Wohn- und 78 Gewerbeeinheiten** zum Zwecke der Bewirtschaftung.
Bis zum 31.12.2013 werden diese Grundstücke noch als Treuhandvermögen nach § 160 BauGB durch die STEG als Treuhandeigentümer bewirtschaftet.
2. Zum 01.01.2014 werden die Grundstücke gem. Anlage 1 aus der Treuhand der STEG entnommen und an die SAGA übereignet.

§2 Bewirtschaftungsgrundsätze

1. 
2. Unter Bezug auf die Präambel dieses Vertrages werden die Bewirtschaftungsgrundsätze an die Regelungen, wie sie unter den Bedingungen eines Sanierungsverfahrens gelten würden, angelehnt. Nach dem Auslaufen von förderungsbedingten Mietpreisbindungen ist eine sozialverträgliche Anpassung der Mieten unter Beachtung des jeweils gültigen Mietenspiegels zu beachten. 
3. Die STEG hat die mit diesem Vertrag bewirtschafteten Grundstücke als separates Vermögen getrennt von anderen Vermögen zu verwalten.
4. Der Eigentümer bzw. Bevollmächtigte des Eigentümers ist jederzeit berechtigt, unter Wahrung der Rechte der Mieter die Grundstücke zu betreten und zu

besichtigen. Die STEG wird vor einer Besichtigung in Kenntnis gesetzt und wird; soweit dies erforderlich und zweckmäßig ist, beteiligt.

§3 Vertragsbeginn und Laufzeit des Vertrages

1. Zum 01.01.2014 werden die Grundstücke des Sanierungsgebietes St. Pauli Nord S3 gemäß Anlage 1 nach Aufhebung des Sanierungsverfahrens Bestandteil dieses Vertrages. Das Generalbewirtschaftungsverhältnis ist für beide Seiten befristet unter Ausschluss des Rechts der ordentlichen Kündigung für die Festlaufzeit abgeschlossen. Mit der Übertragung des ehemaligen Treuhandvermögens gemäß Anlage 1 in das Generalbewirtschaftungsverhältnis beginnt die fest vereinbarte Laufzeit bis zum 31.12.2021.
2. Sollte der Eigentümer eine Verlängerung der vereinbarten 8 Jahre wünschen, so ist dies der STEG mindestens 18 Monate vor Ablauf der Mietzeit anzuzeigen.

§4 Wirtschaftsplanung inklusive Investitions- und Instandhaltungsplanung

1. Die STEG stellt jeweils bis zum 30.06. eines Jahres (erstmalig beginnend in 2013) für das jeweilige Folgejahr einen Wirtschaftsplan - bestehend aus einem Erfolgsplan, dem Investitionsplan und dem Finanzplan - auf und legt diesen dem Eigentümer zur Genehmigung vor. Unterjährige Änderungen des Wirtschaftsplans bedürfen, sofern sie nicht unwesentlich sind, der vorherigen Zustimmung des Eigentümers.
2. Mit dem Wirtschaftsplan legt die STEG dem Eigentümer für das jeweilig folgende Kalenderjahr einen Investitions- und Instandhaltungsplan zur Zustimmung vor. Ferner ist für jedes Objekt auf Basis von Vorgaben des Eigentümers eine fachliche Einschätzung über mittelfristig notwendig werdende Investitionen für die jeweils kommenden 5 Jahre abzugeben. Die Planung ist jährlich zu aktualisieren.
3. Für die Wirtschaftsplanung des Eigentümers sind bis zum 30.06. eines Jahres (erstmalig beginnend in 2013) die erforderlichen Daten - nach einem noch abzustimmenden Muster - zur Verfügung zu stellen.

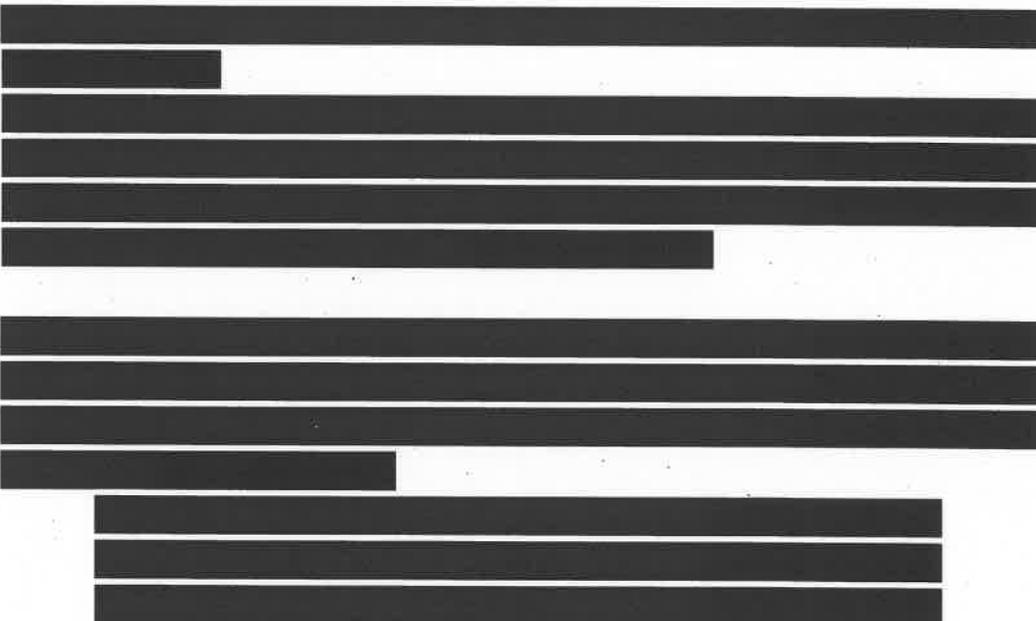
4. Der Eigentümer wird die erforderlichen Finanzmittel zur Umsetzung des beschlossenen Investitions- und Instandhaltungsplanes zeitgerecht zur Verfügung stellen oder der STEG die Entnahme aus den Mieterträgen gestatten.
5. 
6. Der Investitions- und Instandhaltungsplan enthält keine Festlegungen zu Kleinreparaturen oder unvorhersehbaren Aufwendungen. Diese sind in § 7 geregelt.

§5 Jährliche Prüfung / Berichtswesen

1. Die STEG verpflichtet sich, für den Jahresabschluss der Eigentümerin wirtschaftseinheitsweise Abrechnungsunterlagen über die entstandenen Erträge und Aufwendungen des Vorjahres bis zum 31.01. eines jeden Jahres für das Vorjahr - nach einem noch abzustimmenden Muster - zur Verfügung zu stellen.
2. Die STEG verpflichtet sich, durch einen vom Eigentümer bestellten Wirtschaftsprüfer bis spätestens 31. März jeden Jahres einen Bericht über die Ordnungsmäßigkeit der Bewirtschaftung, die Einhaltung des Investitionsplanes sowie der Richtigkeit der Jahresabrechnung anfertigen zu lassen. Die Kosten dieser jährlichen Prüfung trägt der Eigentümer.
3. Die STEG verpflichtet sich, für die jeweiligen Quartalsberichte des Eigentümers die erforderlichen Daten - nach einem noch abzustimmenden Muster - binnen drei Wochen nach Quartalsende zur Verfügung zu stellen.
4. Der Eigentümer ist berechtigt, jederzeit in vollem Umfang Einblick in alle Unterlagen seines Vermögens zu nehmen oder sich in einzelnen Fällen durch die STEG berichten zu lassen.

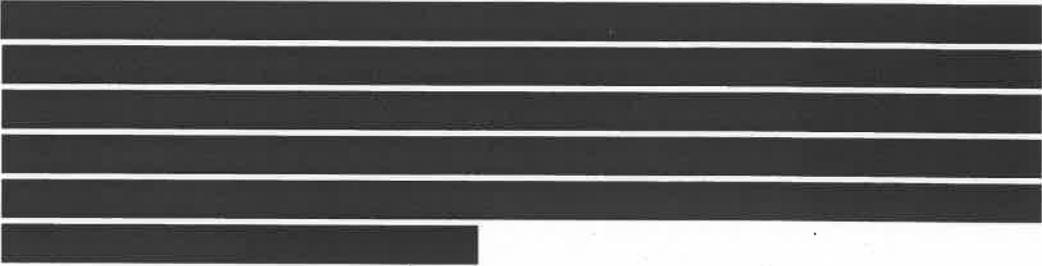
§6 Mieterträge und Vergütung

1. Die STEG wird die von ihr eingenommenen Miet- und anderen Erträge aus allen durch diesen Vertrag erfassten Grundstücken unter Vorlage einer Jahresendabrechnung bis zum 31.03. des Folgejahres an ein durch den Eigentümer benanntes Konto überweisen. Die STEG wird Abschlagszahlungen für das laufende Jahr gemäß jeweiligem Wirtschaftsplan zum Ende eines jedes Quartals leisten. Die Jahresendabrechnung bedarf der Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer nach § 5 dieser Vereinbarung.
2. Die STEG ist berechtigt, zur Deckung ihrer entstehenden Aufwendungen Abzüge von den Mieterträgen vorzunehmen.

3. A large section of the document is redacted with black bars, obscuring the text of the third item and the beginning of the fourth item.

4. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in den § 6 Absatz 3 vereinbarten Vergütungen enthalten. Über die in § 6 Absatz 3 sowie § 4 Absatz 5 genannten Vergütungen hinaus werden keinerlei Vergütungen fällig.

§7 Verfügungsrahmen für unplanmäßige Aufwendungen

1. 
2. Über den Verfügungsrahmen kann die STEG selbstständig entscheiden. Sämtliche Rechnungsbelege sind im Rahmen der Jahresabrechnung vorzulegen. Die sachgerechte Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsrahmen muss durch den Prüfer nach §5 dieser Vereinbarung bestätigt werden.
3. Die Höhe des Verfügungsrahmens ab 2015 wird für die Folgejahre im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung abgestimmt.

§8 Versicherungen

1. Der Eigentümer tritt in die bestehenden Versicherungsverträge ein. Sollte ein Eintritt rechtlich nicht möglich sein, wird die STEG die Verträge in Abstimmung mit dem Eigentümer beenden.
2. Die Abwicklung etwaiger Versicherungsschäden erfolgt durch die STEG.
3. Ersatzleistungen der Feuerkasse für eingetretene Totalschäden sowie für Teilschäden, wenn das Gebäude nicht wieder aufgebaut werden sollte, stehen dem Eigentümer zu. Entschädigungen für Teilschäden stehen der STEG zu, soweit die Entschädigung für die Beseitigung der Schäden oder für einen Wiederaufbau verwendet wird.

§9 Bevollmächtigung

1. Die STEG ist berechtigt, sämtliche Rechte aus bestehenden Verträgen, die die durch diesen Vertrag betroffenen Grundstücke berühren sowie sämtliche anderen Eigentümerrechte im Rahmen dieses Vertrages wahrzunehmen. Die STEG wird insoweit vom Eigentümer gemäß der diesem Vertrag beigefügten Anlage 4 bevollmächtigt. Darüber hinaus ist die STEG berechtigt, im eigenen

Namen neue Miet-, Pacht oder sonstige Nutzungsverträge abzuschließen, soweit diese zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich und zweckmäßig sind. Die von ihr verwendeten Mietvertragsmuster sind jedoch mit der Eigentümerin abzustimmen.

Die STEG wird bevollmächtigt, im Rahmen dieses Vertrages alle baurechtlich erforderlichen Anträge, Anzeigen, Erklärungen usw. im Namen des Eigentümers zu stellen und zu unterzeichnen. Sie ist berechtigt, die entsprechenden Aufträge im eigenen Namen zu vergeben, wobei für die Auftragsvergaben die Geschäftsbedingungen der STEG anzuwenden sind.

2. Die STEG ist ferner berechtigt, Strafanträge wegen Hausfriedensbruch und/oder Sachbeschädigung im eigenen Namen zu stellen.
3. Die STEG ist verpflichtet, beim Abschluss von Mietverträgen folgenden Passus in den jeweiligen Vertrag aufzunehmen:

Eigentümerin des Mietobjektes ist die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA), vertreten durch die STEG. Der Mieter ist mit einem Übergang des Mietvertrages auf die SAGA nach Beendigung des Bewirtschaftungsvertrages mit der STEG einverstanden.

§ 9a Übertragung von Rechten und Pflichten

1. Die STEG ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung der SAGA die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen oder abzutreten.
2. Als Übertragung gilt auch ein Wechsel des Mehrheitsgesellschafters.
3. Vollzieht die STEG eine Übertragung oder Abtretung ohne vorherige Zustimmung der SAGA, so hat diese ein außerordentliches Kündigungsrecht, das innerhalb von 6 Monaten ab Kenntnis ausgeübt werden muss.

§10 Kündigung / Vertragsende

1. Dieser Vertrag endet am 31.12.2021.
2. Der Vertrag kann vom Eigentümer fristlos gekündigt werden, wenn die STEG als Unternehmen aufgelöst und/oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der STEG eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird.

3.

[REDACTED]

§11 Sonstige Bestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam wenn sie schriftlich vereinbart werden.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so soll nicht der gesamte Vertrag nichtig sein. Die unwirksame oder nichtige Regelung soll durch eine zwischen den Parteien dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende gültige Regelung ersetzt werden. Gleiches gilt für den Fall einer regelungsbedürftigen Lücke.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, im Falle eines Weiterverkaufs der durch diesen Vertrag betroffenen Grundstücke, sämtliche Regelungen dieses Vertrages ohne Einschränkungen und Änderungen auf den neuen Eigentümer zu übertragen.

Hamburg, den 5.3.2013

Hamburg, den 5.3.2013

[REDACTED]

[REDACTED]

STEG Stadterneuerungs- und
Stadtentwicklungsgesellschaft

Freie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde, LIG

Hamburg, den 5.3.2013

[REDACTED]

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Poppenhusenstraße
22305 Hamburg

2