

Urkundenrolle Nr. 435 /2016

Verhandelt zu Wiesbaden am 12.08.2016.

Vor mir, der unterzeichnenden Rechtsanwältin

Ute D a u m

als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

Dr. Thomas F l e i s c h e r LL.M.

mit dem Amtssitz in Wiesbaden

erschieden heute:

- 1) für die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Langenstraße 2-4, 28195 Bremen, (nachstehend „WFB“ genannt) gemäß Generalvollmacht vom 28. Oktober 2009, UR Nr. 188/2009 N der Notarin [REDACTED] [REDACTED] in Bremen, die beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen hinterlegt ist, [REDACTED] geschäftsansässig [REDACTED] [REDACTED] ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis, gemäß Untervollmacht vom 18. November 2009, UR Nr. 197/2008 N der Notarin [REDACTED] [REDACTED] die ebenfalls beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen hinterlegt ist; eine beglaubigte Abschrift der nach Angabe des Erschienenen zu 1. nicht widerrufenen Vollmachtenurkunden ist der gegenwärtigen Urkunde als Anlage beigefügt.

- Die Stadtgemeinde Bremen wird im Folgenden auch "Bremen" genannt -

- 2) Herr [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -

Der Erschienenene zu 2) hier handelnd nicht für sich persönlich, sondern als zur Einzelvertretung berechtigter Geschäftsführer der Überseestadt Schuppen 3 Grundbesitz GmbH mit dem Sitz in Bremen (Amtsgericht Bremen HRB 31103 HB).

- Die Überseestadt Schuppen 3 Grundbesitz GmbH wird im Folgenden auch "Käufer" genannt -

Aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister bescheinige ich das Bestehen der vorstehend beschriebenen Vertretungsbefugnis des Erschienenen zu 2).

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz wurde von den Erschienenen verneint.

Soweit in dieser Urkunde von „Notar“ oder dem „amtierenden Notar“ die Rede ist, ist damit gleichfalls der Notarvertreter bzw. die Notarvertreterin gemeint, soweit dies aus dem Sinnzusammenhang begründet ist.

Die Erschienenen erklärten sodann in ihren genannten Eigenschaften:

Vorbemerkungen

Bremen, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, hat ein öffentliches Ausschreibungsverfahren über den sog. „Schuppen 3“, im Folgenden „**Schuppen 3**“ genannt, an der Konsul-Smidt-Straße in der Überseestadt Bremen, im Folgenden „**Überseestadt**“ genannt, das in dieser Niederschrift nachfolgend näher beschriebene Grundstück, das dem Sondervermögen Überseestadt von Bremen zugeordnet ist, durchgeführt. Diese Ausschreibung ist im Jahr 2014 mangels Vorlage eines annehmbaren Angebotes aufgehoben worden. Nach erfolgter Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens hat der Käufer im Juli 2015 ein Kaufangebot zu den in der Ausschreibung genannten Konditionen von € 250,00/m² Grundstücksfläche abgegeben. In den hierzu anschließend geführten Gesprächen hat sich der Käufer mit der Umsetzung wesentlicher Rahmenbedingungen und städtebaulicher Ziele, die Gegenstand der Ausschreibung waren, bereit erklärt.

Folgende grundlegenden städtebaulichen Ziele waren in der Ausschreibung formuliert:

1. Realisierung eines gemischt genutzten Bausteins am Europahafen mit einer Bruttogeschossfläche zwischen 50.000 m² und 65.000 m².
2. Schwerpunktmäßige Herstellung von Wohnraum mit einer Quote von mindestens 25 % der Wohneinheiten für sozialgeförderte Wohnungen.
3. Herstellung von zwei fußläufigen Verbindungsachsen in Verlängerung der Straßen Marcuskaje und Überseetor bis zur Promenade Europahafen.
4. Neubau einer 4- bis 5-geschossigen Straßenrandbebauung entlang der Konsul-Smidt-Straße.
5. Schaffung von gewerblich zu nutzenden Räumen inkl. ca. 1.000 m² Fläche für die Kreativwirtschaft.
6. Blickbeziehung von möglichst vielen Wohnungen zum Wasser des Europahafens.
7. Beteiligung an einem zentralen Spielplatz im Überseepark mit Kosten von € 100,00/m² pro herzustellender Spielplatzfläche für 80 % der erforderlichen Spielplatzfläche. Herstellung der restlichen 20 % Spielplatzfläche vor Ort.

8. Die Integration eines Einzelhandels-Nahversorgers in Bauteil B.
9. Erhalt des Schuppens 3 im mittleren Baufeld B einschließlich des Verwaltungsgebäudes.

Diese in der Ausschreibung seinerzeit genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden bereits vor den Gesprächen mit dem Käufer durch Bremen weiter entwickelt. Wesentliche Vorgaben sind weiterhin, dass ein relevanter Teil des Schuppens zu erhalten ist, dass eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe auf dem Grundstück zu entwickeln ist, einschließlich eines mindestens 25 %igen Anteils geförderter Wohnungen und dass eine oberirdische Bruttogeschossfläche in der Größenordnung von 50.000 m² bis max. 65.000 m² angestrebt wird. Aufgegeben wurde hingegen der Wunsch zur Integration eines Nahversorgers im mittleren Baufeld B. Zum einen wird im Einzelhandelskonzept Überseestadt ein anderer Standort für einen Nahversorger favorisiert (auf dem heutigen Großmarkt-Gelände), zum anderen hat man sich bei den weiteren Planungen darauf verständigt, das mittlere Schuppenteil abzureißen und dafür das östliche, in seiner Kontur markante Schuppenteil im Baufeld A zu erhalten. Die Einzelheiten ergeben sich aus der städtebaulichen Absichtserklärung vom 23.05.2016 (Anlage 1 zur Bezugsurkunde), auf die Bezug genommen wird.

Der Käufer wird die Weiterentwicklung und Umsetzung des der Ausschreibung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts für den Schuppen 3 unter Berücksichtigung der o.g. Anpassungen aus der städtebaulichen Absichtserklärung betreiben, dessen Kernaussage im Aufgreifen der Authentizität des Hafenbeckens mit seinen prägenden Schuppengebäuden und den „langen Linien“ entlang der Wasserkante mit ihrer markanten Architektur (Kranbahn, Klinkerfassade, Industriecharme) besteht und durch das eine Verbesserung der Anbindung an den angrenzenden Ortsteil Walle erreicht wird. Zugleich sollen neue Nutzungen in geeigneten Kubaturen und einer urbanen Dichte entwickelt werden.

Für den größten, nordwestlich gelegenen Teil des Grundstücks setzt der seit dem 21.06.2002 geltende Bebauungsplan 2196 Gewerbegebiet fest. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Fußgängerzone in Verlängerung der Straße Markuskaje fest sowie Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Straße Hansator zur Anbindung an den Europahafen. Für den südlichen Teil des Schuppens 3 gilt der seit dem 1.2.1921 rechtsverbindliche Staffel- und Gewerbeplan 0045, der Baustaffel 6 und Gewerbeklasse I. Daran schließt sich südöstlich der für den Schuppen 1 geltende Bebauungsplan 2359 vom 27.11.2008 an. Dieser setzt als Art der Nutzung überwiegend Mischgebiet fest.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist die Schaffung neuen Planungsrechts notwendig. Dessen Inhalt kann nicht durch **den** nachstehenden Grundstückskaufvertrag zugesagt werden.

Soweit dieser Niederschrift als Anlagen bezeichnete Unterlagen nicht beigelegt sind, sind diese Anlagen der zur Urkundenrolle Nr. 416/ 2016 des Notars D [REDACTED]

Wiesbaden, vom 05.08.2016 erstellten Bezugsurkunde, vor- und nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt beigelegt. Die Bezugsurkunde lag bei der heutigen Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Der Inhalt der Bezugsurkunde ist den Erschienenen bekannt. Die Erschienenen verzichten auf das Verlesen und Beifügen der Bezugsurkunde zu dieser Niederschrift.

Die in der Bezugsurkunde für Bremen und den Käufer durch einen vollmachtlosen Vertreter abgegebenen und entgegengenommenen Erklärungen werden hiermit genehmigt, der vollmachtlose Vertreter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Dies vorausgeschickt, schließen die Erschienenen folgenden

Grundstückskaufvertrag
- vorstehend und im Folgenden „Niederschrift“ genannt -

§ 1

1. Bremen verkauft an den Käufer von dem im Gewerbegebiet Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße gelegenen Grundstück,
 - Flurbuchbezeichnung **VR 45 Nr. 3/65**, groß 108.984 m², ohne Grundbuchblatt, den in dem als **Anlage** zu dieser Niederschrift beigehefteten Lageplan vom 15.04.2016 braun gekennzeichneten Teil in einer Größe von ca. 262 m²,
 - Flurbuchbezeichnung **VR 43 Nr. 44/2**, groß 16.122 m², ohne Grundbuchblatt, den in dem als **Anlage** zu dieser Niederschrift beigehefteten Lageplan vom 15.04.2016 braun gekennzeichneten Teil in einer Größe von ca. 2.457 m²,
 - Flurbuchbezeichnung **VR 43 Nr. 1/10**, groß 37.056 m², eingetragen im Grundbuch von Bezirk Vorstadt R 43 (Amtsgericht Bremen) Blatt 59, den in dem als **Anlage** zu dieser Niederschrift beigehefteten Lageplan vom 15.04.2016 braun gekennzeichneten Teil in einer Größe von ca. 31.144 m² und
 - Flurbuchbezeichnung **VR 45 Nr. 3/50**, groß 13.476 m², eingetragen im Grundbuch von Bezirk Vorstadt R 43 (Amtsgericht Bremen) Blatt 59, den in dem als **Anlage** zu dieser Niederschrift beigehefteten Lageplan vom 15.04.2016 braun gekennzeichneten Teil in einer Größe von ca. 1.761 m².

Die vorbezeichneten Teilflächen sind insgesamt ca. 35.624 m² groß und vorstehend und im Folgenden zusammen "**Grundstück**" genannt.

Die beabsichtigte Bebauung wird in den Baufeldern A1, A2, B3, C4, B5, B6, B7, B8, C9, C10, C11 und C12 gemäß der Anlage 1 zur städtebaulichen Absichtserklärung erfolgen, nachstehend als „Baufelder“ bezeichnet.

2. Das Grundstück ist frei von Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches zu übertragen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist.
3. Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen. Solche sind Bremen nicht bekannt.

4. Dem Käufer ist bekannt, dass das Grundstück in der Vergangenheit industriell genutzt wurde und daher verunreinigt sein kann. Bedingt durch den Stichprobencharakter der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Einzelheiten sind in dem als **Anlage 2** zur Bezugsurkunde beigefügten Schreiben des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 06.03.2013 aufgeführt. Die in der Stellungnahme genannte orientierende Untersuchung des Büros Dr. Kühnemann & Partner, August 2001, ist der Bezugsurkunde als **Anlage 3** beigefügt.

Im Weiteren ist der Bezugsurkunde als **Anlage 3.1** die Untersuchung von Mischproben nach den Richtlinien der LAGA BV Schuppen 3 in Bremen Überseestadt vom 23.05.2016 des Büros underground beigefügt.

Vor diesem Hintergrund wird sich Bremen an den Kosten für die öffentlich-rechtlich verlangte oder baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) nach Maßgabe der **Anlage 4** der Bezugsurkunde („Verunreinigung des Grundstücks“) unter Ausschluss weitergehender Ansprüche und Rechte des Käufers beteiligen.

5. Der Kampfmittelräumdienst der Polizei Bremen hat mit dem als **Anlage 5** zur Bezugsurkunde beigefügten Schreiben vom 18.04.2013 mitgeteilt, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln (Blindgänger, Munition oder dergleichen) auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn von Tiefbau-/Neubaumaßnahmen ist vom Käufer eine Kampfmittelräumung auf eigene Kosten bei der Polizei Bremen, Fachdirektion Logistik / Wirtschaft FD26 – Kampfmittelräumdienst, zu beantragen. Die Kosten vorbereitender Arbeiten, des Sondierens der Verdachtsfläche, des Freilegens von Kampfmitteln oder Verdachtsobjekten und die Kosten der Wiederherstellung der Fläche sowie mögliche Folgekosten, wie z.B. Schäden an Gebäuden trägt der Käufer. Die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt kraft Gesetzes die öffentliche Hand.
6. Im Übrigen wird das Grundstück in dem Zustand verkauft, in dem es sich zurzeit befindet und wie Bremen es rechtlich und tatsächlich besitzt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben. Bremen schuldet kein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks. Eine bestimmte Baugrundqualität und Bebaubarkeit des Grundstücks wird weder garantiert noch als Beschaffenheit vereinbart.

Dem Käufer ist insbesondere bewusst, dass die Planungshoheit allein bei der Stadtgemeinde Bremen - der Bremischen Bürgerschaft - liegt und diese vertraglich weder beschränkt noch anderweitig festgelegt werden kann.

Aus diesem Grund ist eine Haftung Bremens insbesondere für den Fall, dass die Bremische Bürgerschaft den für die Bebauung des Grundstücks gemäß den Erfordernis-

sen des Käufers notwendigen Bebauungsplan nicht beschließen sollte, ausgeschlossen.

7. Von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung Bremens

- für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen,
- für Lebens-, Gesundheits- oder Körperschäden des Käufers infolge einer von Bremen zu vertretenden Pflichtverletzung oder
- für das Vorhandensein einer von Bremen etwa garantierten Eigenschaft.

Von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ebenfalls ausgenommen ist eine Haftung Bremens für die wenigstens fahrlässige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) durch Bremen. Vertragswesentliche Pflichten (Kardinalpflichten) sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Niederschrift erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Käufer vertrauen darf. Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) ist der Schadens- und/oder Aufwendungsersatzanspruch des Käufers auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, es sei denn

- seitens Bremens liegt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor,
- von Bremen wird für Lebens-, Gesundheits- oder Körperschäden gehaftet oder
- von Bremen wird wegen der Übernahme einer Garantie für das Vorhandensein einer Eigenschaft gehaftet.

Vorhersehbar ist der Schaden, mit dessen Realisierung bei der Verletzung der jeweiligen vertragswesentlichen Pflicht (Kardinalpflicht) typischerweise zu rechnen ist.

Einer Pflichtverletzung Bremens steht eine solche ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Mit den vorstehenden Regelungen ist keine Beweislastumkehr zum Nachteil des Käufers verbunden.

§ 2

1. Das Grundstück ist voll erschlossen, d.h. Erschließungsbeiträge (§ 127 Abs. 1 bis 3 BauGB) und Kanalbaubeiträge für die erstmalige vollständige Erschließung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan Nr. 2196 und Staffel- und Gewerbeplan Nr. 0045 in ihren zur Zeit gültigen Fassungen sind im Kaufpreis enthalten. Bremen hält den Käufer insoweit von Beitragsforderungen frei.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind ggf. weitere öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Erschließungsbeiträge, -kosten oder Aufwendungen, die sich im Zuge der von dem Käufer nach dieser Niederschrift beabsichtigten Bebauung des Grundstücks ergeben.

2. Das Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft der Bebauungsplanbereiche 2335, 2359, 2381, 2399 und 2409. Dieses Gebiet ist geprägt durch unterschiedliche Immissionseinflüsse wie etwa Lärm, Gerüche und Licht, die von verschiedensten Firmen aus dem Gesamtbereich der Überseestadt stammen.

Für die Bebauungsplanbereiche 2335 (Hafenkante), 2359 (Konsul-Smidt-Straße, Hansator, Europahafen, westlich Schuppen 1), 2381 (westlich Schuppen 3), 2399 (Hansator, An der Reeperbahn, Auf der Muggenburg) und 2409 (Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseetor, Hafenstraße und Hafenbahndamm) hat sich Bremen bereits verpflichtet, Dienstbarkeiten zur Duldung von Immissionen zu bestellen. Mit diesen Vereinbarungen ist Bremen die Verpflichtung eingegangen, für die genannten Bebauungsplanbereiche Einwirkungen und Beeinträchtigungen auf diese Flächen zu dulden, die durch gewerblich veranlasste Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen der benachbarten Hafen- und Industriebetriebe rund um den Holz- und Fabrikenhafen verursacht werden, sowie alle damit verbundenen Beeinträchtigungen. Bremen hat sich darüber hinaus verpflichtet, diese Duldungsverpflichtungen im Rahmen der jeweiligen Veräußerungen der Grundstücke auf die Käufer zu übertragen und diese zu verpflichten, diese Duldungsverpflichtung im Verkaufsfalle auch an die jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dabei ist der jeweilige Eigentümer zu verpflichten, diese Duldungspflicht auch auf Nutzer, Mieter oder Pächter der jeweiligen Grundstücksfläche soweit wie möglich zu übertragen.

Das zu veräußernde Grundstück liegt im Bebauungsplanbereich 2455, für den ein Planaufstellungsbeschluss vom 28.11.2013 vorliegt und der gemäß der städtebaulichen Absichtserklärung fortgeschrieben werden muss. Für diesen Planbereich muss Bremen noch eine Duldungsverpflichtung mit der ISH (Initiative Stadtbremische Häfen e.V.) und der Firma Kellogg zu Immissionseinflüssen wie Lärm, Gerüche und Licht abschließen. Der Käufer verpflichtet sich auf erstes Anfordern seitens Bremen, die noch abzuschließenden Duldungsvereinbarungen einschließlich der Verpflichtung zur Bestellung von Baulasten zu akzeptieren, soweit diese inhaltlich den bisherigen Vereinbarungen entsprechen. Darüber hinaus erkennt der Käufer die noch abzuschließende „Verbindliche Erklärung der Immissionsschutzbehörde zum Umgang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 2455 bzw. seiner Fortschreibung“ sowie dessen Begründung in Bezug auf Gerüche und Lärm an. (Sowohl die Duldungsvereinbarungen als auch die „Verbindliche Erklärung“ sind im Entwurf der Bezugsurkunde als **Anlagen 6 und 7** beigefügt.)

Die in § 16 dieser Niederschrift genannten Bevollmächtigten sind ermächtigt, (ggfls.) im Rahmen der noch zu erklärenden Auflassungsverhandlung hinsichtlich des Grund-

stücks die entsprechende Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchgericht abzugeben und entgegenzunehmen. Die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit/en kann an rangbereitetester Stelle im Grundbuch erfolgen.

3. Für das Grundstück liegt eine Schalltechnische Untersuchung der Fa. Lärmkontor GmbH vom 23.08.2013 gemäß Anlage 8 zur Bezugsurkunde vor. Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks sind die Ergebnisse der Untersuchung zu berücksichtigen.

§ 3

Dem Käufer ist insbesondere auf der Grundlage des vor Abschluss dieser Niederschrift vorausgegangenen (aufgehobenen) Ausschreibungsverfahrens und den anschließend geführten Gesprächen bekannt, dass die Bebauung des Grundstücks entsprechend des Nutzungskonzeptes des Käufers (nach den Maßgaben der städtebaulichen Absichtserklärung gemäß Anlage 1 zur Bezugsurkunde) ein tragender Beweggrund für die Veräußerung des Grundstücks durch Bremen ist. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen zwischen den Parteien vereinbart:

1. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück mit den Erfordernissen des Käufers entsprechenden Immobilien zu bebauen, wobei entsprechend der städtebaulichen Absichtserklärung mindestens folgende wesentliche Bestandteile der vom Käufer beabsichtigten Bebauung umzusetzen sind:

Der größte Teil des Schuppens 3 wird zugunsten einer neuen Wohnbebauung rückgebaut. Im Baufeld A bleibt ein Teil des Schuppens mit einer Grundfläche von ca. 5.000 m² erhalten. Der Käufer wird auf dem Grundstück eine Bruttogeschossfläche von mindestens 50.000 m² bis max. 65.000 m² errichten. Hierbei strebt er die Realisierung von maximal möglichen ca. 65.000 m² Bruttogeschossfläche an. Davon entfallen auf den Wohnungsbau ca. 48.600 m² Bruttogeschossfläche mit ca. 450 Wohneinheiten und auf eine gewerbliche Nutzung ca. 16.400 m² Bruttogeschossfläche. Zusätzlich werden insgesamt ca. 600 Parkplätze in Tiefgaragen entstehen.

Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen gemäß vorstehenden Absätzen nicht nach, hat Bremen gemäß § 8 dieser Niederschrift das Recht, das Grundstück – auch teilweise – zurück zu erwerben. Die Kosten des Rückerwerbes hat in diesem Fall der Käufer zu tragen.

Im Übrigen obliegt dem Käufer im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften die Konkretisierung des Bauvorhabens.

Hierbei sind die von ihm angegebenen Investitionen in Höhe von ca. [REDACTED] zu erbringen.

2. a) In seinem als Bestandteil des Kaufangebots abgegebenen Nutzungskonzept hat der Käufer dargestellt, dass mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnungseinheiten und bis zu 35 % der zu errichtenden Wohneinheiten als sozial geförderter Wohnungsbau errichtet werden sollen. In dem Nutzungskonzept wurde die Lage der Wohnungen angegeben. Der Käufer verpflichtet sich, beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Wohnungswesen, sein Bauvorhaben zur Wohnraumförderung anzumelden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat bestätigt, dass die erforderlichen Fördermittel für die Förderung von 25 % der errichteten Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Eine höhere Förderquote bedarf der Abstimmung zwischen dem Käufer und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. Der Käufer verpflichtet sich, das Nutzungskonzept in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu konkretisieren und umzusetzen.

Spätestens mit dem Stellen des Bauantrages hat der Käufer entsprechend dem beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erhältlichen „Merkblatt zu den geltenden Förderbedingungen“ einen genehmigungsfähigen Förderantrag beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Referat Wohnungswesen) zu stellen. Die Sozialwohnungen sind gemäß dem von ihm vorgelegten Nutzungskonzept und entsprechend der Bedingungen für den sozial geförderten Wohnungsbau zu errichten. Spätestens bei Bezugsfertigkeit der Sozialwohnungen hat der Käufer einen Fördervertrag mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH abzuschließen

Sofern der Käufer die Bebauung des Grundstücks in Bauabschnitten durchführt, muss der Anteil der sozial geförderten Wohnungen im 1. Bauabschnitt mindestens 25 % betragen.

- b) Sofern sich im Rahmen der Prüfung und Kontrolle durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr oder auf andere Art und Weise zeigt, dass der Käufer infolge Verschuldens innerhalb der Frist des § 3 Abs. 3 dieses Vertrages einen geringeren %-Anteil der sozial geförderten Wohneinheiten errichtet hat, als in der städtebaulichen Absichtserklärung angegeben, hat er an Bremen, z.Hd. der WFB-Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, eine Vertragsstrafe i.H. v. [REDACTED] zu zahlen. Diese Vertragsstrafe ist innerhalb von 14 Tagen an Bremen zu zahlen, nachdem der schuldhafte Verstoß des Käufers gegen vorstehenden Satz 1 dieses Unterabsatzes feststeht und Bremen dem Käufer schriftlich mitgeteilt hat, dass das Nutzungskonzept in Bezug auf die sozial geförderten Wohnungen nicht realisiert wurde.

3. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von [REDACTED] nach Unterzeichnung dieses Vertrages die zur Vorbereitung des Bebauungsplanes erforderlichen wettbewerblichen Verfahren gemäß Anlage 6 der städtebaulichen Absichtserklärung durchzu-

führen. Wird auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan gemäß der städtebaulichen Absichtserklärung aufgestellt, so wird der Käufer spätestens [REDACTED] nach Bekanntgabe dieses Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß Bauvorlagenverordnung für mindestens zwei Baufelder des von ihm geplanten Projekts bei der zuständigen Behörde einreichen und diesen Bauabschnitt innerhalb von [REDACTED] nach Erteilung der Bauerlaubnis nutzungsfertig herstellen. In diesen ersten Bauabschnitten müssen mindestens 25 % der Wohneinheiten sozial geförderte Wohnungen sein. Im weiteren Verlauf sind alle [REDACTED] [REDACTED] nach Genehmigung des ersten Bauantrages weitere genehmigungsfähige Bauanträge mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß Bauvorlagenverordnung bei der zuständigen Baubehörde für mindestens zwei Baufelder einzureichen, die Bebauung auf den zugehörigen Baufeldern ist [REDACTED] nach Erteilung der jeweiligen Bauerlaubnis nutzungsfertig herzustellen. Das gesamte Bauvorhaben auf dem Grundstück ist [REDACTED] nach Einreichung des ersten Bauantrages abzuschließen. Diese Fristen sind angemessen zu verlängern, wenn gesamtwirtschaftliche Störungen eintreten sollten, die zu einem massiven Einbruch im Immobilienmarkt führen und der hierdurch ausgelöste Bedarf nach Fristverlängerung nachweislich nicht vom Käufer verursacht ist.

4. Zur Sicherstellung städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualitäten bei der Weiterentwicklung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes verpflichtet sich der Käufer, auf seine Kosten in Zusammenarbeit mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Wettbewerbe und/oder Qualifizierungsverfahren für die im Wettbewerbsplan (Anlage 6 zur städtebaulichen Absichtserklärung) beschriebenen Aufgaben durchzuführen.

Grundlage für die Organisation und Durchführung der Wettbewerbe und/oder Qualifizierungsverfahren sind die Regeln der städtebaulichen Absichtserklärung.

5. Der Käufer hat in dem Nutzungskonzept die überschlägig notwendigen 600 Parkplätze in Tiefgaragen ausgewiesen. Weitere Stellplätze werden ebenerdig in der Erschließungszone zwischen mittlerer Gebäudereihe und dem Gebäuderiegel an der Konsul-Smidt-Straße vorgesehen. Für die gewerblichen Nutzungen im Bauteil B stehen Parkplätze auf der Fläche vor dem Bauteil B zur Verfügung. Vor der Straßenrandbebauung der Bauteile A und C entlang der Konsul-Smidt-Straße sind Parkflächen nicht zulässig. Die Option, das Parken anteilig auf anderen Grundstücken in einem Parkhaus abzuwickeln, ist durch den Käufer gemäß Nutzungskonzept zu prüfen. Der Käufer verpflichtet sich, sein Bauvorhaben entsprechend umzusetzen.
6. Der Käufer verpflichtet sich zur anteiligen Errichtung der Ausstattungselemente für Spiel, Bewegung und Sport im Spiel- und Bewegungspark in der Überseestadt anstelle der Errichtung einzelner Spielflächen auf eigenem Grund. Der Käufer wird sich entsprechend 80% seiner flächenbezogenen Verpflichtung zur Herstellung von Kinder-

spielbereichen gemäß § 4 KiSpFIG an der Errichtung des Spiel- und Bewegungsparks in der Überseestadt beteiligen. Die Beteiligung erfolgt über Zahlung eines Einmalbetrages von 100 €/m² herzustellender Kinderspielplatzfläche. Dazu wird ein gesonderter Vertrag zwischen Bremen und dem Käufer parallel zum Bauantragsverfahren geschlossen. Bremen verpflichtet sich, den zweckgebundenen Einsatz der Mittel sicherzustellen.

Die übrigen 20% der Kinderspielplatzfläche stellt der Käufer auf seinen eigenen Flächen entsprechend des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen her.

7. Die von dem Käufer zu errichtenden Gebäude gemäß Nutzungskonzept sollen mindestens einen energetischen Standard aufweisen, der den Anforderungen der derzeit geltenden EnEV entspricht. Die Gebäude des geförderten Wohnungsbaus müssen mindestens eine Energiebilanz ausweisen, die den Fördervoraussetzungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) entspricht (z.Zt. KfW-70-Standard).
8. Hält der Käufer infolge Verschuldens eine der Verpflichtungen aus vorstehenden Absätzen 4., 5. und 6. nicht ein, hat er an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 2,5 % des Kaufpreises gemäß § 7 Abs. 1 dieser Niederschrift zu zahlen.
9. Die Vertragsstrafe gemäß vorstehenden Absätze 4., 5. und 6., die der Käufer bei Verstoß gegen seine dort näher beschriebenen vertraglichen Verpflichtungen an Bremen zu zahlen hat, sind der Höhe nach – auch wenn mehrere Verstöße gegen die Verpflichtungen aus den Absätzen 4., 5. und 6. vorliegen – auf insgesamt 5 % des Gesamtkaufpreises gemäß § 7 Abs. 1 dieser Niederschrift begrenzt. Verstößt der Käufer gegen seine Verpflichtung aus § 3 Abs. 2 b) dieser Niederschrift, ist die Vertragsstrafe der Höhe nach auf insgesamt 5 % der Gesamtinvestitionskosten (siehe hierzu vorstehend § 3 Abs. 2 b) dieser Niederschrift) begrenzt, auch wenn weitere Vertragsstrafeverstöße, nach den Absätzen 4., 5. und 6. dieses Paragraphen vorliegen.

§ 4

1. Für die vom Käufer herzustellende innere Erschließung des Grundstücks gilt Ziff. 4 der städtebaulichen Absichtserklärung.
2. Da die an das Grundstück angrenzenden südlichen Nebenanlagen an der Konsul-Smidt-Straße und der zukünftige öffentliche Platz zwischen den Schuppen 1 und 3 noch nicht hergestellt sind, erklärt sich der Käufer schon heute bereit, eventuell kleine Grundstücksteile im Randbereich des Grundstücks nach der Schlussvermessung an Bremen zu veräußern bzw. kleinere Restflächen von Bremen zu erwerben, jeweils zu einem Preis von 250,00 €/m².

3. Dem Käufer ist bekannt, dass sich ein Teil der Spundwandverankerung des Europahafens im Untergrund seines Grundstücks befindet (siehe WFB-Vermerk vom 14.03.2016 (Anlage 9 der Bezugsurkunde)). Die Fläche, die davon betroffen ist, ist im Vertragslageplan blau schraffiert gekennzeichnet. Insbesondere der untere Anker der vorhandenen Altankerlage ist dabei zu beachten. Bei Bauarbeiten auf dem Grundstück ist zu beachten, dass die Spundwandverankerung zu schützen ist und jederzeit eine ausreichende Auflast auf der Gurtung aufrecht erhalten wird.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer für den blau schraffierten Bereich zur Eintragung der nachfolgend beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten Bremen:

Recht der Stadtgemeinde Bremen, auf dem Kaufgrundstück eine Spundwandverankerung für den Europahafen zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und zu erweitern und das Kaufgrundstück zum Zwecke des Betriebes, der Unterhaltung und der Erneuerung dieser Anlagen jederzeit betreten und zu befahren. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten überlassen werden.

4. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer für etwaige Beschädigungen angrenzender öffentlicher Straßen und Wege auf Grund von ihm veranlasster Bauarbeiten gegenüber Bremen verantwortlich ist. Dies gilt insbesondere für die angrenzende obere Überseepromenade. Der Käufer wird daher veranlassen, dass vor der Aufnahme von Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Verkäufer eine Dokumentation des Ist-Zustandes stattfindet und etwaige festgestellte Schäden auf Grund der Bauarbeiten nach deren Abschluss beseitigt werden.

§ 5

1. Soweit sich Leitungen (Kabel, Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen, Rohre, Gräben, Kanäle, Brunnen usw.), im Folgenden "**Leitungen**" genannt, von Bremen oder von Versorgungsunternehmen, der Deutsche Post AG, der Telekom AG und/oder Dritter, im Folgenden „**Leitungsträger**“ genannt, in oder auf dem Grundstück befinden, bleibt Bremen bzw. der jeweilige Leitungsträger befugt, diese auch weiterhin dort zu haben, zu unterhalten und zu erneuern.
2. Bremen hat für das Grundstück eine Leitungsträgerabfrage durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass das Grundstück nicht vollständig leitungsfrei ist. Sofern es das Nutzungskonzept erfordert, sind die Leitungen in Abstimmung mit dem Leitungsträger auf Kosten des Käufers zu verlegen. Wenn die Leitungen auf dem Grundstück verbleiben können, sind diese dinglich zu sichern.

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sind der Bezugsurkunde als Anlagen 10 bis 21 beigefügt und durch den Käufer zu beachten.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Leitungen bzw. Leitungsträger:

- Das Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen hatte mit seiner Stellungnahme vom 15.01.2014 gemäß **Anlage 10** zur Bezugsurkunde mitgeteilt, dass im südlichen Gehweg der Konsul-Smidt-Straße eine Leuchtfeuerkabeltrasse der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verläuft. Sollte die Kabeltrasse nebst Kabelgarnituren weiterhin Bestand haben, darf sie nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Eine dingliche Sicherung ist bei Verbleib der Leitung auf dem Grundstück erforderlich. Ergänzend hat das Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen mit E-Mail vom 18.02.2014 mitgeteilt, dass einer Verlegung des Leuchtfeuersteuerkabels auf Kosten des Käufers zugestimmt wird. Die daran geknüpften Bedingungen gemäß **Anlage 11** zur Bezugsurkunde sind vom Käufer zu beachten.
- Die bremenports GmbH & Co. KG hat mit E-Mail vom 19.02.2013 gemäß **Anlage 12** zur Bezugsurkunde mitgeteilt, dass Anlagen ihres Hauses auf dem Grundstück nicht betroffen sind. Hingewiesen wurde in diesem Zusammenhang aber auf die Medienversorgung des Europahafens. Mit der als **Anlage 13** zur Bezugsurkunde beigefügten E-Mail vom 17.01.2014 wurde die vorgenannte Stellungnahme bestätigt und auf eine in direkter Nähe des Grundstücks liegende HD-Feuerlöschleitung hingewiesen. Die bremenports GmbH & Co. KG hat mit E-Mail vom 18.02.2014 bestätigt, dass die in der Stellungnahme vom 19.02.2013 angesprochene Medienversorgung das Grundstück gemäß **Anlage 14** zur Bezugsurkunde nicht schneidet. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist jedoch zu beachten, dass sich die Leitungstrassen im Nahbereich der künftigen Grundstücksgrenze befinden. Es kann nicht garantiert werden, dass die Leitungstrassen sich nicht auf dem Grundstück befinden. Im Falle einer erforderlichen Verlegung hat der Käufer die Kosten zu tragen oder alternativ eine dingliche Sicherung der Leitungen zu veranlassen.
- Die EWE Netz GmbH hat mit E-Mail vom 22.02.2013 gemäß **Anlage 15** zur Bezugsurkunde mitgeteilt, dass sich auf dem Grundstück eine Fernmeldeleitung befindet. Eine dingliche Sicherung dieser Leitung ist ebenfalls erforderlich, sofern diese auf dem Grundstück verbleiben kann. Mit der als **Anlage 16** zur Bezugsurkunde beigefügten E-Mail vom 16.01.2014 wurde die vorgenannte Stellungnahme bestätigt. Eine Verlegung der Leitungen auf Kosten des Käufers wurde zugestimmt.
- Der Umweltbetrieb Bremen hat mit dem als **Anlage 17** zur Bezugsurkunde beigefügten Schreiben vom 23.01.2014 mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Veräußerung des Grundstücks bestehen. Es werden in der Stellungnahme jedoch Hinweise zu Niederschlagswasserkanalanlagen gegeben. Der Käufer hat im Rahmen der Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, dass entweder die in der Stellungnahme genannten Anlagen dinglich gesichert oder, wenn ein Verbleib

auf dem Grundstück nicht möglich ist, auf seine Kosten verlagert werden. Dies schließt auch die in o. g. Schreiben genannten Anlagen im Eigentum des „Senator für Häfen“ mit ein.

- Die swb Netze GmbH & Co. KG hatte in Ihrer Stellungnahme vom 08.03.2013 gemäß **Anlage 18** zur Bezugsurkunde darauf hingewiesen, dass sich Leitungen ihres Unternehmens auf dem Grundstück befinden, die dinglich zu sichern sind. Von der swb Netze GmbH & Co. KG wurden Hinweise zur Erschließung des Grundstücks gegeben, die zu beachten sind. Bremen wird sich an den Kosten der inneren Erschließung des Grundstücks nicht beteiligen. Mit der als **Anlage 19** zur Bezugsurkunde beigefügten Stellungnahme vom 24.01.2014 hat die swb Netze GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass eine grundbuchlich einzutragende Dienstbarkeit zur Sicherung der Wasserleitung nicht erforderlich ist.
 - Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit dem als **Anlage 20** zur Bezugsurkunde beigefügten Schreiben vom 20.01.2014 mitgeteilt, dass sich auf dem Grundstück Telekommunikationslinien befinden, die dinglich zu sichern sind. Mit der als **Anlage 21** zur Bezugsurkunde beigefügten E-Mail vom 21.01.2014 hat die Deutsche Telekom Technik GmbH ergänzend mitgeteilt, dass sie alternativ mit einer Verlegung der Leitungen auf Kosten des Käufers einverstanden ist.
3. Eine Gegenleistung für die Einräumung der Dienstbarkeiten wird nicht geschuldet. Die Ausübung dieser Rechte kann Dritten überlassen werden.
 4. Sollte sich herausstellen, dass die Leitungen der Leitungsträger zusätzlich auch durch Baulasten abzusichern sind, verpflichtet sich der Käufer auf erstes Anfordern des jeweiligen Leitungsträgers die entsprechenden Verpflichtungserklärungen in der dafür erforderlichen Form gegenüber den zuständigen Stellen und/oder Behörden abzugeben.
 5. Die Dienstbarkeiten gemäß vorstehenden Abs. 2 dieses Paragraphen sollen im Rahmen der noch zu erklärenden Auflassungsverhandlung von einem der in § 16 dieser Niederschrift genannten Bevollmächtigten gegenüber dem Grundbuchgericht abgegeben und entgegengenommen werden. Die Dienstbarkeiten sollen im Grundbuch **untereinander im gleichen Rang, im Rang** nach der Dienstbarkeit gemäß § 4 dieser Niederschrift, jedoch **im Rang vor** der Vormerkung gemäß § 9 dieser Niederschrift eingetragen werden.

§ 6

1. Das Grundstück ist dem Käufer am 01.10.2016 - im Folgenden "**Lieferungstag**" genannt - frei von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten zu liefern.

2. Vom Lieferungstag an gehen die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Straßenreinigungspflicht nach dem Bremischen Landesstraßengesetz sowie die Verpflichtung zur Zahlung aller öffentlichen Abgaben einschließlich Grundsteuer auf den Käufer über.
3. Bremen wird die für das Grundstück bestehenden Versicherungen und sonstigen Verträge zum Lieferungstag kündigen. Es ist Sache des Käufers, ab diesem Zeitpunkt den Versicherungsschutz sicherzustellen.

§ 7

1. Die Gegenleistung des Käufers besteht in einem Kaufpreis von € 250,00 pro Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche, mithin bei einer angenommenen Grundstücksfläche für das Grundstück von ca. 35.624 m² in einem Kaufpreis von

€ 8.906.000,00

(in Worten: Euro acht Millionen neunhundertsechstausend).

2. Bremen erklärt bezüglich des Grundstücks mit Zustimmung des Käufers in Zusammenhang mit dem hier zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag gemäß § 9 (1) i. V. m. (3) Satz 2 UStG den Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 9 Buchstabe a UStG und optiert vollumfänglich zur Umsatzsteuer.

Nach § 13 b (1) Nr. 3 i. V. m. (2) UStG hat der Käufer die Umsatzsteuer zu berechnen und abzuführen. Aus diesem Grunde ist keine Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. Bremen wird in der Rechnung auf die Steuerschuldnerschaft des Käufers hinweisen. Bremen versichert, dass es das Grundstück als Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens verkauft, der Käufer, dass er das Grundstück als Unternehmer für sein Unternehmen verwendet.

3. Der Käufer verpflichtet sich, die Vermessung unmittelbar nach Vertragsabschluß, spätestens jedoch nach zwei Wochen zu beantragen.
4. Der Flächeninhalt und die genauen Grenzen des Grundstücks werden durch Geoinformation Bremen oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur festgestellt. Nach erfolgter Vermessung und dem Vorliegen der katasteramtlichen Fortführungsmitteilung wird dem Käufer die Kaufpreisrechnung erteilt.
5. Der Kaufpreis ist spätestens innerhalb eines Monats nach dem Ausstellungsdatum der Kaufpreisrechnung zu zahlen, frühestens jedoch am 01.10.2016. Maßgebend für die vertragsgemäße Zahlung ist der Tag des Zahlungseinganges auf das in der Kaufpreisrechnung angegebene Konto.

6. Bei verspäteter Zahlung ist der Kaufpreis vom Fälligkeitstag (einen Monat nach Rechnungsdatum) an bis zum tatsächlichen Zahlungstag in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes gemäß § 288 Abs. 2 BGB zu verzinsen. In dieser Zinsvereinbarung liegt keine Stundungsvereinbarung. Weitergehende Ansprüche und Rechte wegen Zahlungsverzuges bleiben unberührt.
7. Sofern im noch zu beschließenden Bebauungsplan oder nachfolgenden Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Käufers auf dem Grundstück mehr Nutzfläche für Wohnen oder Einzelhandel zugelassen werden als in dem dieser Niederschrift vertraglich vereinbart, ist der Käufer verpflichtet, eine Nachbesserungszahlung auf den Kaufpreis gemäß vorstehenden Abs. 1 dieses Paragraphen an Bremen zu entrichten. Die Höhe der Nachbesserungszahlung wird durch GeoInformation Bremen ermittelt. Die Kosten des von GeoInformation Bremen zu erstellenden Wertgutachtens trägt der Käufer. Bremen ist berechtigt, bei GeoInformation Bremen das Wertgutachten in Auftrag zu geben. Die Nachbesserungszahlung ist fällig innerhalb von vier Wochen nach Vorliegen des Wertgutachtens bei entsprechender Rechnungsstellung durch Bremen.

§ 8

1. Der Käufer räumt Bremen jeweils das Recht des Wiederkaufs des Grundstücks für einen der folgenden Fälle ein, dass:
 - a) er das Grundstück nicht oder nicht vollständig gemäß seinen Angaben gemäß § 3 dieser Niederschrift bebaut und unverzüglich nach Abschluss der Investition den Betrieb aufnimmt oder aufnehmen läßt;
 - b) das Grundstück unbebaut ohne vorherige schriftliche Zustimmung Bremens ganz oder teilweise weiterveräußert wird;
 - c) das Grundstück nach Beginn der Bebauung, aber vor Betriebsaufnahme ohne vorherige schriftliche Zustimmung Bremens ganz oder teilweise weiterveräußert wird;oder
 - d) in den vorstehenden Fällen von lit. b) oder c) dieses Abschnitts das Eigentum an dem Grundstück in anderer Weise als durch Weiterveräußerung auf einen Dritten übergeht.
2. Bremen kann das Wiederkaufsrecht auch lediglich für einen Teil des Grundstücks ausüben.

3. Als Wiederkaufspreis gilt der nach diesem Vertrag vereinbarte Kaufpreis, ggf. der auf den wiedergekauften Teil des Grundstücks entfallende anteilige Kaufpreis. Darüber hinaus gilt § 459 BGB, wonach der Käufer für Verwendungen, die er auf dem Grundstück bzw. den vom Wiederkaufsrecht betroffenen Teil des Grundstücks gemacht hat, insoweit Ersatz verlangen kann, als der Wert des Grundstücks bzw. des Teils des Grundstücks durch die Verwendungen erhöht ist. Handelt es sich bei wesentlichen Veränderungen des Wiederkaufsgegenstandes um vertragsgemäße Veränderungen, die zu der von dem Käufer beabsichtigten Bebauung gemäß der städtebaulichen Absichtserklärung notwendig waren (insbesondere Abbruchkosten und baugrundbezogene Arbeiten, die unabhängig von einer bestimmten Bebauung der künftige Bebaubarkeit des Grundstücks dienen), gelten die für diese Veränderungen entstandenen Kosten als erstattungsfähige Verwendungen. Eine Einrichtung, mit der der Käufer das herauszugebende Grundstück bzw. den herauszugebenden Teil des Grundstücks versehen hat, kann er wegnehmen.
4. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts gehen alle Kosten der Rückübertragung einschließlich der Vermessungskosten bei teilweisem Wiederkauf sowie etwaige Grunderwerbsteuer zu Lasten des Käufers.
5. Soweit Baufelder vertragsgemäß bebaut sind, soll sich das Wiederkaufsrecht nur auf die verbleibenden Baufelder beziehen. Die zur Sicherung des Wiederkaufsrechts im Grundbuch zur Eintragung kommende Vormerkung kann insoweit unter den folgenden drei Voraussetzungen für diese Baufelder zur Löschung gebracht werden:
 - a) Das Grundstück ist vertragsgemäß bebaut, was durch die behördliche Schlussabnahme nachgewiesen wird,
 - b) für das Baufeld sind ein oder mehrere gesonderte Grundbuchblätter (bzw. gesonderte Grundstücke im Rechtssinne) angelegt,
 - c) durch Bestätigung eines vereidigten Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters ist nachgewiesen, dass für diesen Grundstücksteil die anteilige Investitionsverpflichtung erfüllt wurde.

Bremen wird bei Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen die hierfür erforderlichen Erklärungen in der im nachfolgenden Abs. 6 beschriebenen Form abgeben; die Kosten hierfür trägt der Käufer.

Soweit sich der Käufer gegenüber Dritten vertraglich zur Bebauung von Baufeldern verpflichtet und diese Bauverpflichtung den Maßgaben dieser Niederschrift entspricht, wird Bremen diese Verfahrensweise gegenüber den Dritten bestätigen.

6. Nach Beantragung durch den Käufer und gleichzeitiger Vorlage einer Bestätigung durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater, dass die beabsichtigten Investitionen für das betroffene Baufeld erbracht wurden, wird Bremen dem Käufer eine von der Senatorin für Finanzen gesiegelte Löschungsbewilligung für die nachstehend (§ 9) bestellte Vormerkung nebst Erklärung, dass das Wiederkaufsrecht für das betroffene Baufeld erloschen ist, erteilen. Kosten werden von Bremen in diesem Zusammenhang nicht übernommen.

§ 9

1. Zur Sicherung des Bremen aus dem eingeräumten Wiederkaufsrecht zustehenden Anspruchs auf Rückauflassung des Grundstücks wird der Käufer im Zuge der Auflassung des Grundstücks auf sich die Eintragung einer Vormerkung zugunsten Bremens in das Grundbuch bewilligen und beantragen. Die Vormerkung zugunsten Bremens soll **im Range nach** den Dienstbarkeiten gemäß §§ 4 und 5 dieser Niederschrift im Grundbuch eingetragen werden. Die Vormerkung kann sowohl im Rang vor, als auch im Rang nach der Dienstbarkeit gemäß § 2 Ziffer 2. im Grundbuch eingetragen werden.
2. Bremen erklärt sich bereit, den zur Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises gemäß § 7 Abs. 1 dieser Niederschrift und der beabsichtigten Investitionen gemäß § 3 Abs. 1 dieser Niederschrift erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor dieser Vormerkung unter folgenden Voraussetzungen einzuräumen:
 - a) Der jeweilige Grundpfandrechtsgläubiger muss sich gegenüber Bremen verpflichten, dass das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen nur zur Finanzierung des Kaufpreises bzw. der beabsichtigten Investitionen auf dem Grundstück - im letzteren Fall entsprechend dem Baufortschritt - zu valutieren ist.
 - b) Das Grundpfandrecht darf ohne Zustimmung Bremens nicht abgetreten werden.

§ 10

1. Sollte [REDACTED] nach Abschluss dieses Vertrages die Bekanntgabe eines der städtebaulichen Absichtserklärung (Anlage 1 der Bezugsurkunde) entsprechenden Bebauungsplanes nicht erfolgt sein, steht dem Käufer ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, welches jeweils nur innerhalb einer Frist [REDACTED] durch schriftliche, gegenüber dem Notar abzugebende Erklärung ausgeübt werden kann. Das selbe Rücktrittsrecht zu den gleichen Bedingungen steht auch dem Verkäufer zu, jedoch mit der Maßgabe, dass das Rücktrittsrecht des Verkäufers nach Ablauf einer Frist von [REDACTED] entsteht.

Wird das vorstehend vereinbarte Rücktrittsrecht innerhalb der vereinbarten Frist nicht ausgeübt, ist dieser Vertrag losgelöst von den Bebauungsmöglichkeiten des Vertragsgegenstandes durchzuführen.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach Maßgabe dieses Paragraphen gelten die gesetzlichen Bestimmungen für die Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts, ferner trägt der Käufer die entstandenen und die entstehenden Notariats- und Gerichtskosten sowie die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Der Verkäufer und der Käufer sind jeweils berechtigt, auf das Rücktrittsrecht gemäß diesem Paragraphen durch einseitige, gegenüber dem Notar schriftlich abzugebende Erklärung zu verzichten.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Im Hinblick auf die geplante Bebauungsplanänderung und die von dem Käufer geplanten Baumaßnahmen gemäß Nutzungskonzept (Anlage 9 der Bezugsurkunde) erteilt Bremen dem Käufer hiermit Vollmacht mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, alle erforderlichen Gespräche und Verhandlungen mit Behörden und sonstigen Dritten zu führen, alle erforderlichen Anträge mit Bezug auf das Grundstück zu stellen sowie Unterlagen hierfür zu empfangen; diese Vollmacht wird insbesondere erteilt für:

- Anträge auf Akteneinsicht und Auskunftserteilung und Empfang von Unterlagen;
- städtebauliche Anfragen, Bauanträge, Anträge auf Bebauungsplanänderung, Anträge auf Abriss von Baulichkeiten;
- Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge mit der zuständigen Behörde zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bauvorhabens;

- Einholung von Bomben-, Baugrund-, Gebäude- und Bodengutachten;
- die Einholung von nachbarschaftlichen Zustimmungen;
- Anträge auf Förderung;
- Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen;
- alle mit dem Bauvorhaben und Bebauungsplanänderung in Verbindung stehenden Anträge bei Behörden und Versorgungsbetrieben;
- Antrag auf Vermessung des Grundstücks.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Geltendmachung etwa notwendig werdender gerichtlicher und außergerichtlicher Rechtsbehelfe/Rechtsmittel und der Durchführung solcher Verfahren; die Geltendmachung von Rechtsbehelfen/Rechtsmitteln und die Durchführung solcher Verfahren sind mit Bremen abzustimmen.

Der Käufer hat Bremen auf Verlangen unverzüglich über die in Ausnutzung der Vollmacht getätigten Maßnahmen und empfangene Unterlagen zu informieren. Bremen darf durch die Verwendung der Vollmacht nicht verpflichtet werden. Kosten dürfen Bremen durch oder anlässlich der Ausübung der Vollmacht nicht entstehen.

Diese Vollmacht wird mit der Beurkundung dieses Kaufvertrages wirksam. Der Notar wird beauftragt, dem Käufer auf Antrag Teilausfertigungen dieser Urkunde hinsichtlich der vorstehend erteilten Vollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht erlischt im Falle der Ausübung des Rücktritts, einer sonstigen Rückabwicklung des Kaufvertrages oder mit vollständiger Durchführung.

§ 11

1. Falls der Käufer oder ein Rechtsnachfolger das Grundstück einem Dritten zu Eigentum überträgt, ist er verpflichtet, dem Dritten die vom Käufer Bremen gegenüber aufgrund dieser Niederschrift übernommenen Verpflichtungen aufzuerlegen.
2. Mit Rücksicht hierauf ist der Vertrag mit dem Dritten unter Beitritt von Bremen abzuschließen.

§ 12

1. Die Auflassung des Grundstücks soll unverzüglich nach katasteramtlicher Vermessung und nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, ggf. nebst etwaiger Verzugszinsen, erfolgen.

2. Besteht das Grundstück aus mehreren (Teil-) Flurstücken, so ist bei der Auflassung des Grundstücks zugleich die Vereinigung dieser Flurstücke zu einem Grundstück im Rechtssinne zu beantragen.

§ 13

1. Alle mit dieser Niederschrift und seiner Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben einschließlich den Vermessungskosten und der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
2. Der Käufer verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das zuständige Finanzamt dem beurkundenden Notar unverzüglich die Grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeit bescheinigt. Der Käufer hat die Grunderwerbsteuer unverzüglich nach Erhalt des Steuerbescheides - ggf. unter Vorbehalt - zu bezahlen oder auf andere Weise sicherzustellen, damit die Unbedenklichkeit alsbald bescheinigt werden kann.
3. Das zuständige Finanzamt wird ersucht, den Grunderwerbsteuerbescheid dem Käufer und die zur Beurkundung der grundbuchlichen Eigentumsbeschreibung erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung dem beurkundenden Notar zuzustellen.

§ 14

Nach Belehrung über die rechtliche Bedeutung einer Auflassungsvormerkung verzichteten Bremen und der Käufer auf die Bewilligung einer solchen Vormerkung zugunsten des Käufers im Hinblick auf die Stellung Bremens als öffentlich-rechtliche Körperschaft.

Ferner wies der Notar die Erschienenen darauf hin, dass für den Fall, sollte die Zahlung des Kaufpreises vor Ablauf der Frist für die Ausübung des in § 10 dieses Vertrages vereinbarten Rücktrittsrechte erfolgen, der Käufer dadurch eine ungesicherte Vorleistung eingeht.

§ 15

1. ~~Mehrere natürliche oder juristische Personen als Käufer haften als Gesamtschuldner.~~
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.
3. Sollte eine Bestimmung dieser Niederschrift unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Niederschrift nicht berührt. § 139 BGB ist insoweit abbedungen. Statt der unwirksamen Bestimmung werden die Vertragsparteien eine solche vereinbaren, die das von den Vertragsparteien mit der un-

wirksamen Bestimmung wirtschaftlich Gewollte in vollem Umfang oder weitestgehend rechtlich wirksam regelt.

Abweichende oder weitere Abreden wurden nicht getroffen.

§ 16

1. Die Vertragsparteien beauftragen den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieser Niederschrift.
2. Bremen und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Mitarbeiterinnen des Notars:

a) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB -, - alle zur Durchführung dieser Niederschrift noch erforderlichen Erklärungen für die Vertragsparteien abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere die Auflassung des Grundstücks an den Käufer zu erklären sowie alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben und entgegenzunehmen, die im Zusammenhang mit der Eintragungen der etwaigen Vereinigung gemäß § 12 Ziffer 2., der Dienstbarkeiten gem. §§ 4 und 5 sowie der Vormerkung gemäß § 9 Abs. 1 dieser Niederschrift stehen.

Von dieser Vollmacht darf nur in der Weise Gebrauch gemacht werden, dass notariell zu beurkundende oder zu beglaubigende Erklärungen der Bevollmächtigten von dem beurkundenden Notar oder dessen Notarvertreter oder Notariatsverwalter beurkundet bzw. beglaubigt werden.

Im Innenverhältnis gilt, dass die Bevollmächtigten für Bremen die Auflassung erst erklären dürfen, nachdem der Notar seinen Entwurf der Niederschrift über die Auflassungsvereinbarung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Bremen, zur Prüfung zugeleitet hat und deren Zustimmung vorliegt. Die uneingeschränkte Gültigkeit der Vollmachten im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Käufer und dem Grundbuchamt, wird dadurch nicht berührt.

Die Bevollmächtigten erhalten für ihre Tätigkeit von den Vertragsparteien keine Vergütung. Die Bevollmächtigten werden hiermit von den Vertragsparteien, außer bei Vorsatz, von jeder Haftung freigestellt. Die Haftung des beurkundenden Notars bleibt hiervon unberührt.

§ 17

Bremen, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, erhält für das Sondervermögen Überseestadt im Betrieb gewerblicher Art, „Hafenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen“, 7 beglaubigte Abschriften dieser Niederschrift und 3 beglaubigte Abschriften der Auflassung zum Aktenzeichen: ÜS-102-Schuppen 3.

Der Käufer erhält 4 Abschriften dieser Niederschrift sowie 2 Abschriften der Auflassung.

Diese nur auf den Vorderseiten beschriebene Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarvertreterin vorgelesen, die Anlage (Lageplan) wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Sodann wurden die Niederschrift und die Anlage von den Erschienenen genehmigt und sodann von ihnen und der Notarvertreterin eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

