



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

nach §§ 11 und 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

zu dem

Grundstück Rostocker Straße 1, Zimmerpforte 5 in 20099 Hamburg
(Flurstück 24 in der Gemarkung St. Georg Nord, verzeichnet im Grundbuch
St. Georg Nord, Blatt 1244 des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg)

- nachfolgend „Grundstück“ genannt -

zwischen der

1. Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte,
dieses vertreten durch



-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

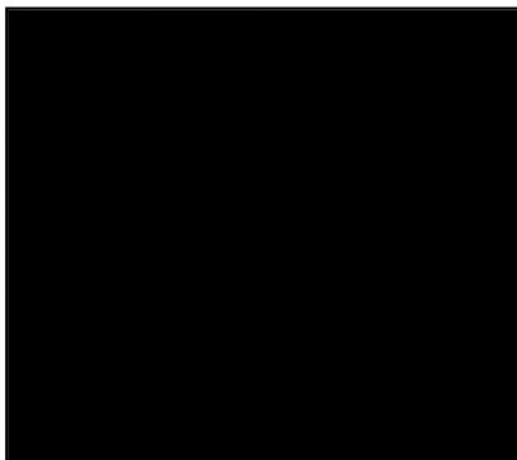
und

2.

3.

4.

5.



-nachfolgend „Gesellschafter“ oder „künftige Wohnungseigentümer“ genannt-

2. bis 5. handelnd

a) für sich persönlich,

b) als ausschließliche Gesellschafter der und für die **Gesellschaft bürgerli-
chen Rechts**, welche Eigentümerin des o.g. Grundstücks ist,

-nachfolgend „Eigentümerin“ genannt.-

Präambel

1. Anlass dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die von der Eigentümerin und den Gesellschaftern beabsichtigte und nach § 173 Abs. 1 BauGB beantragte Genehmigung für Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und die Auseinandersetzung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und Eintragung der einzelnen Gesellschafter in die neu zu bildenden Wohnungsgrundbücher (Zuteilung) gemäß des Entwurfes der Teilungserklärung des Notars [REDACTED] (Anlage 1). § 1
2. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 20 vermieteten Wohneinheiten und 2 vermieteten Gewerbeeinheiten. Die gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.07.2016 mit der Nummer 3 bezeichnete Gewerbeeinheit und die mit der Nummer 16 bezeichnete Wohneinheit werden durch den Gesellschafter [REDACTED] genutzt. Die mit der Nummer 8 bezeichnete Wohneinheit wird ab dem 15.12.2016 durch den Gesellschafter [REDACTED] genutzt. Alle übrigen Einheiten sind an Dritte vermietet (siehe Anlage 2). (1)
3. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB vom 06.02.2012. Diese Verordnung wurde veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt der Freien und Hansestadt Hamburg Nr. 7 / 2012 auf Seite 39 und 40. In dem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg gilt gleichzeitig die Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB vom 06.01.1998, zuletzt verlängert am 10.12.2013 und veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt der Freien und Hansestadt Hamburg Nr. 51 / 2013 auf Seite 492. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, bedürfen in diesem Gebiet der Genehmigung Hamburgs. Die Genehmigung ist gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. (2)
4. Ein Antrag der Eigentümerin auf Erteilung einer Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB ist am 06.09.2016 elektronisch beim zuständigen Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eingegangen (schriftlicher Eingang am 09.09.2016). Bereits vor Antragstellung wurde die Eigentümerin durch Hamburg darüber informiert, dass die beabsichtigte Eintragung der einzelnen Gesellschafter in die neu zu bildenden Wohnungsgrundbücher nach Rechtsauffassung Hamburgs eine Veräußerung im Sinne des § 566 BGB darstellt und somit der Verpflichtung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB (Veräußerung nur an Mieter) grundsätzlich widerspricht und somit ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung nicht vorliegt und die Genehmigung zu versagen wäre. Eine Genehmigung kann im Hinblick auf die Rechtsprechung des BVerwG im Ermessenswege erfolgen, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen. Im vorliegenden Fall wurde im Ermessenswege die Erteilung der Genehmigung unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Bevölkerung zu befürchten sind, die Ziele der Erhaltungsverordnung durch die Erteilung der Genehmigung erreicht und nicht nachteilig beeinträchtigt werden und dies rechtsverbindlich gesichert wird. (3)
5. Voraussetzung und Grundlage für die Genehmigungserteilung im Ermessenswege ist der Abschluss dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages, mit dem die Ziele Hamburgs zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg gesichert werden soll. Neben der Verpflichtung gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB, Wohnungen auf dem Grundstück innerhalb von 7 Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum und Eintragung der einzelnen Gesellschafter in die neu zu (4)

bildend
sellsch
gungs
Veräu

Verp

Die
Die
lich
inn
gur
lurDi
G

1

(3)

(4)

bildenden Wohnungsgrundbücher nur an die Mieter zu veräußern, verpflichten sich die Gesellschafter darüber hinaus, den bestehenden Wohnungsmietern einen erweiterten Kündigungsschutz auf Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen sowie ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung nach Ablauf der Veräußerungssperrfrist einzuräumen.

Verpflichtung gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB

- (1) Die GbR ist alleinige Eigentümerin des Grundstücks Rostocker Straße 1, Zimmerpforte 5. Die Eigentümerin und sämtliche Gesellschafter und künftige Wohnungseigentümer persönlich verpflichten sich hiermit gegenüber Hamburg gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum und der Eintragung der einzelnen Gesellschafter in die neu zu bildenden Wohnungsgrundbücher (Zuteilung) Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.
- (2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 bezieht sich gemäß Anlage 1, Abschnitt C auf folgende Gesellschafter und künftige Wohnungseigentümer und folgendes Wohnungseigentum:
 1. [REDACTED] für die in Anlage 1 mit den Nummern 2, 4, 5, 7, 9, 12, 17, 18 und 20 bezeichneten Sondernutzungseinheiten (Wohnungen),
 2. [REDACTED] für die in Anlage 1 mit den Nummern 13, 14 und 22 bezeichneten Sondernutzungseinheiten (Wohnungen),
 3. [REDACTED] für die in Anlage 1 mit den Nummern 6, 10, 15 und 19 bezeichneten Sondernutzungseinheiten (Wohnungen),
 4. [REDACTED] für die in Anlage 1 mit den Nummern 11 und 21 bezeichneten Sondernutzungseinheiten (Wohnungen).
- (3) Für die mit der Nummer 1 und 3 bezeichneten Gewerbeeinheiten (Teileigentum) sowie für die durch den Gesellschafter [REDACTED] und [REDACTED] selbst genutzten mit den Nummern 8 und 16 bezeichneten Wohnungen (Wohnungseigentum) gilt die o.g. Verpflichtung nicht.
- (4) Hamburg verpflichtet sich, spätestens bis zum 05.12.2016 die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und Eintragung der einzelnen Gesellschafter in die neu zu bildenden Wohnungsgrundbücher zu erteilen. Hamburg wird in der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmen, dass die Veräußerung des unter Absatz 2 genannten Wohnungseigentums während der Dauer der Verpflichtung nach Absatz 1 der Genehmigung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bedarf. Darüber hinaus wird Hamburg das Grundbuchamt ersuchen, diese Genehmigungspflicht gemäß § 172 Abs. 4 Satz 5 BauGB in den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern einzutragen.
- (5) Die Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümer verpflichten sich hiermit, für die Dauer der Verpflichtung nach Absatz 1, das ihnen nach Absatz 2 jeweils zugeteilte Wohnungseigentum unabhängig von der Eintragung der zuvor genannten Genehmigungspflicht in die Wohnungsgrundbücher nicht ohne Genehmigung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu veräußern.

§ 2 Kündigungsschutz für bestehende Mietverhältnisse, Vorkaufsrecht für Mieter

- (1) Die Eigentümerin und die Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümer verpflichten sich hiermit, den vorhandenen Wohnungsmietern gemäß Anlage 2 (mit Ausnahme der Mieter und Gesellschafter [REDACTED] und [REDACTED]) keine Kündigungen wegen Bedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) bis zum 30.09.2031 auszusprechen und den Mietern einen entsprechenden Verzicht als Ergänzung zu den bestehenden Mietverträgen gemäß dem Muster in Anlage 3 anzubieten. Die Nachträge zu den jeweiligen Mietverträgen sind den Wohnungsmietern in zweifacher Ausfertigung mit einer Fristsetzung für die Rücksendung mindestens einem Monat und unter Angabe folgender Kontaktdaten für eventuelle Rückfragen zu übersenden:

Bezirksamts Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
[REDACTED]
Klosterwall 8, 20095 Hamburg,
Telefon (040) 42854 3383
Email enno.redeker@hamburg-mitte.hamburg.de.

- (2) Hamburg sind Kopien der unterschriebenen Nachträge zu den Mietverträgen und eine Liste der Mieter unverzüglich zu übersenden, die diese Nachträge nicht unterschrieben an die Eigentümerin zurückgesendet haben. Hamburg behält sich vor, diese Mieter erneut anzusprechen, um eine Klärung herbeizuführen. Die Eigentümerin und die Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümer verpflichten sich, die Nachträge zu den Mietverträgen auch noch zu einem späteren Zeitpunkt mit den jeweiligen Mietern abzuschließen. Die unterschriebenen Nachträge sind den jeweiligen Mietverträgen beizufügen und binden gemäß § 566 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auch Rechtsnachfolger des Vermieters.
- (3) Die Eigentümerin und die einzelnen Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümer verpflichten sich, den vorhandenen Wohnungsmietern gemäß Anlage 2 (mit Ausnahme der Mieter und Gesellschafter [REDACTED] und [REDACTED]) nach Ablauf der Verpflichtung nach § 1 Absatz 1 ein Vorkaufsrecht entsprechend § 577 BGB einzuräumen, sofern dieses Recht aufgrund der gesetzlichen Grundlagen des BGB nicht ohnehin besteht.

§ 3 Geltung für Rechtsnachfolger

Die Eigentümerin und die einzelnen Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümer verpflichten sich, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

§ 4 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Eigentümerin oder einzelne Gesellschafter und künftige Wohnungseigentümer schuldhaft eine der ihnen nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist, eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes nach folgenden Maßgaben fordern:

- 1) bei einem Verstoß gegen eine der in den § 1 Abs. 1 und 2 niedergelegten Verpflichtungen (Veräußerung nur an die Mieter) in Höhe von bis zu 20.000 € je Wohnung,

Mieter

der verpflichtet
sind, die der
Mietverweigerer
einen dem
den V
ndung
Rück

- 2) bei einem Verstoß gegen die Genehmigungspflicht für die Veräußerung der Wohnungen gemäß § 1 Abs. 5 in Höhe von bis zu 5.000 € je Veräußerung,
- 3) für den Fall der Zuwiderhandlung gegen den erweiterten Kündigungsschutz und dem Einräumen eines Vorkaufsrechts gemäß § 2 in Höhe von bis zu 15.000 € je Mietverhältnis,
- 4) bei Missachtung der Weitergabeverpflichtung gemäß § 3 in Höhe von 50.000 €.

(2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal 300.000 €. Im Übrigen bestimmt Hamburg die Höhe der Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe nach der Schwere des Verstoßes sowie nach Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen.

- (3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Eigentümerin oder einzelnen Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümern.

- (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 setzt voraus, dass Hamburg der Eigentümerin oder einzelnen Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümern zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin oder einzelnen Gesellschafter und künftigen Wohnungseigentümern verlangen.

§ 5
Liste
in die
anzu
- und
auch
weiter
§ 5

§ 5 Erstattung des Verwaltungsaufwandes

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Eigentümerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

der
er
h-
n

an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Wirksamkeit dieses Vertrages und Erteilung und der Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB fällig.

- (2) Die Eigentümerin wird den Betrag gemäß Absatz 1 an die Kasse Hamburg

überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird der Eigentümerin seitens Hamburg zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.

- (3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz 1 genannten Betrages wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

§ 6 Veröffentlichungsklausel

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Freie und Han
vertreten durc
Bezirksamt I

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 11-fach ausgefertigt. Die vier Geschäftspartner und Hamburg erhalten jeweils zwei Ausfertigungen, eine Ausfertigung wird der Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB im Original beigelegt.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind.
- (3) Sollten bei der Durchführung der Vertragsbestimmungen ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (5) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (6) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

November 2016 öffentlich-rechtlicher Vertrag „Rostocker Straße 1, Z...

16

der Veröff
G entsteh

Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch:
Bezirksamt Hamburg-Mitte

t der
vier
ng w

samke
estim
isten

werde
Sinne:
Gleich
eichen.
lambu

che is

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen, Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8
20095 Hamburg



Anlagen:

1. Entwurf der Teilungserklärung des Notars [REDACTED]
2. Aufstellung der Mietverhältnisse, Stand 24.11.2016
3. Muster für Zusatzvereinbarung gemäß § 2 Abs. 1 dieses Vertrages