

Verhandelt zu ...

Verhandelt zu  
Pinneberg

am ...

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**B o r i s R e s k i**

mit Amtssitz in Pinneberg

erschienen heute:

1. Herr/Frau  
geboren am \_\_\_\_\_, dienstansässig  
ausgewiesen durch  
ausgestellt durch

mit der Erklärung, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern für

die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts,

gesetzlich vertreten durch den Vorstand, aufgrund der in beglaubigter Kopie vorgelegten und dieser Urkunde beigefügten ihm / ihr gemäß § 3 a der neu gefassten Vertretungsregelung vom 4. Juli 2007 (BAnZ Nr. 144, S. 7129 vom 4. August 2007) erteilten generellen Untervollmacht, sämtliche Handlungen vorbehaltlich der nachträglichen schriftlichen Genehmigung durch einen weiteren nach § 2 oder § 3 a der

Vertretungsregelung vom 4. Juli 2007 zur Vertretung der Bundesanstalt befugten Beschäftigten vornehmend,

- nachstehend „**Verkäuferin**“ genannt -

;

2. Frau ... Kristin Alheit Urte Steinberg

geboren am, 23.09.1967 / 09.10.1958 / geschäftsansässig ... Bismarkstraße 8, 25421 Pinneberg

mit der Erklärung, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als Bürgermeisterin ... für die Stadt Pinneberg

Frau Alheit kann die Übertragung des Vertrages auf eine stadteigene Gesellschaft verlangen.

- nachstehend „**Käuferin**“ genannt -.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch / zu 1. ausgewiesen durch zu 2. von Person bekannt

Die Vertretungsbefugnis des/der Erschienenen zu 1) ergibt sich aus der in Urschrift vorgelegten Vollmacht vom ..., welche/deren beglaubigte Ablichtung diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt wird.

Der Notar befragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Dies wurde von den Erschienenen verneint.

Sodann erklärten die Erschienenen nachfolgenden

...

## Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

### § 1

#### Kaufgegenstand

- (1) Die Verkäuferin ist Eigentümerin des ehemaligen Kasernen-Grundstückes in Pinneberg, Eggerstedter Straße 1/ An der Raa, eingetragen beim Amtsgericht Pinneberg, im Grundbuch von Pinneberg Loseblatt 5173 unter der lfd. Nr. 4 5 , Gemarkung Pinneberg, Flur 20, Flurstück 1012 mit einer Größe von von 346.164 m<sup>2</sup> ( es ist gegenwärtig von einer Größe von ca. . **346.428 m<sup>2</sup> auszugehen**)
- (2) Im Grundbuch befinden sich folgende Eintragungen:
- Abteilung I:  
Lfd. Nr. 2 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben- Anstalt des öffentlichen Rechts, Lübeck
- Abteilung II:  
Keine Eintragungen vorhanden
- Abteilung III:  
Keine Eintragungen vorhanden
- (3) Der beurkundende Notar hat das Grundbuch am 20.04.2012 eingesehen und den Grundbuchinhalt mit den Beteiligten erörtert.
- (4) Das Grundstück ist als ehemalige Kasernenanlage „Eggerstedt-Kaserne“ mit einem umfangreichen Gebäude-Bestand bebaut.
- (5) Das vorbezeichnete Grundstück ist Gegenstand des vorliegenden Vertrages und wird nachstehend „**Kaufgegenstand**“ genannt.

## § 2

### Verkauf

Die Verkäuferin verkauft den in § 1 beschriebenen Kaufgegenstand mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten und gesetzlichen Bestandteilen an die Käuferin.

Der als **Anlage 1** beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Vertrages. Er lag den Parteien zur Durchsicht vor und wurde von ihnen genehmigt und unterschrieben. Die Parteien sind sich über die Abgrenzung des Kaufgegenstandes in der Natur einig.

## § 3

### Kaufpreis

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

**3.550.000,- € 3.930.000,- €**

(in Worten: **Drei Millionen neunhundertdreißigtausend Fünfhundertfünfzigtausend Euro**).

(2) Von dem Kaufpreis von 3.550.000,00 3.930.000,00 € ist ein Betrag von 1.200.000,00 1.310.000,00 € 14 Tage nach Wirksamkeit Beurkundung des Vertrages (1. Kaufpreisrate) zur Zahlung fällig. Der Restkaufpreis von 2.350.000,00 2.620.000,00 € ist in „3 2“ weiteren Jahresraten wie folgt zur Zahlung fällig:

2. Kaufpreisrate in Höhe von 1.310.000,00 € am 01.07.2013 783.333,-  
€ 1 Jahr nach Wirksamkeit des Vertrages
3. Kaufpreisrate in Höhe von 1.310.000,00 € am 20.11.2013 783.333,- € 2 Jahre  
nach Wirksamkeit des Vertrages ...
4. Rate in Höhe von 783.333,- € 3 Jahre nach Wirksamkeit des Vertrages

Der Restkaufpreis von 2.350.000,00 € ist ab Fälligkeit der Anzahlung in Höhe des jeweils gültigen Basiszins gemäß § 247 BGB zu verzinsen.

Die Zinszahlung ist jährlich jeweils zusammen mit der Kaufpreisrate fällig.  
Der jeweilige Restkaufpreis ist bis zur jeweiligen Fälligkeit nicht zu verzinsen.

(3) Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto der Verkäuferin zu zahlen:

Aarealbank Berlin,

Konto Nr. 510

BLZ: 100 104 24

unter Angabe der Debitorennummer **210847**, Vertragsnummer **4000028436**  
und des Verwendungszwecks „Kaufpreis Eggerstedt-Kaserne Pinneberg“.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Betrages  
(Wertstellung) bei der Aarealbank an, ohne dass es des Zugangs einer Rechnung  
oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung bedarf. Auf die nachstehenden  
Verzugsregelungen gemäß § 5 wird Bezug genommen.

#### **§ 4 Nachzahlung bei höherwertiger Nutzung**

(1) Die Vertragsparteien haben bei der Veräußerung des Kaufgegenstandes folgende  
Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt:

Die Nutzung soll erfolgen im Rahmen der letzten Fassung des Rahmenplanentwurfs  
„Gartenstadt Parkstadt Eggerstedt“ der Stadt Pinneberg (Stand: 07.01.2013  
07.04.2010). Nach diesem Plan sind auf dem Kaufgrundstück die Nutzungsbereiche  
„Wohnen“, „Bildung“, „Gewerbe“, „Freizeit“, „Grünflächen“ und „Verkehrsflächen“  
dargestellt. Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung können sich demgegenüber  
Veränderungen in Art und Umfang der Nettobaulandfläche ergeben. Maßgeblich für  
die Nachzahlung ist die Abweichung von der Flächenbilanz des Rahmenplanentwurfes  
gemäß Anlage zur o.g. Wertermittlung unabhängig von der konkreten Verortung.

Als Grundlage für die Ermittlung eines sich möglicherweise zukünftig ergebenden  
„planungsbedingten Bodenmehrerts“ dienen die Bodenwerte, die  
Nettobaulandflächengrößen und die Bodenqualitäten, die im Rahmen der

Fortschreibung des Verkehrswertgutachtens vom 26.10.2010  
(Wertermittlungsstichtag: 15.07.2010) zum Stichtag 07.01.2013, welche den Vertragsparteien bekannt ist, abgeleitet worden sind. Auf eine Beifügung der Fortschreibung und des Verkehrswertgutachtens sowie dem Verlesen derselbigen wird deshalb verzichtet.

Danach werden die einzelnen Nutzungsvarianten auf dem Kaufgegenstand wie folgt zugrunde gelegt:

T e il n r	Flächengr öße	Nutzungskonzept (Einstufung gemäß BauGB/ BauNVO)	Bodenwert (erschließungsfr ei) €/m <sup>2</sup>
1	70.130 m <sup>2</sup> (Nettobaul and)	Wohnbebauung (§ 3 / § 4 BauNVO)	243,00
2	21.740 m <sup>2</sup> (Nettobaul and)	Sondergebiet Bildung (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB und § 4 BauNVO)	234,00
3	30.453 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup> (Nettobaul and)	Innovatives Gewerbe (§ 8 BauNVO)	96,00
4	44.995 m <sup>2</sup> (Nettobaul and)	Sondergebiet Freizeit u. Wellness (§ 6 / § 8 BauNVO)	127,00
5	44.702 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	Öffentliche Erschließung/ Straßenflächen	0,00
6	134.144	Öffentliche Grünflächen	0,00

	m <sup>2</sup>		
--	----------------	--	--

Übersicht 1

- 1) 32.056 m<sup>2</sup> lt. Rahmenplanentwurf „Parkstadt-Eggerstedt“ vom 07.01.2013 abzügl. 5 v.H. für zusätzliche innere Verkehrserschließungsflächen
- 2) 43.099 m<sup>2</sup> zuzügl. 5 v.H. der Gewerbefläche als zusätzliche innere Erschließung

Nach diesem Plan sind auf dem Kaufgrundstück die Nutzungsbereiche „Bildung“, „innovatives Gewerbe“, „Freizeit und Wellness“, „Grünzonen“, „Sportflächen“ dargestellt. Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung können sich demgegenüber Veränderungen in Art und Umfang der Nettobaulandfläche ergeben. Maßgeblich für die Nachzahlung ist die Abweichung von der Flächenbilanz des Rahmenplanentwurfes gemäß Anlage zur o.g. Wertermittlung unabhängig von der konkreten Verortung.

Als Grundlage für die Ermittlung eines sich möglicherweise zukünftig ergebenden „planungsbedingten Bodenmehrerts“ dienen die Bodenwerte, die Nettobaulandflächengrößen und die Bodenqualitäten, die im Rahmen des Verkehrswertgutachtens vom 26.10.2010 (Wertermittlungstichtag: 15.07.2010), welches den Vertragsparteien bekannt ist, abgeleitet worden sind. Auf eine Beifügung des Verkehrswertgutachtens sowie dem Verlesen desselben wird deshalb verzichtet.

Danach werden die einzelnen Nutzungsvarianten auf dem Kaufgegenstand wie folgt zugrunde gelegt :

Teilfl. Nr.	Flächengröße	Nutzungskonzept (Einstufung gemäß BauGB/ BauNVO)	Bodenwert/€ (erschließungsbeitragspflichtig)
1	91.870 m <sup>2</sup> (Nettobauland)	Sondergebiet Bildung (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB und § 4 BauNVO)	98,00

2	30.071 m <sup>2</sup> (Nettobauland)	Innovatives Gewerbe (§ 8 BauNVO)	-26,00
3	46.980 m <sup>2</sup> (Nettobauland)	Sondergebiet Freizeit u. Wellness § 6 / 8 BauNVO	-13,00
4	59.009 m <sup>2</sup>	Öffentliche Erschließung/ Straßenflächen	0,-
5	123.370 m <sup>2</sup>	Öffentliche Grünflächen	0,-

Die bei der Verkäuferin verbleibende Grundstücksfläche in Größe von ca.18.900 m<sup>2</sup> mit den Gebäuden 1,16,19 und 69 ist hierbei nicht berücksichtigt.

Die zukünftigen Straßenflächen und die zukünftigen Grünflächen werden im Zusammenhang mit der von der Käuferin anerkannten Verpflichtung zur Widmung für den öffentlichen Verkehr der Käuferin unentgeltlich übertragen.

- (2) Die Käuferin verpflichtet sich, für den Fall eine Nachzahlung zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis zu leisten, dass die Käuferin in ihrer Eigenschaft als Planungsträgerin innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss für die in Absatz 1 Nr. 2-65 aufgeführten Teilflächen eine nach Art und/oder Umfang der Nettobaulandfläche höherwertige Nutzungsmöglichkeit als in Absatz 1 festgestellt, durch Bebauungsplan festsetzt oder im Einzelfall gemäß § 34 BauGB genehmigt.

Nachzuzahlen ist in diesem Fall 65 % der Differenz zwischen dem bei der Ermittlung des Kaufpreises für die in Absatz 1 Nr. 2-65 aufgeführten Teilflächen des Kaufgegenstandes zugrunde gelegten erschließungsbeitragsfreien pflichtigen Bodenwert gemäß der Aufstellung in Absatz 1 und dem für die jeweiligen höherwertigen Nutzungen Bildung oder Wohnen in lfd. Nr. 1 zugrunde gelegten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsplanfestsetzungen. Die jeweils nachzuzahlende Differenz ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle für die Nutzungsarten 1-4:

Nutzung nach Kaufvertragsentwurf (Bodenwerte €/m <sup>2</sup> )	Nutzungsänderung in			
	Wohnbauland (243)	SO Bildung (234)	Innovatives Gewerbe (96)	SO Freizeit/ Wellness (127)
Wohnbauland (243)	--	keine Wertsteigerung	keine Wertsteigerung	keine Wertsteigerung



SO Bildung (234)	9 €/m <sup>2</sup>	--	keine Wertsteigerung	keine Wertsteigerung
Innovatives Gewerbe (96)	147 €/m <sup>2</sup>	138 €/m <sup>2</sup>	--	31 €/m <sup>2</sup>
SO Freizeit/Wellness (127)	116 €/m <sup>2</sup>	107 €/m <sup>2</sup>	keine Wertsteigerung	--

Für die in Absatz 1 Nr. 5 – 6 aufgeführten Teilflächen ist bei höherwertigerer Nutzung nach Absatz 1 Nr. 1 - 4 nachzuzahlen 65 % des unter Absatz 1 Nr. 1 – 4 aufgeführten erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes nach Abzug der bei der Ermittlung des Kaufpreises wertmindernd zugrunde gelegten Kosten für Entwässerung, Versorgung und städtebauliche Planung in Höhe von 50 €/m<sup>2</sup> Nettobauland.

Die jeweils nachzuzahlende Differenz ergibt sich somit für die Nutzungsarten 5-6 aus der nachstehenden Tabelle:

Nutzung (Bodenwerte €/m <sup>2</sup> )	Differenzbetrag bei höherwertiger Nutzung der Verkehrs-/Grünflächen (Bodenwert: 0 €/m <sup>2</sup> )		
Wohnbauland (243)	(243 - 50) €/m <sup>2</sup>	=	193 €/m <sup>2</sup>
SO Bildung (234)	(234 - 50) €/m <sup>2</sup>	=	184 €/m <sup>2</sup>
Innovatives Gewerbe (96)	(96 - 50) €/m <sup>2</sup>	=	46 €/m <sup>2</sup>
SO Freizeit/Wellness (127)	(127 - 50) €/m <sup>2</sup>	=	77 €/m <sup>2</sup>

Wenn die der Wertermittlung zugrunde gelegte unter Absatz 1 Nr. 5 genannte Straßenfläche überschritten wird, werden die Kosten für Straßenausbau in Höhe von 133 €/m<sup>2</sup> Straßenfläche wertmindernd von dem sich so ergebenden Nachzahlungsbetrag abgezogen,

Bei anderweitiger höherwertiger nicht unter Abs. 1 Nr. 1 erfassten Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, sind die erschließungsbeitragsfreien pflichtigen Bodenwerte bei Erfordernis zu ermitteln. Dabei ist der Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages maßgeblich. Die Kosten für die Baureifmachung sind in Höhe von 101 €/m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche (entspricht dem

durchschnittlichen, im Gutachten vom 26.10.2010 ermittelten Wert) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Käuferin zur Nachzahlung der für die Gebäude Nr. 2 und Nr. 3 des Kaufgegenstandes berechneten Abrisskosten sowie der Gebäudewerte für den Fall, dass sie diese in dem o.g. Zeitraum einer tatsächlichen Nachnutzung zuführt (z.B. Wohnen, Gewerbe) bzw. baulich erhält und nicht abreißt. Als nachzuzahlende Abrisskosten sind die nach dem in Abs. 1 benannten Wertgutachten berechneten Beträge für Gebäude Nr. 2 in Höhe von 42.160 € 40.000,00 € und für Gebäude Nr. 3 in Höhe von 215.743 € 204.690,00 € zu berücksichtigen. Die Gebäudewerte sind von Gutachtern zu ermitteln, die Regelungen von Abs. 3, Sätze 2 und 3 sind hier entsprechend anzuwenden. Stichtag der Wertermittlung der Gebäude ist das Wirksamwerden dieses Vertrages. Verkäuferin und Käuferin werden zum Zeitpunkt der Übergabe gemeinsam den Zustand der Gebäude dokumentieren.

- (3) Die Käuferin verpflichtet sich, auf Verlangen der Verkäuferin unverzüglich eine schriftliche Auskunft der Baugenehmigungsbehörde (bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben des durchführenden Architekten etc.) zur tatsächlich realisierten Nettobaulandfläche nach Art und Umfang beizubringen. Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert für die weiteren, nicht unter Abs. 1 Nr. 1 genannten höherwertigen Nutzungen wird von Gutachtern ermittelt, die von beiden Vertragsparteien im kooperierenden Verfahren bestimmt werden. Die Kosten des Wertgutachtens tragen die Vertragsparteien zu gleichen Teilen.
- (4) Von dem Nachzahlungsbetrag sind 50 % von der Käuferin spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung durch die Verkäuferin auf ein von der Verkäuferin zu bestimmendes Konto zu zahlen. Die restlichen 50% der Zahlung werden erst bei Realisierung der Einnahmen der Käuferin für die höherwertige Nutzung, spätestens aber drei Jahre nach der in Satz 1 genannten Aufforderung durch die Verkäuferin fällig. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift des Betrages. Bei Verzug gilt § 5 entsprechend.

- (5) Im Falle der Übereignung des Kaufgegenstandes an einen Dritten gilt §12 entsprechend mit der Maßgabe, dass im Übereignungsvertrag ergänzend der Zeitpunkt des Ablaufs der in Absatz 2 genannten Frist anzugeben ist.

## **§ 5**

### **Verzug**

Sofern die Käuferin ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag bis zur Fälligkeit nicht nachkommt, kann die Verkäuferin Verzugszinsen i. H. v. 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB verlangen. Daneben ist die Käuferin verpflichtet, den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden zu ersetzen. Für jedes Mahnschreiben ist - vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Betrages - eine Kostenpauschale von 10,00 € zu zahlen, sofern nicht die Käuferin einen geringeren Schaden der Verkäuferin nachweist.

## **§ 6**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Die Käuferin hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und erwirbt diesen im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

Im Auftrag der Verkäuferin hat die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) eine sog. „Gefährdungsabschätzung (Phase II b)“ für den Kaufgegenstand durchführen lassen, wonach in zwei kleinen, abgrenzbaren Bereichen (ehem. Tankstellenbereich mit einer kontaminierten Fläche von rd. 210 m<sup>2</sup> sowie ehem. Kleinschießplatz mit erhöhter Bleikonzentration) gewisse Bodenkontaminationen vorliegen, die nur im Falle einer „sensiblen Nachnutzung“ als Wohn-, Garten-, Park- oder Freizeitfläche beseitigt werden müssen. Die geschätzten Kosten für eine Altlastensanierung werden im Gutachten auf ca. 71.000,- € (zzgl. Kosten für die Verkehrssicherung in Größe von rd. 21.000,- €) geschätzt. Hierauf wurde die Käuferin bereits zum Zeitpunkt der Kaufverhandlungen ausdrücklich hingewiesen.

Die Verkäuferin hat der Käuferin hierzu den entsprechenden Bericht des beauftragten Sachverständigen, Dr. Jens Skowronek, vom 13. Januar 2005 übergeben. Diese Kosten sind bei der Kaufpreisfestsetzung bereits berücksichtigt worden.

Die Käuferin verzichtet darauf, dass die Verkäuferin ihr einen Energieausweis mit dem Inhalt der Anlage 6 oder 7 der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) gemäß § 16 Absatz 2 EnEV zugänglich macht. Jegliche Ansprüche der Käuferin aus diesem Verzicht gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen.

Die Käuferin wird im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verkäuferin nicht öffentlich-rechtlich zu Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf der vertragsgegenständlichen Fläche heranziehen.

Soweit sich nicht aus den Regelungen dieses Vertrages etwas anderes ergibt, insbesondere aus den nachstehenden Regelungen in § 6 Abs. 5 und §§ 7, 8 übernimmt die Verkäuferin keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes einschließlich seiner Aufbauten, der Beschaffenheit des Baugrundes und auch nicht für die Freiheit von Baulasten sowie für verborgene Mängel. Die Verkäuferin übernimmt auch keine Garantie. Die §§ 324 und 442 Abs. 2 BGB finden keine Anwendung.

Auf dem Kaufgegenstand befinden sich ggf. noch diverse bewegliche Gegenstände / Zubehör. Diese werden nicht mitverkauft und haben keinen Wert. Die Käuferin ist damit einverstanden, dass diese auf dem Kaufgegenstand belassen werden und übernimmt ausdrücklich selbst ggf. anfallende Entsorgungskosten. Alle Rechte und Pflichten an diesen Sachen gehen mit dem Tag des Besitz- und Lastenwechsels auf die Käuferin über. Verkäuferin und Käuferin dokumentieren gemeinsam den Zustand des Geländes zum Zeitpunkt der Übergabe.

- (2) Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher

Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch solche Leitungen.

Etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Wasser-, Elektrizitäts- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft. Der Käufer hat sich vor Durchführung von Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und sich zu vergewissern, dass der Kaufgegenstand frei von Versorgungs- und sonstigen Leitungen ist bzw. ob eine Überbauung von Leitungen möglich ist.

Der Käuferin ist das Schreiben der Stadtwerke Pinneberg GmbH vom 30.04.12 über die Leitungsauskunft bekannt. Das Schreiben der Stadtwerke Pinneberg mit den zugehörigen Leitungsplänen wurde der Käuferin ausgehändigt. Es liegen über die Leitungen keine vertraglichen Vereinbarungen vor. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr darüber hinaus keine weiteren bzw. sonstigen Leitungen oder Leitungsrechte bekannt sind.

- (3) Der Verkäuferin ist nicht bekannt, ob im Grundbuch einzutragende weitere Rechte oder Rechte und Lasten, zu deren Entstehen oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, an dem Kaufgegenstand bestehen. Sie übernimmt daher keine Haftung für die Freiheit von solchen dinglichen und sonstigen Rechten Dritter. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr solche Rechte und Lasten nicht bekannt sind.
- (4) Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung, soweit nicht in den §§ 7 und 8 etwas anderes vereinbart ist für das Freisein des Kaufgegenstandes von schädlichen Bodenveränderungen i. S. v. § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten i. S. v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadensgesetz (USchadG).

Der Käuferin ist bekannt, dass aufgrund der früheren Nutzung des Kaufgegenstandes als Kaserne mit Schießplatz schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten und/oder sonstige Umweltschäden vorhanden sein könnten/sind. Diese sind bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt worden.

Wird die Verkäuferin von Behörden oder Dritten wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden auf dem Kaufgrundstück in Anspruch genommen (insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG), ist die Käuferin verpflichtet, die Verkäuferin und die Bundesrepublik Deutschland von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen.

Die Käuferin verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Kaufgrundstücks oder Teilen davon an einen Dritten oder Rechtsnachfolger diesem die vorstehend geregelte Freistellung einschließlich des Ausschlusses von Ausgleichsansprüchen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der Verkäuferin im Sinn eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind.

Ausgleichsansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin und die Bundesrepublik Deutschland wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden (insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG) sind ausgeschlossen.

(4) 5Soweit die Fußböden in den einzelnen Räumen mit Parkett ausgestattet sind, hat die Verkäuferin den Kaufgegenstand nicht auf das Vorhandensein von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die durch eine eventuell mögliche Verwendung von teer- und bitumenhaltigem Kleber bei der Verlegung von Parkettfußböden verursacht sein könnten, untersuchen lassen. Derartige konkrete Belastungen sind der Verkäuferin auch nicht bekannt. Die Haftung für das Vorhandensein von solchen Schadstoffen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

(5) 6Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen sind Ansprüche der Käuferin wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung der Verkäuferin nicht ausgeschlossen ist, wenn diese einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

## § 7

### Spezifische Mängelhaftung

- (1) Der Kaufpreisermittlung sind die in § 4 Abs. 1 definierten Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt worden.

Die Verkäuferin übernimmt durch das Zugrundelegen der Nutzungsmöglichkeiten bei der Kaufpreisermittlung keine Haftung und auch keine Garantie für die Tauglichkeit des Kaufgegenstandes und die Durchführbarkeit dieser Nutzungsmöglichkeiten.

- (2) Sollten innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG und / oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG bzw. sonstige Umweltschäden, insbesondere nach § 2 USchadG bekannt werden,

- die mit Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit verbunden sind

oder

- die zur Herrichtung für den vorstehendem Absatz 1 genannten vertragsgemäßen Gebrauch beseitigt werden müssen

und diese auf die frühere Nutzung zurückzuführen sein, wird sich die Verkäuferin während eines Zeitraums von maximal zwei Jahren ab Feststellung der schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Umweltschäden an den Sanierungskosten in Höhe von 90 % bei einer Kostenbeteiligung der Käuferin in Höhe von 10% beteiligen. Dies gilt nicht für Kosten (z. B. für Erd- und Aushubarbeiten), die im Rahmen der künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären, sowie für Kosten bis zu einem Betrag von 250.000 €, die für Maßnahmen nach vorstehendem Satz 1 und insbesondere für die in § 6 Absatz 1 konkret benannten Kontaminations-Verdachtsflächen (ehem. Tankstelle u. ehem. Schießstand) anfallen könnten.

Die vorstehende Kostenregelung ist abschließend und schließt eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung der Verkäuferin und der Bundesrepublik Deutschland auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 Abs. 2 BBodSchG

und/oder nach § 9 Abs. 2 USchadG aus. Die vereinbarte Kostenaufteilung ist auch in den Fällen anzuwenden, in denen die Verkäuferin als Alteiligentümerin unmittelbar gem. § 4 Abs. 6 BBodSchG und/oder als Verantwortliche nach § 8 USchadG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch gegenüber der Käuferin besteht. Im Falle der Weiterveräußerung gilt § 12.

- (3) Die Verkäuferin beteiligt sich grundsätzlich nicht an Kosten für Gefahrenereforchungsmassnahmen.

Liegen jedoch die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung solcher Massnahmen vor und sind weitere Erkundungsmassnahmen zur Abschätzung oder Bekämpfung der Gefahr oder ihres Umfanges nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erforderlich, beteiligt sich die Verkäuferin nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes (2) an den Kosten für notwendige Massnahmen zur weiteren Gefahrenereforchung. Die Verpflichtungen der Verkäuferin und ihre Kostenpflicht entsprechend der vorstehenden Regelung dürfen nicht über die für jeden Grundstückseigentümer geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehen (z. B. § 24 Abs. 1 BBodSchG).

Kosten der Käuferin, die im Zusammenhang mit der Erkundung bzw. Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG und / oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG und/oder von sonstigen Umweltschäden im Sinne des § 2 USchadG vor Besitzübergang entstanden sind, werden von der Verkäuferin nicht erstattet.

- (4) Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin ist, dass sie von der Käuferin unverzüglich über die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten und/oder sonstigen Umweltschäden unter Zurverfügungstellung aller erforderlichen Informationen einschließlich des gesamten Schriftverkehrs mit den zuständigen Fachbehörden in Kenntnis gesetzt wird und die zur Beseitigung erforderlichen Massnahmen im Einvernehmen mit ihr durchgeführt werden. Die Verkäuferin hat ihr Einverständnis nur zu denjenigen Massnahmen zu geben, die unbedingt erforderlich sind. Die Käuferin verpflichtet sich, gegen etwaige Ordnungsverfügungen der Sicherheitsbehörden im Zusammenhang mit der Durchführung von Altlastenerkundungs- und Sanierungsmassnahmen auf dem



Kaufgegenstand vorsorglich fristgerecht Rechtsmittel (Widerspruch im  
Verwaltungsverfahren) einzulegen. Sie wird der Verkäuferin Kopien der gegen sie  
erlassenen Verwaltungsakte rechtzeitig vor Ablauf der Rechtsmittelfrist überlassen  
und das weitere Vorgehen sowie die eventuelle Begründung der  
Rechtsmittel/Rechtsbehelfe mit der Verkäuferin abstimmen. Bei Nichterfüllung dieser  
Käuferpflicht entfällt die vereinbarte Haftung der Verkäuferin. Für den Fall, dass die  
auf Verlangen der Verkäuferin eingelegten Rechtsmittel fruchtlos bleiben, verpflichtet  
sich die Verkäuferin zur Übernahme dadurch etwa entstandener Verfahrenskosten  
(ohne Rechtsanwaltsgebühren und Beweismittelkosten). Die Verkäuferin hat sich in  
jedem Fall nur bis zur Höhe von 90% an der kostengünstigsten Sanierungsvariante zu  
beteiligen. Die Käuferin verpflichtet sich, Aufträge zur Entnahme und Analyse von  
Boden-, Bodenluft und Wasserproben im Rahmen der Verdachtsflächenerkundung  
und Altlastensanierung nur an ein nach den Anforderungen der Bundesanstalt für  
Materialforschung und -prüfung (BAM) an die Probennahme, Probenvorbereitung  
und chemische Untersuchungsmethoden auf Bundesliegenschaften (Sonderheft  
2/2001 des Amts- und Mitteilungsblattes der BAM mit Ausgabedatum Mai 2001 (ISSN  
0938-5533; ISBN 3-89701-701-6)) akkreditiertes Unternehmen  
(<http://www.dar.bam.de/ast/index.html>) zu vergeben.

Soweit nach § 4 Abs. 4 BBodSchG der Sanierungsmaßstab von der planungsrechtlich  
zulässigen Nutzung des Kaufobjektes bestimmt ist, sind die in § 4 oder Abs. 1  
genannten Nutzungen maßgebend. Zur Reduzierung der Sanierungskosten hat die  
Käuferin belastete Flächen von einer Nutzung, insbesondere einer Bebauung  
freizuhalten, soweit hierdurch nicht die künftige Gesamtnutzung des Kaufobjektes  
beeinträchtigt wird.

Sofern die Käuferin für Leistungen, die der Herrichtung des Kaufobjektes zu dem  
vertraglich vorgesehenen Verwendungszweck dienen (Beseitigung von schädlichen  
Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes  
und/oder von sonstigen Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes),  
teilweise/ganz vorsteuerabzugsberechtigt ist wird die Verkäuferin vorgelegte  
Rechnungen nur ohne Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer erstatten, soweit die Käuferin  
zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

- (5) Die vorstehenden Regelungen gelten ausschließlich für Boden- und Grundwasserkontaminationen. Sie gelten nicht für Verunreinigungen der Gebäude bzw. Gebäudeteile oder ihrer Baustoffe. Hierfür wird eine Haftung der Verkäuferin ausgeschlossen. Die Verkäuferin erklärt, das ihr solche Verunreinigungen nicht bekannt sind.
- (6) Die Pflicht der Verkäuferin zur Kostenbeteiligung/-übernahme aus diesem Vertrag ist insgesamt auf die Höhe des Kaufpreises (§ 3 Abs. 1) begrenzt. § 6 Absatz 5, § 7 Abs. 7 und § 8 Abs. 2 bleiben hiervon unberührt.
- (7) Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen sind Ansprüche der Käuferin wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung der Verkäuferin nicht ausgeschlossen ist, wenn diese einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat

## **§ 8**

### **Spezifische Mängelhaftung (Kampfmittel)**

(1) Die Verkäuferin haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufobjekt vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Ansprüche der Käuferin wegen eventuell vorhandener Kampfmittel - aus welchem Rechtsgrund auch immer - sind ausgeschlossen. Hinsichtlich etwaiger Risiken für das Bestehen von Kampfmitteln, Kriegsgerät sowie etwaiger Munitionsfunde wurde der Käuferin das Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein -Kampfmittelräumdienst – vom 12.04.12 ausgehändigt.

Die Verkäuferin hat der Käuferin die Luftbildauswertung Pinneberg, Eggerstedt Kaserne, erstellt durch die Luftbilddatenbank Ing.-Büro Carls v. Mai 2012, erstellt auf CD, ausgehändigt.

Im Vorfeld von Erdarbeiten im unmittelbaren Bereich der Laufgräben sowie im Bereich der Bombentrichter und der beschädigten Bausubstanz (rosa Flächen in der Anlage zur Luftbildauswertung der LBDB vom 19.04.2012) sollten die Baubereiche abgesucht werden. Sollte dies technisch nicht möglich sein, empfiehlt sich, wiederum nur in den Baubereichen, eine "Baubegleitende Kampfmittelräumung".

Die Verkäuferin beteiligt sich jedoch grundsätzlich nicht an Kosten für Gefahrenerforschungsmaßnahmen.

Werden während der Planungs- und Bauphase, längstens aber innerhalb einer Ausschlussfrist von 5 Jahren nach Beurkundung dieses Kaufvertrages Kampfmittel auf oder in dem Kaufgegenstand festgestellt, die mit unmittelbaren Gefahren für Leben oder Gesundheit von Menschen verbunden sind, so wird die Verkäuferin der Käuferin die Beseitigungskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen in dem notwendigen und gebotenen Umfang erstatten, die der Kampfmittelräumdienst diesem unter strenger Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit sowie nach vorheriger Beteiligung der Verkäuferin und Zugänglichmachung aller einschlägigen Informationen auf öffentlich-rechtlicher Grundlage in Rechnung gestellt hat.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Beräumung durch den Kampfmittelräumdienst nur nach vorheriger Zustimmung der Verkäuferin und im Einvernehmen mit dieser durchführen zu lassen, soweit eine Gefahrenlage nicht die sofortige Beseitigung erfordert.

Die Übernahme vorstehender Kosten erfolgt im Übrigen nur bis zur Höhe des Kaufpreises. Soweit die Verkäuferin Kostenbeteiligungen aus anderen Gründen leistet (z.B. Sanierungskostenbeteiligung), ist dies zu berücksichtigen. In diesem Fall beschränkt sich die Pflicht zur Kostentragung insgesamt auf die Höhe des Kaufpreises. Die Käuferin ist für Leistungen, die der Herrichtung des Kaufobjektes zu dem vertraglich vorgesehenen Verwendungszweck dienen, teilweise/ganz vorsteuerabzugsberechtigt. Der Verkäuferin vorgelegte Rechnungen werden deshalb nur ohne Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer erstattet, soweit die Käuferin zum

Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Ausschluss von Vorsteuerabzug ist durch eine Bescheinigung des Finanzamtes nachzuweisen.

- (2) Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen sind Ansprüche der Käuferin wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung der Verkäuferin nicht ausgeschlossen ist, wenn diese einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

## § 9

### **Besitz- und Lastenwechsel**

- (1) Besitz, Gefahren, Nutzungen und Lasten gehen mit Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate, jedoch nicht vor Eingang der ersten Kaufpreisrate auf die Käuferin über; ebenso die Gefahr eines zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes. Zugleich trägt die Käuferin vom Tage des Besitzüberganges an die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die sich aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ergebende Reinigungs- und Streupflicht. Die Käuferin stellt die Verkäuferin insoweit von ihrer Haftung als Eigentümer gegenüber Dritten frei.
- Soweit die Verkäuferin Abgaben und Gebühren, die für einen Zeitraum nach dem Lastenwechsel bestimmt sind, entrichtet hat, hat die Käuferin diese nach Aufforderung zu erstatten.
- (2) Etwaige bestehende Versicherungsverträge können von der Käuferin nicht übernommen werden. Insbesondere weist die Verkäuferin darauf hin, dass der Kaufgegenstand mit dem Tag des Besitzübergangs nicht mehr gebäudeversichert ist.
- (3) Die Käuferin trägt alle etwaigen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB und Anliegerbeiträge nach den einschlägigen Kommunalabgabengesetzen und den

entsprechenden Gemeindegesetzungen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung sowie unabhängig vom bautechnischen Beginn der Maßnahme. § 436 Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen. Die Erschließungskosten für die bestehenden Gebäude gemäß Absatz 6 sind im Rahmen der Wertermittlung gemäß Anlage zu diesem Vertrag berücksichtigt worden und werden nicht zusätzlich erhoben.

Beitragsbescheide liegen der Verkäuferin nicht vor.

- (4) Der Kaufgegenstand ist zur Zeit noch teilweise vermietet. Der Käuferin ist hierzu bereits eine Aufstellung aller derzeit bestehenden Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse ausgehändigt worden. Die Verkäuferin wird alle Vertragsverhältnisse fristgerecht kündigen und die Nutzungen räumen lassen. ~~und die vorhandenen Nutzungen vor Übergabe räumen.~~ Die Originale der zum Zeitpunkt des Besitzübergangs noch bestehenden Verträge werden der Käuferin bei Übergabe des Kaufgegenstandes ausgehändigt. Die Käuferin tritt im Verhältnis zur Verkäuferin mit dem Zeitpunkt des Besitzübergangs mit allen Rechten und Pflichten in die dann noch bestehenden Mietverhältnisse ein. Die Käuferin wird von der Verkäuferin bevollmächtigt, ab dem genannten Zeitpunkt im eigenen Namen und auf eigene Kosten sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben.
- (5) Der Käuferin sind die bestehenden unentgeltlichen Gestattungsverträge zwischen dem Bundesministerium für Verteidigung, vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung I in Kiel, diese vertreten durch die Standortverwaltung Uetersen und der Stadt Pinneberg vom 16.05.61 bzw. 26.05.66 über Luftschuttsirenen auf den Gebäuden Nr. 23 und 13 des Kaufgegenstandes bekannt. Der Käuferin ist bekannt, dass eine für den Betrieb der Sirenen erforderliche Stromversorgung seit 2004 einvernehmlich nicht mehr besteht. Auf einen Rückbau der Sirenen wird verzichtet.
- (6) Der Käuferin ist bekannt, dass sowohl die Schmutzwasser-Entsorgung als auch die Oberflächen-Entwässerung der dort ansässigen Bundesdienststellen
- a. Gebäude 1 - Zollverwaltung
  - b. Gebäude 16, 19 und 69 - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
(Verkäuferin)

derzeit noch über Teile der ursprünglichen Kasernen-Ringleitungen auf dem Kaufgegenstand erfolgt (s. Lageplan **Anlage 2 und 3**). Zu diesem Zweck verpflichtet sich die Käuferin, die am westlichen Rand des Kaufgegenstandes befindliche Abwasser-Hebeanlage (Gebäude 25) weiterhin bis zur Neuerschließung (Anschluss der Gebäude 1, 16, 19 und 69 an die neuen Erschließungsanlagen) in Betrieb zu halten.

Die Käuferin hat die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers auch weiterhin unentgeltlich zu dulden bzw. die uneingeschränkte Entsorgung sicherzustellen, wobei die Verkäuferin die Kosten für den Betrieb der Abwasser-Hebeanlage u. etwaige Instandhaltungsaufwendungen anteilig trägt. Die Käuferin verpflichtet sich, etwaige Kosten verursachende Maßnahmen an den Leitungen und oder der Anlage rechtzeitig vorher mit der Verkäuferin abzustimmen. In diesem Zusammenhang werden beide Vertragspartner auch die Frage der Kostenbeteiligung klären.

Die Verkäuferin übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in Anlage 2 und 3 eingetragenen Leitungen. Im Zuge der erforderlichen Neuerschließung des Kaufgegenstandes gewährleistet die Käuferin den unentgeltlichen Anschluss der vorg. Gebäude an die neue Gesamt-Erschließung des Kaufgegenstandes (Abwasser und Oberflächenentwässerung). Sollte die Aufrechterhaltung der bisherigen Versorgungssituation bis zur endgültigen Herstellung einer neuen Infrastruktur auf dem Kaufgegenstand aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht sinnvoll/möglich sein, verpflichtet sich die Käuferin bereits vorab, eine anderweitige Anschlussmöglichkeit (z.B. an evtl. vorhandenen öffentliche Leitungen in der Eggerstedter Straße, An der Raa oder Thesdorfer Weg) für die Schmutz- und Oberflächenwasser-Entsorgung vorzunehmen.

Die Käuferin gewährleistet auf Dauer die uneingeschränkte Erreichbarkeit der bei der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Neuerschließung des Kaufgegenstandes.

Die Käuferin räumt der Verkäuferin hierzu ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Wegerecht zu den in ihrem Eigentum verbleibenden Grundstücken, Flurstücke 1010 und 1011, Flur 20 Gemarkung Pinneberg über die in der **Anlage 4** des Kaufvertrages gelb gekennzeichneten Straßen - und Wegeflächen ein.

Das vorgenannte uneingeschränkte Geh-, Fahr- und Wegerecht beinhaltet ferner die Erreichbarkeit der noch auf dem Kaufgegenstand gelegenen, befestigten Parkplätze (in der Anlage 4 grün gekennzeichnet) für die Dauer deren Zwischennutzung mindestens aber für einen Zeitraum von 6 Monaten nach Besitzübergang (siehe Absatz 7) bis zur Fertigstellung neuer befestigter Parkplätze auf den eigenen Flurstücken der Verkäuferin.

Die Käuferin verpflichtet sich, auf Verlangen der Verkäuferin, zugunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das vorgenannte Geh-, Fahr- und Wegerecht durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch sichern zu lassen. Das Verlangen der Eintragung endet mit der öffentlichen Widmung der Straßen.

Sollte die Käuferin das mit dem Geh-, Fahr- und Wegerecht versehene Gelände ganz oder teilweise an Dritte veräußern, hat sie vor Verkauf die Rechte dinglich zu sichern.

(7) Der Käuferin ist bekannt, dass die Verkäuferin für die Besucher und Beschäftigten ihrer Dienstgrundstücke (BlmA und Zoll) derzeit noch auf dem Kaufgegenstand gelegene, befestigte Parkplätze (in der Anlage 4 grün gekennzeichnet) nutzt. Die Käuferin gestattet der Verkäuferin die unentgeltliche Weiternutzung dieser Parkplätze für die Dauer von mindestens 6 Monaten nach Besitzübergang, längstens jedoch bis zur Fertigstellung neuer befestigter Parkplätze auf dem Flurstück Ende 2013 (Dienstgrundstück der BlmA). Für die Dauer der Nutzung trägt die Verkäuferin die Verkehrssicherungspflicht für die Parkplatzflächen.

Die Käuferin verpflichtet sich, für die Dauer der Zwischennutzung der Parkplatzflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Wegerecht einzuräumen (siehe Abs. 6).

(8) Derzeit erfolgt die Beleuchtung der Zufahrtsstraße zu den Flurstücken .....(Dienstgrundstücke der BlmA /Verkäuferin) 1010 und 1011 noch über die auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Außenlaternen, die alle vom Geb. Nr. 8 (ehem. Wachgebäude am Kasernentor) aus gesteuert werden; die Stromversorgung erfolgt durch das BlmA-Dienstgebäude Nr. 16. Die Käuferin verpflichtet sich, die derzeit vorhandene Beleuchtung der Zufahrtsstraße zu den Gebäuden Nr. 1, 16, 19 und 69 sowie die Regelungsanlage in Geb. Nr. 8 solange zu belassen bzw. sicherzustellen, bis

im Rahmen der Neuerschließung des Kaufgegenstandes die endgültige Straßenführung hergestellt worden ist. Die Betriebskosten (Strom u. Instandsetzung an Laternen bzw. Regelungsanlage) für die Aufrechterhaltung der zu den Geb. Nr. 1,16,19 und 69 führenden Straßenlaternen übernimmt die Verkäuferin.

- (9) Die Käuferin gestattet der Verkäuferin an der Einmündung der derzeitigen Hauptzufahrt des Kaufgegenstandes in die öffentliche Straße „An der Raa“ an geeigneter Stelle ein Dienststellenschild für die „Bundeszollverwaltung“ und die „BlmA“ bzw. ein Hinweisschild mit Wegweisern zu den Bundesdienststellen anzubringen oder aufzustellen.

## **§ 10**

### **Kosten des Vertrages**

Die Käuferin übernimmt die Grunderwerbsteuer sowie sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Einmessung (Mit Ausnahme der Vermessungskosten für die Dienstgebäude gemäß § 9 Abs. 56), Einfriedung und Eintragung im Grundbuch. Sollte die Käuferin eine Einfriedung wünschen, trägt sie die dafür entstehenden Kosten. Für den Fall, dass der Vertrag nicht zustande kommt, trägt die Käuferin die Kosten des Vertrages.

## **§ 11**

### **Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten**

- (1) Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, ist die Verkäuferin zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Den Parteien ist bekannt, dass ein Rücktritt im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung ist und den Bestand des Vorkaufsrechts nicht berührt (§ 465 BGB).
- (2) Die Verkäuferin tritt hiermit ihre Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten an die Käuferin ab, soweit die Käuferin bereits Zahlungen an die Verkäuferin geleistet hat. Die Käuferin nimmt die Abtretung an. Weitergehende Ansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.



- (3) Für den Fall, dass das Vorkaufsrecht nur für einen Teil des Kaufgegenstandes ausgeübt wird, sind sich die Parteien darüber einig, dass die wechselseitigen Leistungsverpflichtungen aus diesem Vertrag entsprechend anzupassen sind.

## **§ 12**

### **Rechtsnachfolge**

Die Käuferin verpflichtet sich, für den Fall der weiteren Übereignung oder in jedem anderen Fall der Rechtsnachfolge hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder von Teilen hiervon, die von ihm in diesem Vertrag übernommenen und insbesondere in den §§ 4,6,7,8,9 enthaltenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der Verkäuferin im Sinn eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Die Käuferin wird von ihren in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber der Verkäuferin neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

## **§ 13**

### **Salvatorische Klausel**

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende Vereinbarung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrages.

## **§ 14**

### **Auflassung**

(1) Sodann erklärten die Erschienenen die

#### Auflassung

wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Kaufgegenstand auf die Käuferin übergehen soll.

Die Verkäuferin bewilligt und die Käuferin beantragt die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen.

(2) Nach Belehrung durch den Notar erklärt die Käuferin, dass sie auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs im Grundbuch verzichtet.

(3) Der Notar wird angewiesen, den Umschreibungsantrag beim Grundbuchamt erst einzureichen, wenn die Verkäuferin ihm die vollständige Zahlung der ersten Kaufpreisrate des Kaufpreises gem. § 3 schriftlich bestätigt hat.  
Bis zum Vorliegen dieser Bestätigung dürfen Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften nur ohne den Abschnitt über die Auflassung an die Käuferin erteilt werden.

## **§ 15**

### **Vollmacht**

Die Vertragsschließenden erteilen im übrigen den Notariatsangestellten

Käthe Ahsbahs,  
Sabrina Mohorn,  
Jana Schwarz,  
Christine Blum

unter Befreiung von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB sowie über den Tod hinaus und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht die Vollmacht, alle Erklärungen berichtiger oder ergänzender Art zur Durchführung dieses Vertrages abzugeben, Lösungsanträge zu stellen, die Auflassung zu erklären, zu ergänzen und zu berichtigen. Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen grundbuchlichen Durchführung des Vertrages.

## **§ 16**

### **Notarbeauftragung**

Die Erschienenen beauftragen den Notar, alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung zu beantragen, sie für sie entgegenzunehmen und dem Grundbuchamt einzureichen. Der Notar wird allgemein mit dem Vollzug des Vertrages betraut.

Die Erschienenen beantragen, diese Verhandlung je einmal für die Verkäuferin und die Käuferin auszufertigen und der Verkäuferin und der Käuferin beglaubigte Fotokopien sowie die für die sonstigen Beteiligten erforderliche Anzahl von Fotokopien zu erteilen.

## **§ 17**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn

1. Die insgesamt notwendigen Genehmigungen der Kommunalaufsicht der Stadt Pinneberg zum ggf. notwendigen Nachtragshaushalt für die Finanzierung des Kaufpreises und die Genehmigung oder in Aussichtstellung der Genehmigung für die

...

Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft für die Kaserne vorliegt.

Die Käuferin hat das Vorliegen dieser Wirksamkeitsvoraussetzungen dem Notar unverzüglich mitzuteilen.

Sollten diese Wirksamkeitsvoraussetzung nicht bis zum 30.11.2012 vorliegen ist der Vertrag unwirksam, Ansprüche der Verkäuferin bestehen in diesem Fall nicht, mit Ausnahme der Kostenregelung in § 10 Satz 2.

Das Protokoll ist den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden: