

I. Ausfertigung

U r k u n d e n r o l l e Nr. 3014

Jahr 1993 L

1997

V e r h a n d e l t
in Hamburg
am 21. Dezember 1993

Vor dem unterzeichneten Notar Paul L a f r e n t z
mit dem Amtssitz in 22143 Hamburg, Schweriner Straße 4,

erschieden heute in 22301 Hamburg, Dorotheenstraße 64, wohin
sich der Notar auf Ersuchen begeben hatte:

1. Herr Dr. Rainer Karl Fritz B e h n e , Kaufmann,
geschäftsansässig: Dorotheenstraße 64, 22301 Hamburg,
2. Herr Dieter G ü n t h e r , Kaufmann,
geschäftsansässig: ebenda.

Die Erschienenen zu 1) und 2) erklärten vorab, daß sie ihre
nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen, sondern
für die

Sechszwanzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH,

und zwar in ihrer Eigenschaft als deren gesamtvertretungsbe-
rechtigte Geschäftsführer abgeben.

Ich, der Notar, bescheinige hiermit gem. § 21 BNotO aufgrund
einer erfolgten Einsichtnahme in das Handelsregister beim
Amtsgericht Hamburg zum Aktenzeichen 66 HR B 47 938,
daß die Herren Dr. Rainer Karl Fritz Behne und Dieter
Günther als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Ge-
schäftsführer der Sechszwanzigste Hanseatische Grundbe-
sitz GmbH eingetragen sind;

Der Erschienene zu 1) erklärte weiterhin vorab, im nachste-
henden darüber hinaus nicht nur in seiner vorgenannten Ei-
genschaft Erklärungen abgeben zu wollen, sondern auch in sei-
ner Eigenschaft als Bevollmächtigter für die Firma
Lederwerke Wieman Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

3. Herr Dr. Wolfgang M o s c h , Kaufmann,
geb. am 31.07.1946,
geschäftsansässig: Dorotheenstraße 64, 22301 Hamburg,
handelnd für sich persönlich.
4. Herr Kai-Michael D u d d a , Kaufmann,
geb. am 15.06.1959,
geschäftsansässig Kajen 12, 20459 Hamburg
handelnd in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberech-
tigter Geschäftsführer der Firma

Verwaltung GLORIA Einkaufspassage GmbH
(vormals Gädeke & Landsberg GmbH),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als alleinvert-
retungsberechtigte, persönlich haftende Gesellschafterin
der Kommanditgesellschaft in Firma

1/2u 365

.../

1998

**Gädeke & Landsberg GmbH & Co. Passage
am Kurfürstendamm 13 KG
Sitz in 10719 Berlin, Kurfürstendamm 224.**

Ich, der Notar, bescheinige hiermit aufgrund Einsicht in beglaubigte Handelsregisterauszüge des Amtsgericht Berlin-Charlottenburg und in zum handelsregisterlichen Vollzug eingereichte Urkunden, daß

- a) Herr Kai-Michael Dudda berechtigt ist, die Firma Verwaltung GLORIA Einkaufspassage GmbH, als Geschäftsführer allein zu vertreten (Aktenzeichen: HR B 23 692),
 - b) die Firma Verwaltung GLORIA Einkaufspassage GmbH, berechtigt ist, die Kommanditgesellschaft in Firma Gädeke & Landsberg GmbH & Co. Passage am Kurfürstendamm 13 KG, als persönlich haftende Gesellschafterin allein zu vertreten (Aktenzeichen: HR A 20 500);
5. Herr Patrick Hemmingson ,
geschäftsansässig: Dorotheenstraße 64, 22301 Hamburg.

Die Erschienenen zu 2) und 5) erklärten darüber hinaus, zu handeln in ihrer Eigenschaft als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Firma

XENDA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,

Sitz in Hamburg,
diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der Kommanditgesellschaft in Firma

Achtundfünfzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co. KG,

Sitz in Hamburg.

Ich, der Notar, bescheinige hiermit aufgrund einer heute erfolgten Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg und in zum handelsregisterlichen Vollzug bestimmte Urkunden, daß

- a) die Herren Patrick Hemmingson und Dieter Günther berechtigt sind,
die Firma XENDA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH als Geschäftsführer gemeinschaftlich zu vertreten (Aktenzeichen: 66 HR B 54 221),
- b) daß die XENDA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH berechtigt ist, die Kommanditgesellschaft in Firma Achtundfünfzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co. KG als persönlich haftende Gesellschafterin allein zu vertreten (Aktenzeichen: 66 HR A 87 350),

zu 1) bis 5) von Person bekannt.

Der Notar hat die nachfolgenden Grundbücher der Grundstücke § 1 Ziffer 2a) und b) am 20.12.1993 und das Baulastenverzeichnis nicht einsehen lassen; bezüglich der Grundstücke § 1 Ziffer 1a) und b) lagen Grundbuchblattabschriften vor.

.../

799

Dies vorausgeschickt, baten die Erschienenen den amtierenden Notar um die Beurkundung des nachstehenden

Grundstückskaufvertrages nebst Auflassung

und erklärten:

§ 1

Voraussetzungen

1. Die Firma Sechszwanzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH, die Firma Lederwerke Wieman Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Herr Dr. Wolfgang Mosch sind in Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigentümer der nachfolgend aufgeführten Grundstücke:
 - a) Grundstück Kurfürstendamm 12, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Band 386 Blatt 12385, bestehend aus dem Flurstück 144 der Flur 7 der Gemarkung Charlottenburg, groß 490 qm,
 - b) Grundstück Kurfürstendamm 15, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Band 541 Blatt 11003, bestehend aus dem Flurstück 146 der Flur 7 der Gemarkung Charlottenburg, groß 740 qm.
2. Die Kommanditgesellschaft in Firma Gädeke & Landsberg GmbH & Co. Passage am Kurfürstendamm 13 KG ist Eigentümerin der nachfolgend aufgeführten Grundstücke:
 - a) Grundstück Kurfürstendamm 13, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Blatt 24635, bestehend aus den Flurstücken 143 und 147 der Flur 7 der Gemarkung Charlottenburg, groß zusammen 2.403 qm,
 - b) Grundstück Kurfürstendamm 14, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Blatt 24634, bestehend aus dem Flurstück 145 der Flur 7 der Gemarkung Charlottenburg, groß 566 qm.

§ 2

Einzelheiten über den Bestand der Grundstücke

1. Das Grundstück Kurfürstendamm 12 ist bebaut mit einem Miets-
haus und wird im nachstehenden "Kaufgrundstück zu 1a) be-
zeichnet.

.../

Belastungen in Abt. II des Grundbuches:

- lfd. Nr. 9:** auflösend bedingte Grunddienstbarkeit (gewerbliches Nutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 14, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24634, und Kurfürstendamm 13, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24635, die mit dem heutigen Verträge ebenfalls veräußert werden,
- lfd. Nr. 10:** Grunddienstbarkeit (Passagenrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 14, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24634 und Kurfürstendamm 13, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24635, die mit dem heutigen Verträge ebenfalls veräußert werden.

Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

- lfd. Nr. 24:** DM 2.500.000,-- Grundsuld -ohne Brief - zugunsten der Württembergische Hypothekenbank AG, Stuttgart,
- lfd. Nr. 25:** DM 6.500.000,-- Grundsuld zugunsten der Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG, Köln,
- lfd. Nr. 26:** DM 26.000.000,-- Grundsuld zugunsten der Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG, Köln, von der ein erstrangiger Teilbetrag in Höhe von DM 7.771.160,-- mit Zinsen und Nebenleistungen an die Württembergische Hypothekenbank AG, Stuttgart, abgetreten wurde,
- lfd. Nr. 27:** DM 26.000.000,-- Grundsuld - ohne Brief - zugunsten der Kommanditgesellschaft auf Aktien in Firma Berliner Handels- und Frankfurter Bank, Frankfurt am Main und Berlin,
- jeweils zur Gesamthaft auf Stadt Charlottenburg Blätter 11003 (Kurfürstendamm 15) und 12385 (Kurfürstendamm 12), die heute ebenfalls verkauft werden.

Im Baulastenverzeichnis dieses Grundstücks sind keine Baulasten eingetragen.

2. Das Grundstück Kurfürstendamm 15 ist bebaut mit einem Miets-
haus und wird im nachstehenden als "Kaufgrundstück zu 1b)"
bezeichnet.

Belastungen in Abt. II des Grundbuches:

- lfd. Nr.11:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für die Stadt Berlin, vertreten durch den Senator für das Bau- und Wohnungswesen,
- lfd. Nr.15:** auflösend bedingte Grunddienstbarkeit (gewerbliches Nutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 14, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24634, und Kurfürstendamm 13, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24635, die mit dem heutigen Vertrage ebenfalls veräußert werden,
- lfd. Nr.16:** Grunddienstbarkeit (Passagenrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 14, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24634 und Kurfürstendamm 13, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24635, die mit dem heutigen Vertrage ebenfalls veräußert werden.

Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

- lfd. Nr.43:** DM 2.500.000,-- Grundschild -ohne Brief - zugunsten der Württembergische Hypothekenbank AG, Stuttgart,
- lfd. Nr.44:** DM 6.500.000,-- Grundschild zugunsten der Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG, Köln,
- lfd. Nr.45:** DM 26.000.000,-- Grundschild zugunsten der Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG, Köln, von der ein erstrangiger Teilbetrag in Höhe von DM 7.771.160,-- mit Zinsen und Nebenleistungen an die Württembergische Hypothekenbank AG, Stuttgart, abgetreten wurde,
- lfd. Nr.46:** DM 26.000.000,-- Grundschild - ohne Brief - zugunsten der Kommanditgesellschaft auf Aktien in Firma Berliner Handels- und Frankfurter Bank, Frankfurt am Main und Berlin,
- jeweils zur Gesamthaft auf Stadt Charlottenburg Blätter 11003 (Kurfürstendamm 15) und 12385 (Kurfürstendamm 12), die heute ebenfalls verkauft werden.

Im Baulastenverzeichnis dieses Grundstücks sind keine Baulasten eingetragen.

708

3. Das Grundstück Kurfürstendamm 13 ist bebaut mit einem Miets-
haus und wird im nachstehenden als "Kaufgrundstück zu 2a)"
bezeichnet.

Belastungen in Abt. II des Grundbuches:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die
Berliner Kraft- und Licht (Bewag) Aktiengesell-
schaft,
lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fern-
heizleitungsrecht) für die Berliner Kraft- und
Licht (Bewag) Aktiengesellschaft,
lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Müllcontainerabstellrecht)
für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Stadt Charlottenburg Blatt 12344 (Kurfürstendamm
11) und Stadt Charlottenburg Blatt 13107 (Kant-
straße 166) als Gesamtberechtigte.

Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

- lfd. Nr. 1: DM 18.240.000,-- Grundschild -ohne Brief- zugun-
sten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
lfd.. Nr. 2: DM 14.308.000,-- Grundschild -ohne Brief- zugun-
sten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
lfd. Nr. 3: DM 5.700.000,-- Grundschild -ohne Brief- zugun-
sten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
lfd. Nr. 4: DM 5.800.000,-- Grundschild - ohne Brief - zugun-
sten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
lfd. Nr. 5: DM 2.000.000,-- Grundschild zugunsten von Herrn
Günter Landsberg und Herrn Dirk Gädeke als Ge-
samtgläubiger, zur Gesamthaft auf Stadt Char-
lottenburg Blätter 24634 und 24635.

Im Baulastenverzeichnis von Charlottenburg, Baulastenblatt
Nr. 864 sind folgende Baulasten eingetragen:

Seite 1

- lfd. Nr. 1: Die in den Grundrißzeichnungen der Architekten
Sypereck, Metz und Kranz vom 20.12.1985, und zwar
a) Erdgeschoß - Blatt Nr. BV-P 12 -,
b) 1. Obergeschoß -Blatt Nr. BV-P 13 -,
c) 2. Obergeschoß - Blatt Nr. BV-P 14 -
blau schraffierten Flächen stehen jederzeit und

2063

lfd. Nr. 1: uneingeschränkt zugunsten des Grundstücks Kurfürstendamm 12 als Rettungsweg und Wegerecht zur Verfügung,
lfd. Nr. 2: die Grundstücke Kurfürstendamm 12, 13, 14 und 15 gelten als ein Baugrundstück einschließlich der gesamten haustechnischen und sicherheitstechnischen Anlagen.

Seite 2

lfd. Nr. 1: Die in den Grundrißzeichnungen der Architekten Sypereck, Metz und Kranz vom 20.12.1985, und zwar
a) Erdgeschoß - Blatt Nr. BV-P 11 -,
b) 1. Obergeschoß - Blatt Nr. BV-P 12 -,
c) 2. Obergeschoß - Blatt Nr. BV-P 13 -
rot schraffierten Flächen stehen jederzeit und uneingeschränkt zugunsten des Grundstücks Kantstraße 163 und 164 und des Grundstücks Kurfürstendamm 14 als Rettungsweg und Wegerecht zur Verfügung.

4. Das Grundstück Kurfürstendamm 14 ist bebaut mit einem Miets-
haus und wird im nachstehenden als "Kaufgrundstück zu 2b)"
bezeichnet.

Belastungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 2: auflösend bedingte Grunddienstbarkeit (gewerbliches Nutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 15, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 11003, und Kurfürstendamm 12, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 12385, die ebenfalls heute verkauft werden,
lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Passagenrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 15, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 11003, und Kurfürstendamm 12, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 12385, die ebenfalls heute verkauft werden.

Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: DM 8.100.000,-- Grundschuld -ohne Brief- zugunsten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,

204

- lfd. Nr. 2: DM 1.106.000,-- Grundschuld -ohne Brief- zugunsten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
- lfd. Nr. 3: DM 5.096.000,-- Grundschuld -ohne Brief- zugunsten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
- lfd. Nr. 4: DM 700.000,-- Grundschuld - ohne Brief - zugunsten der Berliner Pfandbrief-Bank, Berlin,
- lfd. Nr. 5: DM 2.000.000,-- Grundschuld zugunsten von Herrn Günter Landsberg und Herrn Dirk Gädeke als Gesamtgläubiger, zur Gesamthaft auf Stadt Charlottenburg Blätter 24634 und 24635.

Im Baulastenverzeichnis von Charlottenburg, Baulastenblatt Nr. 865 sind folgende Baulasten eingetragen:

Seite 1

- lfd. Nr. 1: Die in den Grundrißzeichnungen der Architekten Sypereck, Metz und Kranz vom 20.12.1985, und zwar
 - a) Erdgeschoß - Blatt Nr. BV-P 12 - ,
 - b) 1. Obergeschoß -Blatt Nr. BV-P 13 - ,
 - c) 2. Obergeschoß - Blatt Nr. BV-P 14 -gelb schraffierten Flächen stehen jederzeit und uneingeschränkt zugunsten des Grundstücks Kantstraße 163 und 164 und des Grundstücks Kurfürstendamm 13 als Rettungsweg und Wegerecht zur Verfügung,
- lfd. Nr. 2: die Grundstücke Kurfürstendamm 12, 13, 14 und 15 gelten als ein Baugrundstück einschließlich der gesamten haustechnischen und sicherheitstechnischen Anlagen.

Seite 2

- lfd. Nr. 1: Die in der Bauzeichnung - Grundriß 2. OG - der Architekten Sypereck, Metz und Kranz vom 20.12.1985 Blatt Nr. BV-P 14 - grün schraffierte Fläche steht als notwendiger 2. Rettungsweg jederzeit und uneingeschränkt zugunsten der im 2. Obergeschoß gelegenen Räumlichkeiten des Grundstücks Kurfürstendamm 15 zur Verfügung.

Die Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 12 und 15 werden im Nachstehenden "Verkäufer zu 1)", die Eigentümerin der Grundstücke Kurfürstendamm 13 und 14 im Nachstehenden "Verkäufer zu 2), die Verkäufer zu 1) und 2) an bestimmten Stellen des Vertrages auch insgesamt als "der Verkäufer" bezeichnet.

208

Wie von den Erschienenen zu 2) und 5) Vertretene, die Kommanditgesellschaft in Firma Achtundfünfzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co. KG, wird im Nachstehenden "der Käufer" genannt.

§ 2

Kaufgegenstand und Kaufpreis

1. Der Verkäufer verkauft an die Käuferin die in §§ 1 und 2 genannten Kaufgrundstücke zu 1 a) und b) und 2 a) und b).

2. Der von der Käuferin zu zahlende Kaufpreis beträgt

a) für das Kaufgrundstück zu 1a) und b) DM 84.800.000,00,
(in Worten: Deutsche Mark vierundachtzigmillionenachthunderttausend),

b) für das Kaufgrundstück zu 2a) und b) DM 180.200.000,00
(in Worten: Deutsche Mark einhundertachtzigmillionenzweihunderttausend)

insgesamt DM 265.000.000,00

(in Worten: Deutsche Mark Zweihundertfünfundsechzigmillionen).

§ 3

Kaufpreisfälligkeit

1. Der Gesamtkaufpreis wird wie folgt belegt:

Die von der Käuferin zu zahlenden Kaufpreise für die Grundstücke zu 1a) und b) und 2a) und b) sind wie folgt zu erbringen:

DM 265.000.000,-- zahlt Käufer an Verkäufer zu Händen des be-
urkundenden Notars durch Überweisung auf
dessen Notar-Anderkonto bei der M.M.
Warburg Bank
mit DM 100.000.000,-- am 30.12.1993,
mit restlichen DM 165.000.000,-- am
30.09.1994.

Der Notar wird angewiesen,

.../

208

folgenden der Notar
zuständig, der
Verkaufserlöse
den Verkäufers
zur Verfügung zu
stellen.
Für den Fall, daß
eintritt, der
des jeweiligen
gewährten durch
den Verkäufer.

- a) die Umschreibung erst zu beantragen, nachdem die Zahlung des Kaufpreises erfolgt oder durch Hinterlegung bei ihm sichergestellt ist,
- b) aus diesem Betrag die auf dem Grundstück ruhenden, nicht übernommenen Belastungen abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer weiterzuleiten durch Überweisung auf noch aufzugebende Konten,
- c) Auszahlungen aus diesem Betrag jedoch erst vorzunehmen, nachdem die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch auf den Käufer erfolgt oder sichergestellt ist

DM 265.000.000,-- Damit ist der Kaufpreis beglichen.

2. Der Käufer kann den Kaufpreis auch ohne Notar-Anderkonto direkt an den Verkäufer zahlen und zwar dergestalt, daß

- a) aus der Aufnahme von Finanzierungsmitteln das jeweilige Finanzierungsinstitut direkt an die Gläubiger eingetragener Belastungen den zur Ablösung dieser Belastungen erforderlichen Betrag überweist mit der Auflage an die abzulösende Bank, über den Betrag nur gegen Übergabe der erforderlichen Löschungsdokumente zu verfügen und
- b) direkt an den Verkäufer auf ein von diesem noch aufzugebendes Konto, soweit der Kaufpreis zur Ablösung der bestehenden Belastungen nicht benötigt wird.

3. Über den Kaufpreis ist nach Ablösung der jeweiligen Fremdfinanzierungen wie folgt zu verfügen:

Der jeweilige Kaufpreis für die Kaufgrundstücke zu 1 a) und b) zuzüglich eventueller Zinsen ist an die Verkäufer dieser Grundstücke als Gesamtgläubiger - und zwar gemäß gemeinsamer Anweisung der Berechtigten durch Überweisung auf von diesen aufzugebende Konten oder nach deren Weisung an Dritte zu zahlen.

Der jeweilige Kaufpreis für die Kaufgrundstücke zu 2a) und b) zuzüglich eventueller Zinsen ist an den Verkäufer zu 2) auf ein noch aufzugebendes Konto oder nach dessen Weisung an Dritte zu zahlen.

209

§ 4

Finanzierung

1. Sofern der Käufer den Kaufpreis durch Aufnahme von Darlehen aufbringt, die durch Grundpfandrechte an den durch diesen Vertrag erworbenen Grundstücken gesichert werden sollen, ist der Verkäufer bereit, bei einer Eintragung dieser Finanzierungsmittel mitzuwirken.
2. Für den Fall der Inanspruchnahme der vorstehenden Vereinbarung tritt der Käufer bereits hiermit seine Ansprüche gegen das jeweilige Finanzierungsinstitut auf Auszahlung des ihm gewählten Darlehens bis zur Höhe der jeweils noch geschuldeten Kaufpreisteile an die Verkäufer zu 1) bzw. Verkäufer zu 2) ab und weist das jeweilige Finanzierungsinstitut hiermit unwiderruflich an, die zur Auszahlung gelangenden Beträge ausschließlich auf das vorgenannte Notar-Anderkonto oder direkt zur Ablösung eingetragener Belastungen oder gemäß Weisung des Notars direkt an die Verkäufer zu überweisen. Die Verkäufer nehmen diese Abtretung hiermit an.

§ 5

Sachmängel

1. Grundstück und Gebäude gehen auf den Käufer in dem Zustand über, in welchem sie sich zur Zeit befinden, von ihm in Augenschein genommen worden sind oder hätten genommen werden können. Eine Haftung des Verkäufers für Mängel gemäß §§ 459 ff BGB ist ausgeschlossen. Der Verkäufer übernimmt insbesondere keine Gewähr für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit, noch sichert er besondere Eigenschaften zu.
2. Der Verkäufer versichert jedoch, daß ihm von einem Befall der Gebäude durch Schwamm oder Hausbock oder von weitergehenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis nichts bekannt ist und keine widerrufenen Genehmigungen bestehen.

Dem Verkäufer zu 1) für die Grundstücke Kurfürstendamm 12 und 15 und dem Verkäufer zu 2) für die Grundstücke Kurfürstendamm 13 und 14 sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf den Kaufgrundstücken zu 1a) und b) und 2a) und b) nicht bekannt.

208

Der beurkundende Notar hat mit den Vertragsschließenden die-
sen Ausschluß von Gewährleistungsansprüchen des Käufers ge-
genüber dem Verkäufer erörtert. Die Standdauer der Gebäude,
der derzeitige Zustand der Grundstücke und der Gebäude sowie
der vorstehende Haftungsausschluß sind bei Bemessung des
Kaufpreises berücksichtigt worden.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Ver-
schlechterung geht mit dem Tage der Übergabe auf den Käufer
über, wogegen ihm von diesem Tage an die Versicherungssummen
zur Deckung zustehen.

Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr dafür, daß der Gebäude-
wert durch die Feuerversicherung voll gedeckt ist.

Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko vom Tage der
Übergabe an zu decken.

§ 6

Gewährleistung wegen Rechtsmängel

1. Die auf den Kaufgrundstücken zu 1a) und b) und 2a) und b)
ruhenden im Grundbuch eingetragenen Belastungen in Abt. II
werden vom Käufer übernommen.
2. Die Kaufgrundstücke zu 1a) und b) und 2a) und b) werden frei
von Belastungen in Abt. III der Grundbücher geliefert.
3. Die Verkäufer zu 1) für die Grundstücke Kurfürstendamm 12
und 15 und der Verkäufer zu 2) für die Grundstücke Kurfür-
stendamm 13 und 14 sichern der Käuferin zu, daß Rückstände
an Grundsteuern, Straßenreinigungsgebühren, öffentlichen und
privaten Lasten einschließlich Anlieger- und Erschließungs-
beiträge nicht bestehen und nicht bestehen bleiben, mit Aus-
nahme der im Baulastenverzeichnis bestehenden Eintragungen,
die vom Käufer übernommen werden.
4. Der Verkäufer zu 1) für die Grundstücke Kurfürstendamm 12
und 15 und der Verkäufer zu 2) für die Grundstücke Kurfür-
stendamm 13 und 14 erklären, daß alle Erschließungsbeiträge
und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsan-
sprüche bezahlt sind, soweit ihnen hierüber bisher Bescheide
zugestellt wurden.

Die Erschienenen zu 1) bis 5) erklärten für sich bzw. für die von ihnen Vertretenen nicht über ihr gesamtes Vermögen zu verfügen. Der Erschienenen zu 4) erklärte für den von ihm vertretenen Verkäufer zu 2), über das Vermögen dieser Gesellschaft durch die heutige Veräußerung der Grundstücke Surfürstendamm 13 und 14 insgesamt zu verfügen. Der Notar belehrte über die entsprechenden Bestimmungen.

- Der Käufer ist berechtigt zu erklären, daß er die in den Grundbüchern eingetragenen Belastungen hinsichtlich der dinglichen Haftung ohne Valuta übernimmt. Für diesen Fall werden an den Käufer hiermit abgetreten die Ansprüche gegen die eingetragenen Gläubiger auf Löschung, Verzicht und Abtretung einschließlich der Rechte aus entstandenen oder noch entstehenden Eigentümergrundschulden. Der Käufer ist in diesem Falle insbesondere berechtigt die Abtretung der Belastungen an die neuen Finanzierer zu betreiben.

§ 7

Übergabe, Verrechnungstag

1. Die Übergabe der Grundstücke erfolgt am 30.12.1993.
2. Verrechnungstag ist der 30.12.1993. Von diesem Tage an gehen die mit den Grundstücken verbundenen Rechte und Nutzungen sowie die damit verbundenen laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben auf den Käufer über und werden bis zu diesem Tage nach Verhältnis der Zeit verrechnet.
3. Von Verrechnungstage an tritt der Käufer gemäß § 571 BGB in alle Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge ein. Der Verkäufer erklärt, daß außerhalb der Verträge keine zusätzlichen, die Rechte des Vermieters erschwerenden Vereinbarungen getroffen worden sind.
Der Verkäufer wird ab sofort ohne Zustimmung des Käufers gegenüber den Mietern keine Erklärungen abgeben, die den Inhalt der Mietverhältnisse verändern.
Der Inhalt der Mietverträge ist dem Käufer bekannt.
Der Verkäufer übernimmt jedoch für den zukünftigen Eingang der Mieten keine Gewähr.
Soweit von den Mietern Kautionen oder Mietvorauszahlungen geleistet, Mieterdarlehen oder sonstige Zuschüsse gewährt worden sind, hat der Verkäufer diese bei Übergabe dem Käufer zu übergeben. Soweit die Übergabe erfolgt ist, verpflichtet sich der Käufer, den Verkäufer von allen diesbezüglichen Ansprüchen der Mieter freizuhalten.

Der Käufer ist berechtigt, bereits von der Beurkundung dieses Vertrages an im eigenen Namen und für eigene Rechnung **Bauplanungsanträge** für bauliche Veränderungen zu stellen.

§ 8

Besonderheiten in den Mietverträgen

1. **Die gegenwärtig bestehenden Mietverträge und ihre tatsächliche Handhabung, insbesondere der Mietvertrag für gewerbliche Räume zwischen der GLORIA Einkaufspassage GmbH Vermietungs KG und dem Verkäufer zu 2) vom 01.10.1987 nebst Zusatzvereinbarung vom selben Tage sowie Vereinbarung vom 03.03.1986 sind dem Käufer bekannt. Soweit der Übergang der Vermieterrechte auf den Käufer aus rechtlichen Gründen nicht **taulich** erscheint, weil die Mieter diesem nicht zustimmen oder aus anderen Gründen, sichert der Verkäufer zu 2) die **Wahrung der Vermieterrechte** durch den Zwischenmieter zu **einschließlich** der ungeschmälerten Weitergabe der jeweiligen **Mieterträge**.**
2. **Frei werdende Mieträume** wird der Verkäufer nur mit **Zustimmung** des Käufers neu vermieten. Der Verkäufer **bevollmächtigt** den Käufer mit Wirkung ab dem Übergabetag - **unabhängig** von dem Datum der Eigentumsumschreibung in den **Grundbüchern** - auf eigene Kosten und eigenes kommerzielles **Risiko** sämtliche Vermieterrechte auszuüben, insbesondere die **Miete entgegenzunehmen**, neue Mietverträge abzuschließen, **bestehende Mietverträge** zu kündigen oder zu ändern und **sämtliche sonstigen Erklärungen und Maßnahmen** vorzunehmen, **die ein Vermieter üblicherweise** seinen Mietern gegenüber **vornimmt**. Der Zwischenmieter des Verkäufers zu 2) handelt **insoweit** gemäß Weisung des Käufers.
3. **Für die vorstehend genannten Maßnahmen** des Käufers **verpflichtet sich** der Verkäufer auf Wunsch des Käufers, diesem eine **gesonderte privatschriftliche Vollmacht** zu erteilen.
4. **Der Verkäufer zu 2) verpflichtet sich**, auf seine Kosten **dafür Sorge** zu tragen, daß die Mieterin Virgin Retail Deutschland GmbH die von ihr mit Mietverträgen vom **03./07.05.1991** gemieteten Flächen im Erdgeschoß bzw. **Obergeschoß** der Grundstücke Kurfürstendamm 13 bis zum **30.09.1994** räumt.

27A

§ 9

Auflassung, Vormerkung

Wir sind uns darüber einig, daß das Eigentum an den in § 1 näher bezeichneten Grundstücken auf den Käufer übergehen soll. Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsveränderung in das Grundbuch.

Es soll nur eine Ausfertigung mit der vorstehenden Auflassungserklärung hergestellt werden und bei dem beurkundenden Notar zu treuen Händen verbleiben mit der Weisung, sie dem Grundbuchamt einzureichen oder an den Käufer auszuhändigen, sobald alle vertraglichen Bedingungen erfüllt sind, insbesondere auch die Zahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises oder etwaige zwischen den Vertragschließenden direkt abzuschneidende Fälligkeitszinsen erfolgt ist. Im übrigen sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne Auflassungserklärung herzustellen.

Der Käufer bewilligt, Käufer beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums zugunsten des Käufers in das Grundbuch. Der Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung, sobald er als Eigentümer eingetragen ist, und sofern keine belastenden Zwischeneintragungen erfolgt, Zwischeneintragungen vorgenommen sind oder Zwischenanträge vorliegen. Die vorstehenden Ausnahmen gelten nicht für Eintragungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung soll jedoch nur auf ausdrückliches Verlangen des Käufers zu den Grundakten eingereicht werden.

§ 10

Kosten, Grunderwerbsteuer

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten, wie die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer allein.

Die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen sowie Nebenkosten an Hebegebühren des Notars, die durch Teilnehmungen auf Veranlassung des Verkäufers entstehen, trägt der Verkäufer.

Die Kosten einer etwa erforderlichen besonderen persönlichen Vollmacht oder Genehmigung trägt der Vertragsteil, der ihrer bedarf.

Der Käufer ist verpflichtet, gegenüber dem Finanzamt die zur Anmeldung geforderten Angaben zu machen und die Grunderwerbsteuer auf erstes Anfordern zu zahlen oder sicherzustellen.

§ 11

Abwicklung, Vollmacht

1. Die Auftraggebern hiermit den beurkundenden Notar, diesen Vertrag durchzuführen. Die Genehmigungen, der Grunderwerbsteuerschein und die Unbedenklichkeitsbescheinigung sind dem beurkundenden Notar zu übersenden.
2. Die Vertragsschließenden erteilen hiermit den Mitarbeitern des Notars

- a) dem Bürovorsteher Wolfgang W e n d e l,
 - b) der Notariatssachbearbeiterin Marianne Meyer,
- beide Schweriner Straße 4, 22143 Hamburg,
- und zwar jedem für sich -,

V o l l m a c h t ,

- a) alle zur Durchführung des Vertrages und der vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Erklärungen abzugeben, einschließlich Ergänzungen und Berichtigungen;

Alle Erklärungen abzugeben, die zur Eintragung von Hypotheken und Grundschulden in das Grundbuch des verkauften Grundstücks erforderlich sind, einschließlich der dinglichen Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung ohne Übernahme einer persönlichen Schuld für den Verkäufer, jedoch mit Übernahme einer persönlichen Schuld durch den Käufer und seine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Bevollmächtigten werden hiermit angewiesen, von der Vollmacht gem. Buchstabe b) nur Gebrauch zu machen, wenn sichergestellt ist, daß die Valutierung der so einzutragenden Hypotheken oder Grundschulden im Zusammenhang mit der Erfüllung des Kaufvertrages steht.

Das Grundbuchamt wird von der Verpflichtung zur Prüfung der Richtigkeit und des Verwendungszweckes der einzutragenden Belastungen entbunden.

Von dieser Vollmacht darf nur für Erklärungen vor den Notaren Paul Lafrentz oder Hasko Schmodde, Schweriner Straße 4, 22143 Hamburg,

oder deren jeweils amtlich bestellten Vertretern, Gebrauch gemacht werden.

274

§ 12
Hinweise des Notars

- sind von dem beurkundenden Notar darauf hingewiesen,
- 1) daß das Eigentum an den Grundstücken erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht;
 - 2) daß die Stadt Berlin u. U. gesetzliche Vorkaufsrechte hat; der Notar wird eine Erklärung darüber einholen;
 - 3) daß die Umschreibung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und der Verzichtserklärung auf das Vorkaufsrecht erfolgen kann und erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll;
 - 4) daß die Vertragschließenden für die Kosten und die Grunderwerbsteuer unabhängig von der Kostenregelung dieses Vertrages gegenüber dem jeweiligen Anspruchsberechtigten als Gesamtschuldner haften.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, um 18.02 Uhr unterschrieben:

gez. Behne
gez. Günther
gez. Dudda
gez. P. Hemmingson
gez. Mosch
L.S. gez. Lafrentz, Notar

218

**Kosten-Berechnung
gem. Kostenordnung**

DM 265.000.000,00		
§§ 141, 32, 36 II KostO	DM	112.920,00
§ 58 KostO	DM	60,00
§ 150 I KostO	DM	15,00
§ 150 I KostO	DM	15,00
§ 150 I KostO	DM	15,00
§ 150 I KostO	DM	15,00
§ 150 I KostO	DM	15,00
steuer 15%	DM	16.958,25

	DM	130.013,25
		=====

gez. Lafrentz

stehende Verhandlung wird hiermit in wörtlicher Übereinstimmung
der Urschrift zum ersten Male ausgefertigt und

den "Beteiligten" zwecks Einreichung zum
Amtsgericht Charlottenburg -Grundbuchamt-

hilt.

burg, den 6. Januar 1994

Lafrentz
- Notar -



Geschäftszeichen (wird vom Finanzamt ausgeteilt)
 107
 332/41194

Anzeigepflichtiger - Name und Anschrift (bitte durchschreiben)
 Notar Paul Lafrentz, 22143 Hamburg, Schweriner Str.
 UR-Nr./Geschäftszeichen 3014/1993 L Datum der Urkunde 21.12.1993
 Ort/Datum der Anzeige Hamburg, den 24.01.1994

Unbedenklichkeitsbescheinigung gem. § 22 GrEStG 1983

Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes:

(Wohnungs-/Erbbau-)Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
Stadt Charlottenburg	12385	Charlottenburg	7	144	490
Stadt Charlottenburg	11003	Charlottenburg	7	146	740
Stadt Charlottenburg	24635	Charlottenburg	7	143 au 1472	2.403
Stadt Charlottenburg	24634	Charlottenburg	7	145	566

Gemeinde Straße, Hausnummer Kurfürstendamm 12, 15, 13, 14

Grundstücksart:

bebaut Wohngebäude Miteigentumsanteil von land- und forstwirtschaftlich genutzt
 unbebaut andere Bebauung verbunden mit Sondereigentum an

Veräußerer:

a) Name, Vorname/Firma: Fa. Sechszwanzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH, Fa. Lederwerke
 Sitz, Hausnummer: Wienand GmbH und Dr. Wolfgang Mosch PLZ, Ort
 Anteil: 1/1
 b) Name, Vorname/Firma: KG in Fa. Gädeke & Landsberg GmbH & Co. Passage am
 Straße, Hausnummer: Kurfürstendamm 13 PLZ, Ort
 Anteil: 1/1

Erwerber:

Name, Vorname/Firma: Achtundfünfzigste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co. KG Anteil: 1/1
 Straße: Dorotheenstraße Hausnummer: 64
 PLZ: 22301 Ort: Hamburg Zustellbezirk:
 Sonstige Angaben (z. B. Postfach):

Erwerber:

Name, Vorname/Firma: ----- Anteil: -----
 Straße: ----- Hausnummer: -----
 PLZ: ----- Ort: ----- Zustellbezirk: -----
 Sonstige Angaben (z. B. Postfach):

Der Eintragung des/der Erwerbers/Erwerberin/Erwerber als Eigentümer(in) in das Grundbuch stehen grunderwerbsteuerliche Bedenken nicht entgegen.

ke 300
 Unterschrift: *Paul Lafrentz*



Dienstgebäude
 Gorch-Eock-Wall 11 · 2000 Hamburg 36
 Hamburg BN App 6907-358
 Columbiendamm 10965 Berlin 9.43- 8 2731

19. April 1994