

UV Nr. /2024

**GRUNDSTÜCKSKAUF– UND ÜBERTRAGUNGSVERTRAG
MIT AUFLASSUNG**

Heute, den zweitausendvierundzwanzig, erschienen vor mir,

**Dr. Stephan Gergaut
Notar in Crimmitschau**

in der Geschäftsstelle in 08451 Crimmitschau, Markt 6:

1. die Autobus GmbH Sachsen - Regionalverkehr, Sitz Limbach-Oberfrohna
(Anschrift: 09212 Limbach-Oberfrohna, Eichelbergstraße 10),
vertreten durch
Frau Nadin Pohlrs, geboren am 25.04.1990,
geschäftsansässig in 09212 Limbach-Oberfrohna, Eichelbergstraße 10,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis;

hierdurch bescheinige ich nach Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Chemnitz vom heutigen Tag, dass dort die „Autobus GmbH Sachsen - Regionalverkehr“ mit Sitz in Limbach-Oberfrohna unter HR B 8031 eingetragen ist und dass Frau Pohlrs als Geschäftsführerin berechtigt ist, die Gesellschaft im Rechtsverkehr allein zu vertreten;

- die Autobus GmbH Sachsen - Regionalverkehr nachfolgend als „Verkäufer“ bezeichnet;

2. die Regionalverkehr Westsachsen GmbH, Sitz Zwickau
(Anschrift: 08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 36 f),
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
vertreten durch
Herrn André Jalowy, geboren am 20.05.1989,
geschäftsansässig in 08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 36 f,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis;

hierdurch bescheinige ich nach Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Chemnitz vom heutigen Tag, dass dort die

„Regionalverkehr Westsachsen GmbH“ mit Sitz in Zwickau unter HR B 5822 eingetragen ist und dass Herr Jalowy als Geschäftsführer berechtigt ist, die Gesellschaft im Rechtsverkehr allein zu vertreten;

- die Regionalverkehr Westsachsen GmbH nachfolgend als „Käufer“ bezeichnet.

Verkäufer und Käufer werden zusammen auch als »Parteien« und einzeln jeweils als »Partei« bezeichnet.

Die Erschienenen erklärten mit der Bitte um Beurkundung den folgenden

GRUNDSTÜCKSKAUF- UND ÜBERTRAGUNGSVERTRAG MIT AUFLASSUNG

PRÄAMBEL

(A) Der Verkäufer ist Eigentümer des in nachstehender Nr. 2.1 bezeichneten Grundbesitzes.

Mit Zuwendungsbescheiden vom 31.07.1996 (vorläufiger Zuwendungsbescheid), 09.12.1996, 20.06.1997 und 27.11.1998 erhielt der Verkäufer Zuwendungen nach dem Gemeindeverkehrsfinanzgesetz als nicht rückzahlbaren Zuschuss zur Errichtung eines Omnibusbetriebshofes auf dem hier gegenständlichen Grundbesitz. Der Zuwendungsbescheid vom 20.06.1997 legte unter anderem unter Z. 3.2 sowie unter dem 1. und 2. Spiegelstrich der Z. 3.3 fest, dass der für den öffentlichen Personennahverkehr geförderte Betriebshof vom Zuwendungsempfänger/Verkäufer sachgemäß zu betreiben und ordnungsgemäß zu unterhalten ist. Die Zweckbindung bestand bis zum 31.12.2023.

Der Grundbesitz wurde entsprechend 1998 mit einer Abstellhalle, einem Verbindungsbau (Werkstatt, Waschhalle) sowie einem zweigeschossigen Verwaltungskopfbau bebaut. Auf dem Objekt befinden sich eine Vielzahl von Stellplätzen sowie ein unterirdischer Dieselkraftstoff- und ein Heizöltank mit entsprechenden Entnahmestellen.

Der Grundbesitz wurde ursprünglich vom Verkäufer selbst als Omnibusbetriebshof für den öffentlichen Personennahverkehr genutzt.

(B) Der Notar hat das Grundbuch für den Grundbesitz (Amtsgericht Hohenstein-Ernstthal, Grundbuch von Pleiße, Blatt 850) am heutigen Tag eingesehen.

(C) Ab dem 01.01.2019 hat der Käufer vom Verkäufer mit Betriebspachtvertrag vom 19.12./28.12.2018 (i.d.F. Auslegungs-/Klarstellungsvereinbarung vom

11.04./20.04.2022) den gesamten Grundbesitz einschließlich Inventar zur alleinigen weiterführenden Nutzung als Omnibusbetriebshof für den öffentlichen Personennahverkehr mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2028 gepachtet. Der Käufer ist daher seit dem 01.01.2019 auf der Grundlage des Pachtvertrages alleiniger unmittelbarer Besitzer des Grundbesitzes und des hier mitverkauften Inventars. Der Zustand des Grundbesitzes und des Inventars ist dem Käufer als Besitzer bekannt.

- (D) Im Zusammenhang mit der Betriebsverpachtung (C) schlossen der Freistaat Sachsen als Fördermittelgeber mit dem Verkäufer und dem Käufer einen dreiseitigen Zuwendungsvertrag am 17.09./25.09.2019/07.01.2020. Der Käufer trat mit diesem Zuwendungsvertrag in alle Rechte und Pflichten aus den Zuwendungsbescheiden (A) bei und verpflichtete sich gegenüber dem Freistaat Sachsen zur Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesen Bescheiden.
- (E) Den Verhandlungen der Parteien über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis lag das Verkehrswertgutachten zur Bewertung des Grundbesitzes nebst aufstehenden Gebäude vom 05.08.2022 zugrunde (Anlage XXX).

1. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Begriffe haben, soweit sie in diesem Vertrag verwendet werden, die nachfolgend vereinbarte Bedeutung:

»**Bankarbeitstage**« sind Bankarbeitstage am Standort Frankfurt am Main.

»**Baugenehmigungen**« meint sämtliche am Stichtag bestehenden, zur Errichtung und Nutzung der auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude notwendigen Bau- und sonstigen Genehmigungen.

»**Grundbesitz**« meint den in Nr. 2.1 beschriebenen Grundbesitz.

»**Kaufgegenstand**« meint den Grundbesitz mit allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen einschließlich aufstehender baulicher Anlagen nebst dem Zubehör/Inventar, wie es in der "**Anlage Zubehör/Inventar XXXX**" aufgeführt ist. Zubehör/Inventar ist jedoch nicht Teil des Kaufgegenstandes, soweit es sich um von Pächter eingebrachte Sachen handelt, die nicht im Eigentum des Verkäufers stehen.

»**Pächter**« oder jeweils einzeln der »**Pächter**« meint die Pächter des Kaufgegenstandes bzw. von Teilen davon, deren Pachtverträge in **Anlage 1** enthalten sind.

»**Pachtverträge**« oder jeweils einzeln der »**Pachtvertrag**« oder auch Betriebspachtvertrag meint die Pachtverträge des aktuellen Pächters, bei dem es sich um den heutigen Käufer handelt.

„**Zuwendungsvertrag**“ oder „**dreiseitiger Zuwendungsvertrag**“, der in der Anlage XXX enthalten ist.

»**Notar**« ist der beurkundende Notar, sein Vertreter oder sein Nachfolger im Amt.

»**Stichtag**« ist der Stichtag gemäß Nr. 7.1.

2. GRUNDBUCHSTAND

2.1 Grundbesitz

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Pleiße bei dem Amtsgericht Hohenstein-Ernstthal, Blatt 850, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 610/24 mit einer Größe von 13.769 m² der Gemarkung Pleiße.

2.2 Rechte zu Gunsten des Grundbesitzes

Für den Grundbesitz sind keine Rechte an Drittgrundstücken im Grundbuch des Grundbesitzes eingetragen:

2.3 Belastungen und Beschränkungen des Grundbesitzes

Der Notar hat das Grundbuch vor Beurkundung eingesehen. Nach dem vorliegenden vollständigen Grundbuchauszug vom heutigen Tag ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

(a) Abteilung II des Grundbuchs:

- lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Schmutzwasserkanalrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/15, Blatt 695 BVNr. 7 sowie für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/16 in Blatt 693 BVNr. 10; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2, 3
- lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/15, Blatt 695 BVNr. 7 sowie für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/16 in Blatt 693 BVNr. 10; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 3
- lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/15, Blatt 695 BVNr. 7 sowie für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/16 in Blatt 693 BVNr. 10; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2
- lfd. Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zum Betrieb eines Omnibusbetriebshofes) – befristet [bis zum 31.12.2023] – für den Freistaat Sachsen, vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Dresden; Rang nach Abt. III Nr. 2.

(b) Abteilung III des Grundbuchs:

lfd. Nr. 2 Grundschuld ohne Brief zu EUR 669.426,90 für den Freistaat Sachsen, vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Dresden; Rang vor Abt. II Nr. 4.

3. WEITERE BELASTUNGEN, BESCHRÄNKUNGEN UND RECHTE

3.1 Abstandsflächenübernahmen/Baulastenverzeichnis

- (a) Im Verzeichnis über Abstandsflächenübernahmen/Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Verkäufers **zu Lasten** des Grundbesitzes keine Eintragungen.
- (b) Im Verzeichnis über Abstandsflächenübernahmen/Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Verkäufers **zu Gunsten** des Grundbesitzes keine Eintragungen.

3.2 Für den Kaufgegenstand bestehen nach Angabe des Verkäufers keine sonstigen Belastungen und Beschränkungen.

4. AUFSTEHENDE BAULICHKEITEN/SONSTIGE ANLAGEN/ EINRICHTUNGEN

Gebäudeart: Gewerbeobjekt;
ein- bis zweigeschossig;
Flachdach;
bestehend aus Hallenteil, Zwischenbau und Kopfteil (Sanitär/Büro)

Baujahr: 1998

Außenansicht: Stahlbetonmontagehalle, Kopfbau mit verglastem Obergeschoss

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

zweigeschossiger Kopfbau: Erdgeschoss – Werkstatt, Lager, Sozialräume
Obergeschoss - Büro- und Sozialräume

Verbindungsbau: Werkstatt, Waschhalle

Hallenbau: Abstellhalle

5. KAUFVERTRAG

5.1 Kaufabrede

Der Verkäufer verkauft hiermit den Kaufgegenstand - bestehend aus dem in § 2 bezeichneten Grundbesitz mit aufstehenden Gebäuden und sämtlichem Zubehör und Inventar (Anlage XXX) - an den Käufer zum Alleineigentum.

5.2 Vom Käufer übernommene Belastungen

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum am Kaufgegenstand frei von Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit diese nicht in diesem Vertrag vom Käufer ausdrücklich übernommen werden.

- (a) Der Käufer übernimmt ausschließlich (i) die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen gemäß Nr. 2.3 (a) lfd. Nr. 1 bis 3 sowie (ii) etwa von ihm bestellte Belastungen.
- (b) Alle übrigen Belastungen und Beschränkungen des Kaufgegenstandes sind vom Verkäufer zu beseitigen und im Grundbuch beziehungsweise dem entsprechenden Register zu löschen; ergänzend gilt Nr. 6.2 (d). Dies gilt insbesondere für die in Nr. 2.3 (b) aufgeführten Belastungen des Kaufgegenstands. Der Verkäufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen. Der Käufer stimmt hiermit vorsorglich sämtlichen derartigen Löschungen zu.

Der Verkäufer beauftragt den Notar mit der Einholung der etwa erforderlichen Lastenfreistellungserklärungen.

5.3 Keine weiteren Anträge

Der Notar hat die sogenannte Markentabelle (grundbuchblattbezogene Auskunft über Eintragungsanträge, die dem Grundbuchamt vorliegen und noch in Bearbeitung sind) vor Beurkundung am heutigen Tag eingesehen. Die Einsichtnahme ergab, dass keine nicht-vollzogenen Eintragungsanträge vorliegen.

Der Verkäufer garantiert, dass über den in Nr. 2 aufgeführten Inhalt des Grundbuchs hinaus keine Veränderungen seitens des Verkäufers beantragt oder bewilligt sind und auch keine Verpflichtungen des Verkäufers hierzu bestehen und dass nach Kenntnis des Verkäufers weder dem Grundbuchamt unerledigte Anträge zur Eintragung im Grundbuch noch den zuständigen Behörden unerledigte Anträge zur Eintragung im Verzeichnis über Abstandsflächenübernahmen/Baulastenverzeichnis vorliegen, noch Verpflichtungserklärungen zur Eintragung von Baulasten abgegeben wurden. Er verpflichtet sich, keine weiteren Belastungen, außer den in dieser Urkunde bewilligten Belastungen, eintragen zu lassen oder zu bewilligen und auch keine entsprechenden Verpflichtungserklärungen abzugeben.

6. KAUFPREIS

6.1 Betrag

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ 1.690.000,00

(Euro eine Million sechshundertneunzigtausendkommanull).

Hiervon entfallen auf

- den Grund und Boden EUR
- die aufstehenden Baulichkeiten EUR
- das mitverkaufte Inventar EUR

Die angegebenen Kaufpreise verstehen sich jeweils netto. Die Zahlung der Umsatzsteuer zum Kaufpreis ist in Ziff. 6.7 gesondert geregelt.

6.2 Fälligkeit

Der Kaufpreis gemäß Nr. 6.1 wird fällig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Eintragung der Eigentumsvormerkung im Grundbuch;
- b) Bestätigung der Gemeinde, dass ein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch und dem Denkmalschutzgesetz nicht besteht oder nicht ausgeübt wird;
- c) Vorliegen der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz;
- d) Sicherung der vertragsgemäßen Lastenfreistellung (durch Vorliegen entsprechender Löschungs- bzw. Freigabeerklärungen und etwaiger zum Grundbuchvollzug weiter nötiger Unterlagen beim Notar auflagenfrei oder nur gegen Zahlungsauflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden können).

6.3 Mitteilung des Notars

Der Notar wird unwiderruflich beauftragt, Mitteilung zu machen (dem Käufer durch Einschreiben mit Rückschein), wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen nach seinem pflichtgemäßen Ermessen vorliegen.

Wenn der fällige Kaufpreis nicht innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Zugang der Mitteilung des Notars eingegangen ist, kommt der Käufer in Verzug.

Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

6.4

- entfällt -

6.5 Zahlungsanweisung/Kontoverbindung

Soweit an den zu löschenden Grundpfandrechten für den Verkäufer Rechte und Ansprüche entstanden sind oder noch entstehen, werden diese unter der aufschiebenden Bedingung vollständiger Zahlung des Kaufpreises an den Käufer abgetreten.

Im Übrigen erfolgt die Kaufpreiszahlung auf folgendes Konto des Verkäufers:

IBAN DE.....

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Notar die Zahlung des Kaufpreises schriftlich zu bestätigen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass gemäß § 16a GwG Barzahlungen (sowie Begleichung des Kaufpreises durch Kryptowährungen, Edelsteine, bestimmte Edelmetalle) keine Erfüllungswirkung haben, der Käufer also weiterhin die Geldüberweisung schulden würde. Um dem Notar die vorgeschriebene Überprüfung dieses Barzahlungsverbots zu ermöglichen und zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Eigentumsumschreibung und von Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen sind Verkäufer und Käufer verpflichtet, dem Notar die Kontoauszüge über die erbrachten und erhaltenen Kaufpreiszahlungen vorzulegen

6.6 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen, die eine bestimmte Geldsumme zum Gegenstand haben – einschließlich der Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 2 BGB aus dem Kaufpreis ab einem Monat ab heute – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Gleiches gilt für den Verkäufer wegen seiner Verpflichtung zur Verschaffung des (mittelbaren) Besitzes am Grundbesitz.

Auf Antrag des jeweiligen Gläubigers ist ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen (dem Verkäufer jedoch erst nach notarieller Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt).

6.7 Umsatzsteuer und sonstige steuerliche Regelungen

- (a) Der Käufer und der Verkäufer erklären jeweils, dass sie Unternehmer nach § 2 UStG sind und der Kaufgegenstand ihrem jeweiligen Unternehmen zugeordnet ist/zugeordnet wird.

Der Verkäufer garantiert, sämtliche Steuerpflichten, die sich auf den Betrieb des nach diesem Vertrag veräußerten Kaufgegenstands gründen, erfüllt zu haben und seine Steuerpflichten hinsichtlich des Kaufgegenstands auch zukünftig weiterhin zu erfüllen, so dass eine Haftung des Käufers für Steuerpflichten des Verkäufers gemäß §§ 11, 12 Grundsteuergesetz nicht entsteht. Wenn der Käufer für Steuerpflichten des Verkäufers in Anspruch genommen werden sollte, hat der Käufer gegen den Verkäufer einen Anspruch auf Freistellung von diesen Steuern (einschließlich steuerlicher Nebenleistungen im Sinne von § 3 AO) und damit zusammenhängenden angemessenen Beraterkosten bzw. finanziellen Ausgleich hierfür. Davon unberührt bleiben abweichende Regelungen zur Erstattung der Grundsteuer durch den Käufer als Pächter nach diesem Vertrag und dem Pachtvertrag.

- (b) Die Parteien gehen davon aus, dass keine Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG vorliegt, da der Käufer das Objekt nicht weitervermieten sondern selbst nutzen wird.

Der Verkäufer erklärt, gemäß § 9 Abs. 1 UStG i.V.m. § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB auf die Steuerfreiheit des § 4 Nr. 9a UStG für diese Grundstückslieferung zu verzichten. Der Käufer stimmt zu.

Der Verkäufer hat dem Käufer unverzüglich eine ordnungsgemäße Rechnung nach § 14 Abs. 4 UStG auszuhändigen, in der er auf die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers nach § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG hinweist (§ 14a Abs. 5 UStG).

Außerdem ist vom Verkäufer eine ordnungsgemäße Rechnung zu stellen hinsichtlich auf die mitgelieferten beweglichen Gegenstände (Nettobetrag zu 6.1.) zzgl. der darauf entfallender gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer.

Der Kaufpreis umfasst nicht die Umsatzsteuer.

- c) Soweit der Verkäufer mit Umsatzsteuernachzahlungen oder Vorsteuerrückzahlungen belastet wird aus Gründen, die in der Sphäre des Käufers begründet sind, insbesondere weil der Käufer kein Unternehmer ist oder für die Kaufgegenstände kein Verzicht auf die Steuerfreiheit möglich ist, so hat der Käufer dem Verkäufer diese Umsatzsteuernachzahlungen oder Vorsteuerrückerstattungen inklusive steuerlicher Nebenleistungen innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Zugang der schriftlichen Zahlungsaufforderung zu erstatten.

Sollte – gleich aus welchem Grund – die Steuerschuldnerschaft für die vertragsgegenständlichen Grundstückslieferungen nicht auf den Käufer übergehen, verpflichtet sich der Verkäufer zur Ausstellung einer ordnungsgemäßen Rechnung im Sinne des § 14 UStG und der Käufer

verpflichtet sich zusätzlich zur Zahlung der auf den vereinbarten Netto-Kaufpreis entfallenden Umsatzsteuer.

Der Käufer kann in diesem Fall die Zahlung der Umsatzsteuer vom Zugang einer solchen Rechnung abhängig machen, ohne in Verzug zu geraten.

7. STICHTAG/ÜBERGANG BESITZ, NUTZEN UND LASTEN

7.1 Stichtag

Stichtag ist der 01.06.2024, 00:00 Uhr, die vollständige Zahlung des Kaufpreises vorausgesetzt, im Übrigen der Tag der Zahlung des Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen und Nebenleistungen), 00:00 Uhr. Am Stichtag gehen Eigenbesitz, Gefahr, Nutzungen und, vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen, Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten (einschließlich der Räum- und Streupflicht) auf den Käufer über.

Zum Stichtag endet das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis.

Der Eigenbesitzübergang erfolgt ohne Räumung des Grundbesitzes durch den Verkäufer, wie es steht und liegt.

7.2 Anspruchsabtretung

Der Verkäufer tritt bereits jetzt mit Wirkung zum Stichtag

- (a) alle den Kaufgegenstand betreffenden Ansprüche gegen Dritte, insbesondere gegen Mieter, die am oder nach dem Stichtag entstehen und/oder fällig werden und/oder die Zeit ab dem Stichtag betreffen,
- (b) Mängelhaftungs- bzw. Gewährleistungsansprüche aus Bau-, Reparatur-, Wartungs-, Werk- und sonstigen Verträgen in Bezug auf den Kaufgegenstand,
- (c) sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte im Zusammenhang mit Umweltschäden des Kaufgegenstandes bzw. Bodendenkmälern auf dem Kaufgegenstand und deren Sanierung oder Entsorgung zustehen,
- (d) alle den Kaufgegenstand betreffenden (sonstigen) Ansprüche gegen Dritte (einschließlich sämtlicher Ansprüche aus den Versicherungsverträgen), aus denen die Herstellung eines Zustands, eines Werks, der Ersatz von Schäden, Dekontamination, Sanierung, Reparatur oder Wiederherstellung in Bezug auf den Kaufgegenstand und dessen bauliche Anlagen verlangt werden kann;
- (e) sonstige Schadensersatz- oder Ausgleichsansprüche in Bezug auf den Kaufgegenstand, insbesondere Ansprüche (i) aus einem nachbarschaftlichen

Gemeinschaftsverhältnis, (ii) die dem Verkäufer im Hinblick auf die etwaige Durchführung von Bauvorhaben oder Nutzung auf Nachbargrundstücken oder öffentlichen Straßen einschließlich etwaiger Tiefbaumaßnahmen gegen Nachbarn, Bauunternehmer, private und öffentliche Bauherren oder sonstige Dritte wegen Schäden oder sonstiger Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes zustehen sollten und (iii) solche, die dem Verkäufer gegen die Gemeinde, etwa aus einer Veränderungssperre (§ 18 BauGB), zustehen;

jeweils unabhängig von deren Entstehen und nebst etwaiger – auch zukünftiger – Sicherheiten (einschließlich Abtretung und Übertragung etwaiger Sicherungseinbehalte), an den Käufer ab.

Über die Abtretung ist auf Wunsch des Käufers auf seine Kosten eine gesonderte Urkunde zu erstellen. Die Abtretung erfolgt offen und kann dem jeweiligen Schuldner ab ihrer Wirksamkeit von jeder Partei angezeigt werden.

8. PACTVERHÄLTNISSE

Das Pachtverhältnis zwischen den Parteien endet zum 31.05.2024, 24:00 Uhr, aber nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung.

Die Pacht sowie nach dem Pachtvertrag geschuldete bzw. erstattungsfähige Nebenkosten - vierteljährlich fällig werdende Grundsteuern für den Grundbesitz - sind für den Monat des Besitzübergangs taggenau abzurechnen. Im Bezug auf alle weiteren Ansprüche aus dem Pachtverhältnis wird wechselseitig Quittung in dem Sinne erteilt, dass im Beurkundungszeitpunkt derartige weitere Ansprüche nicht bestehen.

9. ERSCHLIESSUNG, STEUERN UND ÖFFENTLICHE LASTEN

9.1 Ersterschließung

Der Verkäufer trägt alle für den derzeitigen Erschließungszustand des Kaufgegenstandes bis zum Stichtag ergangenen Bescheide und sonstigen Abgaben (Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, Kostenerstattungsanforderungen und Abgaben, die für eine vollständige erstmalige Erschließung und Benutzbarkeit der Ableitungs- und Versorgungsmedien des Kaufgegenstands erforderlich sind), soweit sie den Sach- und Rechtszustand für den Kaufgegenstand bezogen auf den Stichtag betreffen. Die erstmalige Erschließung umfasst insoweit den Erschließungsbeitrag nach BauGB und sonstige Herstellungsbeiträge, die für die Ableitung von Abwasser sowie die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser einschließlich der Hausanschlusskosten entstehen. Der Verkäufer trägt weiterhin auch solche nach dem Stichtag eingehenden Bescheide und sonstigen Abgaben für bis zum Stichtag durchgeführte Maßnahmen. Alle weiteren nach dem Stichtag eingehenden Bescheide und sonstigen

Abgaben sowie etwa erforderlich werdende Maßnahmen und Kosten für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen trägt der Käufer. Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine offenen Bescheide oder fehlenden Anschlüsse bekannt sind.

9.2 Keine Rückstände an Steuern und öffentlichen Lasten

Der Verkäufer erklärt, dass alle den Kaufgegenstand treffenden Erschließungsbeiträge, sonstigen Abgaben, Kostenerstattungsforderungen, Anliegerbeiträge, Steuern und öffentlichen Lasten bis zum Stichtag sowie betreffend die Zeit bis zum Stichtag von ihm bezahlt sind bzw. werden, sofern die entsprechende Zahlungsaufforderung ihm vor dem Stichtag zugeht. Darüber hinaus wird der Verkäufer auch nach dem Stichtag eingehende Bescheide und sonstige Abgaben für bis zum Stichtag durchgeführte bezahlen. Rückstände, wegen derer der Käufer in Anspruch genommen werden könnte, bestehen nach Kenntnis des Verkäufers nicht.

9.3 Stichtagsregelung

Der Verkäufer hat, unabhängig vom Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder Beitragserhebung, die Erschließungsbeiträge und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für alle nicht von Nr. 9.1 erfassten Maßnahmen zu bezahlen, die bis einschließlich dem Stichtag bautechnisch abgeschlossen wurden. Der Käufer übernimmt unabhängig vom Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder Beitragserhebung die Erschließungsbeiträge und einmaligen Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für alle nicht von Nr. 9.1 erfassten Maßnahmen, die bis einschließlich dem Stichtag bautechnisch nicht abgeschlossen oder nach dem Stichtag bautechnisch begonnen wurden.

Der Verkäufer ist unabhängig vom Zeitpunkt des Steuerbescheids oder der Fälligkeit Steuerschuldner der Grundsteuer, die sich auf den Zeitraum bis einschließlich zum Stichtag bezieht. Der Verkäufer rechnet entsprechend der bisherigen Handhabung des Pachtvertrages die Grundsteuer, die sich auf den Zeitraum bis einschließlich zum Stichtag bezieht, gegenüber dem Käufer taggenau ab und der Käufer erstattet auf dieser Grundlage dem Verkäufer die Grundsteuer. Der Käufer übernimmt unabhängig vom Zeitpunkt des Steuerbescheids oder der Fälligkeit die Grundsteuer, die sich auf den Zeitraum nach dem Stichtag bezieht.

9.4 Freistellung

Die Parteien werden sich im Falle einer Inanspruchnahme, die den vorstehenden Regelungen widerspricht, im Innenverhältnis in vollem Umfang freistellen, so dass die vorstehenden Regelungen verwirklicht werden.

10. VERSICHERUNGEN

Für den Kaufgegenstand bestehen die in **Anlage (...)** aufgeführten Versicherungen (die »**Versicherungen**«).

Die Versicherungen gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung kündigen kann. Es gelten insoweit die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die §§ 95 ff. des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Der Verkäufer versichert, dass er die Kosten der Versicherungen bis zum Stichtag bereits entrichtet hat, und verpflichtet sich, die Versicherungsverträge bis zum Stichtag aufrecht zu erhalten und ordnungsgemäß zu erfüllen. Ab dem Stichtag hat der Käufer die auf die Versicherungen entfallenden Prämien zu tragen und den Gefahrübergang der jeweiligen Versicherung anzuzeigen. Die Parteien werden eine stichtagsbezogene Abrechnung der Versicherungskosten vornehmen.

11. HAFTUNG DES VERKÄUFERS

11.1 Garantien

Der Verkäufer ist verpflichtet und garantiert, dem Käufer den ungehinderten Besitz und das Eigentum am Kaufgegenstand frei von Rechten Dritter und sonstigen Lasten und Beschränkungen zu verschaffen, soweit in diesem Vertrag keine ausdrückliche Übernahme durch den Käufer vereinbart ist.

Der Verkäufer garantiert, bezogen jeweils auf den Stichtag (soweit nachfolgend nicht ausdrücklich auf einen anderen Zeitpunkt abgestellt wird), dass

- (a) bei Abschluss des Kaufvertrages keine unerledigten behördlichen Verfügungen, Forderungen oder Auflagen für den Kaufgegenstand und dessen Nutzungen vorliegen oder angedroht sind;
- (b) alle für den Kaufgegenstand und dessen Nutzung erforderlichen Baugenehmigungen vorliegen;
- (c) die Baugenehmigungen bestandskräftig erteilt sind und der Kaufgegenstand und dessen Nutzung den Baugenehmigungen (einschließlich allen sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen), jeweils mit allen Nebenbestimmungen, Anordnungen und sonstigen Bestimmungen (einschließlich bauplanungsrechtlichen) entspricht;
- (d) das auf dem Kaufgegenstand bestehende Gebäude so besessen und genutzt werden darf, wie es derzeit besessen und genutzt wird;
- (e) keine Widerrufe, Rücknahmen oder Widersprüche zu den für die Bebauung und Benutzung des Gebäudes maßgeblichen Genehmigungen, insbesondere der Baugenehmigung, vorliegen;

- (f) der Kaufgegenstand oder Teile davon nicht unter Denkmalschutz stehen und auch nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungs-, Grenzregelungs-, Flurbereinigungs-, Umlegungsgebiet oder planungsrechtlich ausgewiesenen Hochwasser-, Wasserschutz- oder Landschaftsschutzgebiet liegt und auch keine vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung als eines der vorgenannten Gebiete eingeleitet wurden oder geplant sind und der Kaufgegenstand nicht in einem Gebiet liegt, für das eine Erhaltungssatzung gilt oder für das der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht ist;
- (g) Nachbarschaftsvereinbarungen nicht bestehen, keine Nachbarschaftserklärungen zugunsten Dritter abgegeben wurden und insbesondere auch nicht auf Abwehrrechte verzichtet wurde; gleichzeitig sind keine Nachbarschaftsvereinbarungen für die derzeitige Nutzung notwendig;
- (h) bei Abschluss des Kaufvertrages keine Rechtsstreitigkeiten mit Dritten oder behördliche Rechtsbehelfsverfahren oder sonstige Verwaltungsverfahren anhängig sind oder angekündigt oder vorbehalten wurden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf den Kaufgegenstand beziehen;
- (i) der Kaufgegenstand nicht von Dritten über- oder unterbaut ist und Grundstücke Dritter nicht vom Kaufgegenstand aus über- oder unterbaut sind;
- (j) der Kaufgegenstand vollständig erschlossen ist, insbesondere die Zu- und Ableitung von Wasser, Abwasser und elektrischer Energie zum Kaufgegenstand durch direkte Verbindung mit den Versorgungsnetzen oder durch nicht einseitig zu beendende Rechte gesichert ist und die Zufahrt und der Zugang zum Kaufgegenstand und dessen Erschließungsbereichen sowie zu den für dessen Nutzung notwendigen Einrichtungen von der öffentlichen Straße ohne Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken möglich ist;
- (k) er weder heute noch zum Stichtag über die Ansprüche und Rechte, die in diesem Vertrag an den Käufer abgetreten, übertragen oder diesem sonst eingeräumt werden, (auch nicht im Voraus und/oder bedingt) verfügt hat (insbesondere diese auch nicht abgetreten und/oder auf diese verzichtet hat) und diese nicht verpfändet sind.

12. UMWELTLASTEN

Der Verkäufer haftet für die Freiheit des Kaufgegenstandes von gesundheitsgefährdenden Stoffen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten in dem nachfolgend geregelten Umfang.

12.1 Freiheit von Umweltlasten

Der Käufer/Verkäufer hat ein Bodengutachten für den Grundbesitz eingeholt (Anlage XXXX). Ergebnis des Bodengutachtens ist Der Verkäufer garantiert, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung (i) schädliche Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG, d.h. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, (ii) Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG, (iii) schädliche Verunreinigungen des Wassers und des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften i.S.d. §§ 22, 34 Wasserhaushaltsgesetz, (iv) die Gesundheit oder Umwelt gefährdende Stoffe i.S.d. § 3a Chemikaliengesetz oder des § 4 Gefahrstoffverordnung, (v) sonstige Verunreinigungen aller Art (z.B. durch wasser- oder umweltgefährdende Stoffe) in Boden, Bodenluft, Gebäuden (z.B. Asbest, PCB, Lindan), in sonstigen Grundstücksbestandteilen oder im Grundwasser oder in im Boden eingeschlossenen Gebäuden, Gebäuderesten oder technischen Anlagen oder (vi) Kampfstoffe und Kampfmittel (in diesem Vertrag einzeln oder insgesamt auch »**Umweltlasten**«) nicht bekannt sind.

12.2 Kataster und Register

Der Verkäufer garantiert, dass zum zum Zeitpunkt der Beurkundung der Kaufgegenstand nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche verzeichnet oder als Altstandort registriert und nicht Gegenstand eines Sanierungsplanes nach dem Bundesbodenschutzgesetz ist und dass auf dem Kaufgegenstand keine Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen zur Abwehr und/oder Beseitigung von Bodenverunreinigungen durch Dritte durchgeführt wurden bzw. werden.

12.3 Rechtsfolgen der Garantieverletzung

Sollte sich herausstellen, dass eine oder mehrere dieser Garantien unrichtig ist bzw. sind, so hat der Verkäufer auf seine Kosten unter gleichzeitiger Freistellung des Käufers bzw. dessen Rechtsnachfolgers von allen Ansprüchen der öffentlichen Hand oder privater Dritter den Zustand herzustellen, der bestünde, wenn die Garantien richtig wären (Naturalrestitution).

12.4 Freistellung des Käufers

Sollte der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger in Bezug auf den Kaufgegenstand zu Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen von den zuständigen Behörden oder Dritten aufgefordert werden oder mit Aufwendungen oder mit Kosten im Zusammenhang mit Umweltlasten belastet werden, hat der Verkäufer den Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger von den diesbezüglichen Aufwendungen und Kosten auf erstes Anfordern im Falle einer Garantieverletzung durch den Verkäufer freizustellen, es sei denn, die genannten Umweltlasten sind nach dem Beurkundungstag entstanden. Auf Verlangen des Käufers oder dessen Rechtsnachfolgers hat der Verkäufer die Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen einschließlich aller damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen für den Käufer auf eigene Kosten in Absprache mit dem Käufer

durchzuführen. Dies umfasst auch, aber nicht ausschließlich, die Kosten für die ordnungsgemäße Entsorgung des im Zuge von Sanierungsmaßnahmen anfallenden Bauschutts und Erdaushubs, einschließlich kontaminierten Erdreiches und Sanierung von kontaminiertem Grundwasser. Weitergehende Ansprüche des Käufers, insbesondere Schadensersatzansprüche, bleiben unberührt.

Die vorgenannte Freistellung sowie Schadensersatzansprüche gelten auch zugunsten von natürlichen oder juristischen Personen, die aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Grund für den Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger einzustehen haben.

12.5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für etwaige Ansprüche aus dieser Nr. 12 und für den Freistellungsanspruch beträgt zwei Jahre ab dem Stichtag.

13. RECHTSFOLGEN BEI GARANTIEVERLETZUNGEN, BESCHRÄNKUNG/AUSSCHLUSS DER HAFTUNG, VERJÄHRUNG, MITVERSCHULDEN

13.1 Garantie

Soweit der Verkäufer in diesem Vertrag eine Garantie übernimmt, handelt es sich jeweils um eine Garantie nach § 443 Abs. 1 BGB.

Dem Käufer stehen im Fall der Verletzung einer in diesem Vertrag vom Verkäufer übernommenen Garantie oder im Falle der sonstigen Haftung des Verkäufers vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen in diesem Vertrag, gegenüber dem Verkäufer das Recht zur Minderung des Kaufpreises sowie zum Schadensersatz zu.

13.2 Ausschluss weiterer Ansprüche

Die Parteien vereinbaren, dass die Garantieansprüche nach diesem Vertrag den gesetzlichen Rechten des Käufers sowie Gewährleistungen und Garantien nach den anwendbaren Gesetzen, vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen in diesem Vertrag, vorgehen und diese ersetzen und dass es sich bei den in diesem Vertrag vorgesehenen Rechtsmitteln bei Nichterfüllung von Garantien um die alleinigen Ansprüche handelt, die dem Käufer zur Verfügung stehen. Alle Ansprüche aus den gesetzlichen Rechten, Gewährleistungen und Garantien des Käufers werden hiermit, vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen in diesem Vertrag, im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.

13.3 Kenntnis des Verkäufers

Kenntnis des Verkäufers nach diesem Vertrag bedeutet die positive Kenntnis der Geschäftsführerin des Verkäufers.

13.4 Ausschluss und Beschränkung der Haftung des Verkäufers

(a) Keine doppelte Berücksichtigung

Ein Anspruch des Käufers aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist ausgeschlossen, soweit

- (1) der anspruchsbegründende Sachverhalt bereits anderweitig im Rahmen der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt worden ist oder
- (2) der anspruchsbegründende Sachverhalt einen Anspruch des Käufers gegen einen Dritten, einschließlich Versicherungen, begründet oder
- (3) der Anspruch auf einer nach dem Stichtag stattfindenden (i) Änderung eines Gesetzes, einer Rechtsverordnung, Satzung, einer Verwaltungsvorschrift, eines Urteils, Beschlusses, einer Entscheidung, Genehmigung, Verfügung oder eines sonstigen (Verwaltungs-)Akts oder sonstigen Rechtsvorschrift oder (ii) Erhöhung einer Steuer beruht.

(b) Keine Haftung bei Kenntnis oder Kennenmüssen

Der Käufer ist nicht berechtigt, Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend zu machen,

- (1) soweit er die dem Anspruch zugrunde liegenden Tatsachen oder Umstände kannte oder kennen musste (fahrlässige Unkenntnis);
- (2) soweit er am Stichtag Tatsachen oder andere Umstände kennt, auf die er den geltend gemachten Anspruch stützt, und sich die Geltendmachung dieses Anspruches nicht vorbehält.

Dem Käufer ist insbesondere der Sanierungsbedarf in der Waschhalle, ausgewiesen auch in dem auch dem Käufer vorliegenden Verkehrswertgutachten, bekannt.

(c) Keine Haftung bei Veranlassung durch den Käufer

Der Verkäufer haftet nicht für Tatsachen oder Umstände, soweit diese ohne eine willkürliche Handlung oder Unterlassung des Käufers, eines mit ihm verbundenen Unternehmens oder eines Mitglieds der Geschäftsführung, Mitarbeiters oder Vertreters des Käufers oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens nicht eingetreten wären.

(d) Freibetrag, Gesamtfreibetrag, Haftungshöchstbetrag

Der Käufer ist nur berechtigt, Ansprüche aus diesem Vertrag geltend zu machen, sofern im Einzelfall der Anspruch 5.000,00 € (»**Freibetrag**«) und die Summe aller solcher Einzelansprüche – Ansprüche unterhalb des Freibetrags bleiben insoweit außer Betracht – 25.000,00 € (»**Gesamtfreibetrag**«)

übersteigt. Ist der Gesamtfreibetrag überschritten, haftet der Verkäufer nur für den den Gesamtfreibetrag übersteigenden Betrag.

Die Haftung des Verkäufers für Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag einschließlich aller Ansprüche wegen Verletzung einer Garantie ist insgesamt auf einen Betrag in Höhe von zehn Prozent des Kaufpreises (»**Haftungshöchstbetrag**«) begrenzt.

13.5 Vorteilsausgleich

Soweit ein Umstand, der einen Anspruch des Käufers nach diesem Vertrag begründet, einen steuerlichen oder sonstigen Vorteil – einschließlich einer Verringerung des zu versteuernden Einkommens aufgrund zusätzlicher Verbindlichkeiten und Kosten – des Käufers oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens begründet, ist dieser Vorteil auf den Anspruch anzurechnen (Vorteilsausgleich). Zu steuerlichen Vorteilen im Sinne des vorigen Satzes gehören Entlastungen im Bereich der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, des Solidarzuschlags und sonstiger Steuern auf Einkünfte nach dem jeweils anwendbaren Recht.

13.6 Verjährung

Vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen in diesem Vertrag verjähren Ansprüche und Rechte des Käufers wegen der Verletzung der in diesem Vertrag vom Verkäufer übernommenen Garantien oder im Falle sonstiger Haftung des Verkäufers mit Ablauf von zwei Jahren nach dem Stichtag.

13.7 Benachrichtigungspflicht

Der Käufer informiert den Verkäufer in geeigneter Weise und rechtzeitig, wenn ein Dritter (einschließlich, jedoch ohne Beschränkung auf, ein öffentliches Organ) den Käufer verklagt oder anderweitig ein Gerichtsverfahren gegen ihn einleitet, falls und in dem Umfang, in dem der Käufer für den Fall, dass er in einem derartigen Verfahren oder einer solchen Klage keinen Erfolg hat, Garantieansprüche gegenüber dem Verkäufer hätte.

13.8 Mitverschulden

§ 254 BGB bleibt unberührt. Der Käufer ist insbesondere verpflichtet, die Entstehung von Schäden abzuwenden und den Umfang entstandener Schäden zu mindern.

14. RÜCKTRITT

14.1 Rücktrittsrecht des Verkäufers

Der Verkäufer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn sich der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises mindestens vier Wochen in Verzug befindet und auch eine dem Käufer gesetzte Nachfrist fruchtlos verstrichen ist. Das Recht zum Rücktritt erlischt mit Zahlung des Kaufpreises.

14.2 Ausübung Vorkaufsrecht

Der Notar soll von der zuständigen Behörde die Verzichtserklärung oder ein Negativzeugnis einholen, gegebenenfalls unter Übersendung einer Ausfertigung dieser Urkunde.

Wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den gesamten kaufgegenständlichen Grundbesitz ausgeübt wird, ist jede Partei zum Rücktritt berechtigt.

Wird das Vorkaufsrecht nur an einem Teil ausgeübt, ist der Käufer zum Rücktritt berechtigt. Tritt der Käufer in diesem Fall nicht zurück, ist er verpflichtet, den Kaufpreis bei Vorliegen der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen ungemindert zu zahlen. Der Rücktritt ist innerhalb eines Monats nach Ausübung des Vorkaufsrechts zu erklären. Soweit Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet werden, tritt der Verkäufer hiermit seine Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten an den Käufer ab. Weitergehende Ansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.

14.3 Abwicklung

Ein Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem Notar – mit Kopie an die jeweilige andere Partei – zu erklären und wird mit Zugang der Erklärung beim Notar wirksam.

Im Falle des Rücktritts des Verkäufers gemäß Nr. 14.1 trägt der Käufer jeweils die entstandenen Notar- und Grundbuchkosten, die Maklerkosten sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag, seiner Vorbereitung, Durchführung und seiner Rückabwicklung. Weitere Ansprüche des Verkäufers sind ausgeschlossen.

Im Falle des Rücktritts gemäß Nr. 14.2 tragen die Parteien die entstandenen Notar- und Grundbuchkosten, die Maklerkosten sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag, seiner Vorbereitung, Durchführung und seiner Rückabwicklung je zur Hälfte.

In allen Rücktrittsfällen trägt die Kosten ihrer Berater jede Partei selbst.

Der Verkäufer hat bereits geleistete Kaufpreisteile an den Käufer zurückzuzahlen. Darüber hinaus stehen den Parteien die Ansprüche aus dem gesetzlichen Rückgewährschuldverhältnis zu.

15. AUFLASSUNGSVORMERKUNG, WEITERE BEWILLIGUNGEN UND GRUNDBUCHANTRÄGE

15.1

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Kaufgegenstand wird die Eintragung einer

Vormerkung

zu seinen Gunsten im Grundbuch vom Verkäufer bewilligt und von den Parteien beantragt.

Die Eintragung der Vormerkung soll unverzüglich beantragt werden.

15.2

Die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung wird ebenfalls heute schon vom Käufer bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind und keine unerledigten Anträge vorliegen.

15.3

Der Verkäufer beantragt die Löschung sämtlicher Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (mit Ausnahme etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers).

16. AUFLASSUNG

Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht (unbedingte Auflassung), und bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen, dem Käufer und dem Grundbuchamt eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erst herauszugeben, wenn der Kaufpreis gemäß Nr. 6.1 gezahlt ist. Dem Notar ist diese Zahlung durch eine schriftliche Bestätigung entweder des Verkäufers und/oder der abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger oder der die Überweisung für den Käufer ausführenden Bank nachzuweisen.

Ergänzend gilt insbesondere Nr. 18.2.

17. SONSTIGES

17.1 Vertraulichkeit

Der Verkäufer und der Käufer werden die einzelnen Bestimmungen dieses Grundstückskaufvertrages und alle Informationen, von denen sie in der Vorbereitung dieses Grundstückskaufvertrages Kenntnis erlangt haben oder während der Durchführung dieses Grundstückskaufvertrages Kenntnis erlangen werden, vertraulich behandeln.

Ist ein Vertragspartner durch Gesetz oder behördliche oder gerichtliche Anordnung verpflichtet, einen nach dem vorstehenden Absatz vertraulich zu behandelnde Informationen zu offenbaren, so wird er dies unverzüglich dem anderen Vertragspartner anzeigen.

Weitergehende Vertraulichkeitsanforderungen bleiben unberührt. Die Vertragspartner sind verpflichtet, die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzes einzuhalten.

17.2 Verzicht

Durch eine (auch nur teilweise) Nichtausübung von Rechten aus diesem Vertrag verzichten die Parteien nicht auf ein solches Recht und verwirken es auch nicht; ebenso wenig schließt eine einmalige oder nur teilweise Ausübung eines Rechtes eine anderweitige Ausübung desselben oder eines anderen Rechtes aus. Gesetzliche Rechtsschutzmöglichkeiten werden durch diesen Vertrag nicht beschränkt und nicht ausgeschlossen.

17.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Kauf- und Übertragungsvertrags

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Nr. 18.3 – bedürfen, sofern sie nicht beurkundet werden müssen, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

17.4 Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere Vorschriften dieses Vertrages nichtig oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen hiervon nicht berührt.

Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Regelungen durch solche wirksamen und durchführbaren Regelungen zu ersetzen, die wirtschaftlich dem am nächsten kommen, was die Parteien gewollt haben. Das gilt entsprechend, wenn sich planwidrige Regelungslücken herausstellen sollten.

17.5 Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Zwickau, sofern nicht ein ausschließlicher gesetzlicher Gerichtsstand besteht.

18. VOLLMACHT/NOTARANWEISUNG

18.1 Vollmacht

- (a) Die Vertragsparteien bevollmächtigen die bei dem Notar dienstansässigen Notariatsangestellten Frau Aline Vogt, Frau Anja Marowsky, Frau Anja Munzert, Frau Doreen Flemig und Frau Isabel Schreiter, jede für sich allein, mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, zur Abgabe sämtlicher Erklärungen und Anträge sowie Abänderungen und Ergänzungen dieser Urkunde, die zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch notwendig oder zweckdienlich sind. Die Vollmacht erlischt mit dem Tag der Eintragung der Auflassung im Grundbuch. Von den Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.
- (b) Der Notar ist beauftragt und ermächtigt, diesen Vertrag durchzuführen und alles zum Wirksamwerden dieser Urkunde Erforderliche für alle Beteiligten zu veranlassen.
- (c) Der Notar ist vorbehaltlich abweichender Regelungen berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde beschränkt oder getrennt zu stellen und zurückzunehmen. Der Notar ist darüber hinaus ermächtigt, etwaige Unrichtigkeiten und Unstimmigkeiten in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnung von sich aus zu berichtigen.
- (d) Der Notar ist beauftragt, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sowie Negativatteste über das Nichtbestehen von Vorkaufsrechten oder fehlende Genehmigungsbedürftigkeit einzuholen. Er ist ermächtigt, Genehmigungen aller Art für jede Partei entgegenzunehmen, sie in deren Namen der anderen Vertragspartei mitzuteilen und für alle Beteiligten davon Kenntnis zu nehmen.

18.2 Notaranweisung

Der Notar wird beauftragt, alle Genehmigungen, auch die Genehmigungen Dritter, die erforderlichen Lastenfreistellungsunterlagen und alle für den Urkundsvollzug erforderlichen behördlichen Bescheide, insbesondere Nichtausübungserklärungen wegen öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, einzuholen, entgegenzunehmen und zu verwenden. Werden von den Beteiligten Grundpfandrechte bestellt, so ist der Notar ermächtigt, Rangbestimmungen vorzunehmen.

Der Notar wird ferner angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, nachdem ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist. Vorher soll er den Beteiligten und dem Grundbuchamt keine Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthalten. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf ihr eigenes Antragsrecht. Der Verkäufer verpflichtet sich, eine Bestätigung über die Zahlung des Kaufpreises

unverzüglich nach Erhalt des Kaufpreises abzugeben. Der Käufer ist berechtigt, die Zahlung des Kaufpreises auch durch Vorlage einer Bankbestätigung der den Kaufpreis anweisenden Bank zu erbringen.

19. HINWEISE, VOLLZUG

Der Notar belehrt

- (a) darüber, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese von der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und dem Nachweis der Nichtausübung oder des Nichtbestehens des gemeindlichen Vorkaufsrechts abhängt, über das der Notar belehrt hat;
- (b) darüber, dass unter bestimmten Voraussetzungen bei Ausübung des Vorkaufrechtes der zu zahlende Betrag auf den Verkehrswert des Grundstückes beschränkt sein sowie bei Ausübung des Vorkaufsrechtes ein gesetzliches Rücktrittsrecht des Verkäufers bestehen kann;
- (c) darüber, dass die gesetzliche gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für die Grunderwerbsteuer und Kosten ohne Rücksicht auf die vertragliche Verteilung besteht;
- (d) über den Inhalt der §§ 311b, 125 BGB, wonach die Nichtbeurkundung auch nur eines Teils der vertraglichen Vereinbarungen die Formwirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellt; die Parteien erklären, dass andere als die hier beurkundeten Vereinbarungen nicht getroffen sind;
- (e) über die Rechtsfolgen der Nichteinhaltung einer vertraglichen Garantie;
- (f) darüber, dass er keine steuerliche Beratung vorgenommen hat;
- (g) den Käufer darüber,
 - (i) dass er in die den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungsverhältnisse eintritt (§ 95 VVG). Der Verkäufer haftet für das Fortbestehen des Versicherungsschutzes bis zum Stichtag.
 - (ii) dass ihm sowie der Versicherungsgesellschaft das Recht zur außerordentlichen Kündigung der den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungen zusteht (§ 96 VVG).
- (h) darüber, dass die Vertragsparteien verpflichtet sind, der Versicherungsgesellschaft den Eigentumswechsel am Kaufgegenstand unverzüglich anzuzeigen (§ 97 VVG);

- (i) darüber, dass der Kaufgegenstand für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zur Freistellung, für Erschließungsbeiträge, für Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und nach den gemeindlichen Satzungen, für Rückstände an Grundsteuern und andere öffentlichen Lasten haftet, unabhängig davon, welche Vereinbarungen die Vertragsparteien in diesem Vertrag untereinander getroffen haben.

20. KOSTEN, ABSCHRIFTEN

20.1 Kosten

- (a) Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzuges und der Genehmigungen (mit Ausnahme etwaiger Nachgenehmigungen) sowie die Kosten für Finanzierungsgrundpfandrechte und die Grunderwerbsteuer trägt vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen in dieser Urkunde der Käufer. Zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer nicht spätestens unverzüglich nach der ersten Mahnung, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.
- (b) Der Verkäufer trägt die Kosten eventueller Treuhandaufträge seiner Gläubiger und die (Mehr-)Kosten der Lastenfreistellung bei Gläubiger, Grundbuchamt und Notar, auch soweit sie für Tätigkeiten eines anderen Notars anfallen; diese Gebühren dürfen dem Verkäufer oder dem gegebenenfalls die Gebühren für ihn auslegenden anderen Notar direkt in Rechnung gestellt werden.
- (c) Kosten für die Löschung von Belastungen und Beschränkungen, die vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen werden, trägt jeweils der Verkäufer.
- (d) Die Kosten ihrer Berater trägt jede Partei selbst.
- (e) Abweichende Vereinbarungen in dieser Urkunde bleiben unberührt.

20.2 Abschriften

Von der Urkunde erhalten

elektronisch beglaubigte Abschriften:
das Grundbuchamt;

beglaubigte Abschriften:
gegebenenfalls das finanzierende Kreditinstitut des Käufers;

einfache Abschriften:

jeder Vertragsteil nach Beurkundung,
der Gutachterausschuss,
die Gemeinde wegen Vorkaufsrecht (BauGB/DenkmalschG),

das Amt für Landwirtschaft wegen Genehmigung nach GrdstVG,
der abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger,
das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle),
Pühn Rechtsanwälte, Zwickau, Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Junghanns,
....

**Die Anlagen ... sind beigelegt; auf sie wird als Bestandteil der Urkunde verwiesen. Sie wurden den Beteiligten zur Kenntnisnahme vorgelegt und von ihnen – auf jeder Seite einzeln – unterschrieben. Auf deren Verlesung wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BeurkG allseits verzichtet.*

Diese Niederschrift nebst der weiteren Anlagen wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und dann von den Erschienenen und vom Notar wie folgt unterschrieben: