

UVZ-Nr. [●]

Kaufvertrag

Beurkundet am [●]

durch Notar [●]

in der Notarkanzlei [●]

in Anwesenheit von:

1. [●],

persönlich bekannt,

h a n d e l n d

vorbehaltlich Genehmigung in öffentlich-beglaubigter Form, die mit Eingang bei dem beurkundenden Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein soll, für den

Markt Höchberg

(Postanschrift: Hauptstraße 58, 97204 Höchberg),

- nachstehend auch „**Verkäufer**“ genannt -

2. [●]

ausgewiesen durch Personalausweis,

h a n d e l n d

aufgrund [●] für die

[●],

(Postanschrift: [●]).

- nachstehend auch „**Käufer**“ genannt -

Unter Notar im Sinne dieses Vertrages sind der beurkundende Notar, dessen Vertreter und/oder Amtsnachfolger zu verstehen.

Die Erschienenen erklärten, dass sie allein für Rechnung derjenigen handeln, die als Verkäufer und Käufer aus dieser Urkunde ersichtlich sind.

Dem Notar wurden die nach § 12 GWG erforderlichen Dokumente betreffend die Eigentums- und Kontrollstruktur vorgelegt. Diese hat der Notar auf Schlüssigkeit geprüft. Die Vertreter der Gesellschaften erklärten, dass das erörterte Prüfungsergebnis am heutigen Tage jeweils zutreffend sei und insbesondere keine Treuhandverhältnisse oder sonst versteckte Beherrschungsstrukturen bestünden.

Die Erschienenen – handelnd wie angegeben – erklärten:

Präambel	4
§ 1 Einigung über Verkauf	8
§ 2 Kaufpreis	8
§ 3 Kaufpreiszahlung, Fälligkeit	9
§ 4 Finanzierung	11
§ 5 Besitzübergang, Miet- und Pachtverhältnisse	12
§ 6 Erschließung, Ordnungsmaßnahmen, Strom- und Wärmeversorgung, Telekommunikation, Entwässerung	15
§ 7 Planungsverpflichtung	16
§ 8 Bauverpflichtung/Gestattungen	18
§ 9 Nutzung	20
§ 10 Vertragsstrafen, Vertragserfüllungssicherheit	22
§ 11 Rücktritt, Rückkauflassungsvormerkung	24
§ 12 Weiterveräußerung, Rechtsnachfolge	27
§ 13 Haftung für Sach- und Rechtsmängel/Haftungsbeschränkung	29
§ 14 Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	31
§ 15 Kosten	31
§ 16 Rangrücktritt zu Gunsten von Finanzierungsgrundpfandrechten	31
§ 17 Finanzierungsvollmacht	32
§ 18 Auflassungsvormerkung	33
§ 19 Auflassung, weitere Grundbucheintragungen, Vollmacht	34
§ 20 Genehmigungen	35
§ 21 Sonstiges, Hinweise	36
§ 22 Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen	36
Unterschriften	38

Präambel

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg für den **Markt Höchberg** ist Folgendes eingetragen:

Blatt 12263

lfd. Nr. 1 FIST. 677/50 Albert-Schweitzer-Straße 51 zu 2.431 m²

Gebäude- und Freiflächen

- nachstehend „**Grundbesitz 1**“ genannt –

Blatt 11870

lfd. Nr. 1 FIST. 677/28 Nähe Albert-Schweitzer- zu 3.630 m²
StraÙe

Erholungsfläche

- nachstehend „**Grundbesitz 2**“ genannt –

- Grundbesitz 1 und Grundbesitz 2

nachstehend gemeinsam „**Grundbesitz**“ genannt –

2. Der Grundbesitz ist derzeit im Grundbuch belastet vorgetragen wie folgt:

Blatt 12263

Abt. II

lfd. Nr. 10 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Bebauungsbeschränkung) für Freistaat Bayern; gemäß
Bewilligung vom 15.12.1977; Gleichrang mit Abt. II/11

lfd. Nr. 11 Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für den
jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 698/4 BVNr.

4 in Blatt 6240; gemäß Bewilligung vom 15.12.1977; Gleichrang mit Abt. II/10

Abt. III

keine

Blatt 11870

Abt. II

keine

Abt. III

keine

3. Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Dienstbarkeiten sowie die gemäß Verweisungsurkunde (siehe nachfolgend) noch einzutragenden Rechte werden von dem Käufer übernommen.
4. Der Grundbesitz ist teilweise an Dritte auf Grundlage der folgenden Mietverträge vermietet:
 - Mietvertrag über Gewerberäume vom 31.03./03.04.2008 mit dem Haarstudio Weller;
 - Mietvertrag über Gewerberäume vom 25.10./05.11.2012 mit Herrn Markus Eckenweber;
 - Mietvertrag über Gewerberäume vom 18./21.09.1994 mit Herrn Dr. Rainer Flaskamp;
 - Praxismietvertrag vom 02.05.2002 mit Herrn Dr. med. Michael Graf;
 - Mietvertrag über Gewerberäume vom 21./24.04.2023 mit Kindler – Objektbetreuung;

- Mietvertrag über Gewerberäume vom 21./24.04.2023 mit Pia Bergmann Fußpflege und Thomas Bergmann Getränkefachhandel.

Die bestehenden Mietverträge wurden vom Verkäufer mit Wirkung zum 30.04.2028 vom Verkäufer gekündigt.

5. Der vorausgeführte Grundbesitz gehört zu dem Areal des ehemaligen Derag-Ladenzentrums im Ortsteil Hexenbruch. Der Grundbesitz soll einer zukunftsorientierten, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt werden.
6. Der Verkäufer vermarktet und verkauft den Grundbesitz 1 sowie aus dem Grundbesitz 2 eine amtlich erst noch zu vermessende Teilfläche, an private Investoren, die diese im Rahmen des städtebaulichen Ausführungskonzepts auf eigene Rechnung und Gefahr aus- und umbauen bzw. abreißen und neu bebauen sollen.
7. Zur Entwicklung des Grundbesitzes hat der Verkäufer ein Bieterverfahren durchgeführt, aus dem der Käufer als Sieger hervorgegangen ist. Die Auswahl des Käufers beruhte dabei vor allem auf der Erwartung, dass das ausgewählte Angebot des Käufers eine hohe wirtschaftliche Tragfähigkeit mit besonderer konzeptioneller, städtebaulicher und nachhaltiger Qualität sowie mit hoher Realisierungssicherheit verbindet. Als leistungsfähiger Bauherr soll der Käufer den Grundbesitz entwickeln, bebauen sowie dessen Nutzung entsprechend seinem prämierten, nach Maßgabe dieses Vertrages weiterzuentwickelnden, Ausführungskonzept sicherstellen.
8. Mit diesem Kaufvertrag soll die Auswahlentscheidung des Verkäufers zugunsten des Käufers rechtlich umgesetzt werden. Der Kaufvertrag enthält daher neben den für den bloßen Verkauf des Grundbesitzes erforderlichen Regelungen auch eine Reihe von Bestimmungen, die der Absicherung und Umsetzung der vom Käufer akzeptierten wirtschaftlichen und stadtentwicklungsbezogenen Zielsetzungen und Modalitäten des Verkäufers dienen sollen.
9. Die vorstehenden Grundlagen sowie weitere Einzelheiten zu dem Areal des ehemaligen Derag-Ladenzentrums sind in der Urkunde vom [●] – UVZ Nr. [●] des Notars [●] in [●] (nachstehend „**Grundlagenurkunde**“ genannt) niedergelegt. Ferner haben die Parteien am [●] eine weitere Urkunde – UVZ Nr. [●] des Notars [●] in [●] – (nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt; beide gemeinsam auch „**Verweisungsurkunde**“ genannt) erstellt und darin Anlagen beurkundet, die Bestandteil des nachfolgenden Kaufvertrages werden sollen. Die in der Grundlagenurkunde und in der Bezugsurkunde genannten

Verpflichtungen werden von dem Käufer in Ansehung des Kaufgegenstandes übernommen.

Auf die Grundlagenurkunde und die Bezugsurkunde wird hiermit verwiesen. Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunden bekannt ist. Sie verzichten auf das Verlesen und das Beifügen dieser Urkunden zur heutigen Niederschrift. Über die Bedeutung dieses Verweisens hat der Notar die Beteiligten belehrt. Sämtliche in diesem Kaufvertrag aufgeführten Anlagen sind Anlagen zur Bezugsurkunde, soweit nicht ausdrücklich anders bezeichnet.

10. Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden

K a u f v e r t r a g

§ 1 Einigung über Verkauf

1.1 Der Verkäufer verkauft und überträgt dem dies annehmenden Käufer

- a) zu Alleineigentum den im Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg für den Markt Höchberg in Blatt 12263 eingetragenen Grundbesitz 1 mit einer Größe von 2.431 m²,
- b) zu Alleineigentum aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg für den Markt Höchberg in Blatt 11870 eingetragenen Grundbesitz 2 eine einzumessende Teilfläche in der Größe von insgesamt ca. 2.785 m² (nachstehend „**Teilfläche**“ genannt).

Die Teilfläche ist in dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Lageplan (**Anlage [•]**) rot umrandet dargestellt. Über die genaue Lage der Teilfläche und den Grenzverlauf der Örtlichkeiten sind die Parteien sich einig. Die genaue Größe der Teilfläche richtet sich nach dem Vermessungsergebnis. Der Käufer veranlasst die Fortführungsvermessung, sobald der für den Grundbesitz 1 und die Teilfläche maßgebliche vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten ist (vgl. § 7.10).

Sollte trotz Beschreibung der verkauften Teilfläche und der Verwendung einer maßstabsgerechten Skizze und Einzeichnung der Fläche Zweifel an der ausreichenden Bestimmtheit der Verkaufsfläche bestehen, hat der Verkäufer das Bestimmungsrecht nach § 315 BGB und kann die genaue Teilfläche einseitig bestimmen.

1.2 Der Grundbesitz 1 und die Teilfläche in einer Gesamtgröße von ca. 5.216 m² mit alle Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör, letzteres soweit es im Eigentum des Verkäufers steht, werden nachstehend als „**Kaufgegenstand**“ bezeichnet.

§ 2 Kaufpreis

2.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt vorbehaltlich der Nachberechnung gemäß § 3.3 einschließlich der Kosten für die öffentliche Erschließung gemäß § 6.1

[•] EUR (in Worten: [•] EURO).

Der vorstehend genannte Kaufpreis ist gemäß § 3.1 und § 3.2 in zwei Kaufpreistraten fällig und zahlbar.

2.2 Umsatzsteuer - optional



§ 3 Kaufpreiszahlung, Fälligkeit

3.1 Von dem Kaufpreis ist ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 EUR (in Worten: eine Million Euro) (nachstehend „**1. Kaufpreisrate**“ genannt) fällig und zahlbar 10 Bankarbeitstage, nachdem dem Käufer die Bestätigung des amtierenden Notars darüber zugegangen ist, dass die folgenden Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind:

- a) Die Eintragung der nachstehend bewilligten Eigentumsvormerkung für den Käufer ist beim Grundbuchamt beantragt worden und aus dem Grundbuch und der elektronischen Antragsliste ergeben sich keine Anhaltspunkte, die der Eintragung der Vormerkung frei von Zwischenbelastungen entgegenstehen, jedoch abgesehen von Belastungen, die der Käufer mitbestellt hat oder die von ihm nach den Regelungen dieser Urkunde zu übernehmen sind
- b) Dem Notar liegen bedingungsfrei vor
 - i. die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Marktes Höchberg bzw. das Negativattest,
 - ii. alle zur Durchführung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Urkunden, Genehmigungen und Negativbescheinigungen - ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie die Fortführungsunterlagen.

Der Notar wird gebeten, auch den Verkäufer abschriftlich vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu informieren.

3.2 Der nach Abzug der 1. Kaufpreisrate verbleibende und nach Maßgabe der Wertsicherungsvereinbarung gemäß § 3.3 ggf. angepasste restliche Kaufpreis (nachstehend auch „**2. Kaufpreisrate**“ genannt) ist fällig und zahlbar 10 Bankarbeitstage, nachdem

- a) der Verkäufer dem Käufer das Schreiben Planreife nach § 7.10 übermittelt hat ODER der in § 7.10 in Bezug genommene und für den Kaufgegenstand maßgebliche Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten ist (maßgeblich ist der jeweils zeitlich früher eingetretene Umstand), und

- b) der Verkäufer dem Käufer den nach Maßgabe von § 3.3 ggf. angepassten Betrag der 2. Kaufpreisrate schriftlich mitgeteilt hat.

3.3 Ab Kaufvertragsabschluss bis zum Eintritt der Voraussetzungen nach § 7.10 wird die 2. Kaufpreisrate wie folgt wertgesichert:

Erfolgt die Zahlung der 2. Kaufpreisrate innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsschluss, so findet eine Anpassung nicht statt.

Erfolgt die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate später, so gilt bis zu deren Zahlung folgende Leistungsvorbehaltsklausel: Hat sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) bei Fälligkeit der zweiten Kaufpreisrate im Vergleich zu dem zwei Jahre nach Kaufvertragsschluss maßgeblichen VPI erhöht oder reduziert, so kann die jeweils begünstigte Partei (also bei einer Erhöhung die Verkäufer und bei einer Reduzierung der Käufer) eine angemessene Anpassung verlangen. Die Höhe der Anpassung muss mindestens 80 Prozent der genannten Änderung des VPI betragen; sie beträgt aber pro Jahr maximal 3 Prozent. Der Mindestkaufpreis kann keineswegs unterschritten werden. Bezugsgröße für die Anpassungen in dieser Ziffer ist der Kaufpreis abzüglich der 1. Kaufpreisrate.

Die Verkäufer verpflichtet sich, die 2. Kaufpreisrate nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7.10 gemäß vorstehender Klausel anzupassen und dem Käufer das Ergebnis sowie den endgültigen Betrag des restlichen Kaufpreises unverzüglich schriftlich mit Kopie an den Notar mitzuteilen.

- 3.4** Das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 3.2 werden die Parteien selbst feststellen.
- 3.5** Bei Verzug auch mit Teilbeträgen des Kaufpreises ist der Rückstand mit einem Prozentsatz von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) jährlich zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten.
- 3.6** Sollte sich auf Grund der Vermessung gegenüber der in § 1.1 vorläufig zu Grunde gelegten Teilfläche des zu vermessenden Flurstücks in den katasteramtlichen Fortführungsunterlagen eine Abweichung ergeben, sind die Parteien einig, dass eine solche Abweichung keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis hat.
- 3.7** Alle Zahlungen des Käufers an den Verkäufer erfolgen auf dessen Konto IBAN DE25 7905 0000 0010 1017 56 bei der Sparkasse Mainfranken Würzburg (BIC: BYLADEM1SWU) unter Angabe des Verwendungszwecks: „Kaufpreis Areal ehem. Derag-Ladenzentrum“.
- 3.8** Eine Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten gegenüber Zahlungsforderungen des Verkäufers

gegen den Käufer sind ausgeschlossen, es sei denn, Aufrechnung oder Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechte werden auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen gestützt.

- 3.9** Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von [●] EUR (in Worten: [●] Euro) nebst Zinsen hieraus in Höhe von jährlich 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Wegen des Bestimmtheitserfordernisses und ohne dass dadurch Ansprüche nach materiellem Recht begründet oder beschränkt werden, gelten Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) p.a. ab dem Tag der heutigen Beurkundung als geschuldet. Der Notar ist berechtigt, die Vollstreckungsklausel ohne weiteren Nachweis zu erteilen, frühestens aber zwei Wochen nach Versendung der notariellen Mitteilung nach § 3.1. Ungeachtet dieser Unterwerfungsklausel gilt die gesetzliche Beweislast.

§ 4 Finanzierung

4.1 Geldmittel

Der Käufer wird jederzeit sicherstellen, dass ihm die für die Bezahlung des Kaufpreises sowie die Erfüllung seiner Planungs- und Bauverpflichtung erforderlichen Geldmittel zur Verfügung stehen. Die Finanzierung des Bauvorhabens und seine Entwicklung werden dabei über Eigenkapital und Fremdkapital dargestellt.

4.2 Patronatserklärung – optional –

- a) *Der Käufer hat der Verkäufer die dieser Urkunde als Anlage [●] beigefügte Patronatserklärung seiner Muttergesellschaft, der *** übergeben. Darin hat die *** gegenüber der Verkäufer zugesagt, den Käufer bis zur Höhe von EUR *** (in Worten: Euro ***) mit Eigenkapital auszustatten; der nähere Inhalt der Verpflichtung der Muttergesellschaft ergibt sich aus der Anlage [●]. Die Muttergesellschaft wird die Verpflichtung aus der Patronatserklärung erfüllen.*
- b) *Der Käufer hat der Verkäufer die dieser Urkunde als Anlage [●] beigefügte Bestätigung einer anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgelegt, dass die Muttergesellschaft zum [●] über frei verfügbare, liquide Geldmittel in Höhe eines Eigenkapitalanteils von EUR [●] (in Worten: Euro [●]) verfügt.*

4.3 Finanzierungsnachweis Kaufpreis/Planung – optional -

Der Käufer hat der Verkäufer den dieser Urkunde als Anlage [•] beigefügten Eigenkapitalnachweis und den dieser Urkunde als Anlage [•] beigefügten Fremdkapitalnachweis vorgelegt, wonach ihm ein Betrag von EUR [•] (in Worten: Euro [•]) zur Zahlung des vollständigen vorläufigen Kaufpreises (alle Kaufpreistraten) und der bis zur Erteilung der Baugenehmigung(en) anfallenden Planungs- und Projektkosten zur Verfügung steht.

4.4 Finanzierungsnachweis Baubeginn – optional -

a) Bis vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung, wird der Käufer den Nachweis führen, dass alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens verbindlich durchfinanziert sind.

b) Zum Nachweis des Eigenkapitals sind dabei vorzulegen:

[•]

c) Zum Nachweis des Fremdkapitals sind dabei vorzulegen

[•]

4.5 Finanzierungsverträge

Der Käufer hat in den von ihm im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen oder abzuschließenden Finanzierungsverträgen vereinbart bzw. zu vereinbaren, dass das jeweilige Kreditinstitut Anpassungen der in der Grundlagenurkunde geregelten Dienstbarkeiten sowie den nach den Regelungen in diesem Vertrag noch zu bestellenden Dienstbarkeiten – wenn notwendig - zustimmen wird.

4.6 Tauglicher Finanzierer

Tauglicher Finanzierer sind Kreditinstitute oder (Kredit-)Versicherer, die nach §§ 1, 32 KWG bzw. § 125 Abs. 1 Nr. 1 VAG in Deutschland als Einlagenkreditinstitut zur Erbringung von Bankgeschäften zugelassen sind.

§ 5 Besitzübergang, Miet- und Pachtverhältnisse

5.1 Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahren des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf den Käufer über (nachfolgend „Übergabetag“ genannt).

- 5.2** Vom Übergabetag an trägt der Käufer die auf den Kaufgegenstand entfallenden Steuern, Grundbesitzabgaben, öffentlichen und privaten Lasten. Dem Verkäufer sind etwaige über den Übergabetag hinaus gezahlte Steuern und sonstige Abgaben auf seine Anforderung hin zu erstatten.
- 5.3** Soweit an dem Kaufgegenstand Rechte Dritter aufgrund vertraglicher Abreden oder kraft Gesetzes bestehen, übernimmt der Käufer beginnend mit dem Tag des Übergabetags die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten und stellt den Verkäufer von allen Ansprüchen Dritter frei. Der Verkäufer tritt mit dem Übergabetag alle Rechte und Ansprüche aus Rechtsverhältnissen - Zahlungsansprüche jedoch nur, soweit sie sich auf die Zeit nach dem Besitzübergang beziehen - an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, sämtliche Rechte und Pflichten aus den Rechtsverhältnissen gegenüber den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten beginnend mit dem Tag des Besitzüberganges auszuüben.
- 5.4** Zum Zeitpunkt des Übergabetags liegen für den Kaufgegenstand die in Ziffer 4 der Präambel genannten Mietverträge sowie die in **Anlage [●]** genannten grundstücksbezogenen Verträge vor.
- 5.5** Dem Käufer sind die Vertragsverhältnisse sowie die Vorschriften der §§ 566, 578, 581 BGB, wonach Miet- und Pachtverträge kraft Gesetzes mit Eigentumsübergang auf den Erwerber eines Grundstücks übergehen, bekannt. Im Hinblick auf die bestehenden Mietverträge treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:
- a) Der Käufer übernimmt im Verhältnis zum Verkäufer an dessen Stelle ab dem Übergabetag alle Rechte und Pflichten aus den in Ziffer 4 der Präambel genannte Mietverträgen. Der Verkäufer tritt mit Wirkung zum Übergabetag alle Ansprüche gegen die Mieter an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt. Zahlungsansprüche tritt der Verkäufer jedoch nur soweit ab, wie sie sich auf die Zeit ab dem Übergabetag beziehen.
 - b) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer unwiderruflich und unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, ab dem Übergabetag im Hinblick auf den Kaufgegenstand alle Rechte, insbesondere aus den Mietverhältnissen, wie ein Eigentümer auszuüben. Der Verkäufer wird dem Käufer auf Verlangen eine gesonderte Vollmachtsurkunde, auf Wunsch auch in notariell beglaubigter Form, ausstellen und übergeben. Darüber hinaus ist der Verkäufer verpflichtet, ab dem Übergabetag im erforderlichen und zweckdienlichen Umfang an der Rechtsausübung des Käufers auf Verlangen und auf Kosten des Käufers mitzuwirken, Anträge zu stellen oder sonstige Erklärungen abzugeben.

- c) Der Verkäufer verpflichtet sich, etwaige ab dem Übergabetag bei ihm noch eingehende Mieterzahlungen spätestens innerhalb von 30 Kalendertagen nach deren Eingang an den Käufer auszusahlen.
- d) Die Nebenkostenabrechnung für das am Übergabetag laufende Abrechnungsjahr nimmt gegenüber den Mietern der Käufer vor. Abstellend auf den Übergabetag erfolgt eine solche Nebenkostenabrechnung nicht.
 - aa) Die Parteien werden die vom Verkäufer bis zum Übergabetag vereinnahmten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter mit den vom Verkäufer bis dahin aufgewendeten umlagefähigen Ausgaben verrechnen und ausgleichen. Hierbei werden bis zum Übergabetag nicht eingegangene, aber geschuldete Nebenkosten und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter als geleistet behandelt.
 - bb) Der Verkäufer hat diese Abrechnung innerhalb von acht Wochen nach dem Übergabetag auf seine Kosten vorzunehmen, ein etwaiger Ausgleichsbetrag ist vom Verkäufer innerhalb von weiteren zwei Wochen an den Käufer zu zahlen.
- e) Die Mieter haben Mietsicherheiten geleistet, die in **Anlage [•]** aufgelistet sind.
 - aa) Als Mietsicherheiten hinterlegte Geldbeträge sind einschließlich hieraus bis dahin erzielter Zinseinnahmen innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem Übergabetag an den Käufer unverbraucht zu überweisen. Als Mietsicherheiten hinterlegte Bankbürgschaften sowie sonstige Mietsicherheiten sind dem Käufer am Übergabetag unverbraucht zu übergeben und ggf. abzutreten.
 - bb) Dem Verkäufer ist bekannt, dass er bei Beendigung eines Mietverhältnisses vom jeweiligen Mieter auf Rückgewähr der Mietsicherheit in Anspruch genommen werden kann, wenn dieser sie von dem Käufer nicht erlangen kann.
 - cc) Der Verkäufer ist berechtigt, die Zustimmung des jeweiligen Mieters zur Übergabe der Mietsicherheit an den Käufer und damit die Haftentlassung des Verkäufers einzuholen.

5.6 Der Käufer verpflichtet sich, unmittelbar nach dem Übergabetag die Vertragspartner über die Vertragsübernahme zu informieren. Sollte die Übernahme von Rechtsverhältnissen durch den Käufer die Zustimmung Dritter erfordern, wird sich der Käufer bemühen, diese Zustimmung herbeizuführen.

Solange der Dritte die Zustimmung zur Übernahme oder zur Anpassung des Rechtsverhältnisses nicht erklärt, werden sich die Parteien im Innenverhältnis im Übrigen so stellen, als ob die Übernahme des Rechtsverhältnisses im Außenverhältnis zum Dritten zum Besitzübergang wirksam erfolgt wäre.

- 5.7** Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass Haftpflichtversicherungen und für etwaige aufstehende Gebäude bestehende Sachversicherungen mit Eigentumsumschreibung enden. Ein Übergang der Versicherungen mit der Veräußerung auf den Käufer findet somit ausdrücklich nicht statt.
- 5.8** Der Verkäufer wird ab dem heutigen Tag der Beurkundung Verträge betreffend den Kaufgegenstand wie Miet-, Pacht- und grundstücksbezogene Verträge, die über den Übergabetag hinauswirken, nur noch mit Zustimmung des Käufers abschließen bzw. die bestehenden Verträge nur mit Zustimmung des Käufers abändern, verlängern oder durch Nachträge etc. ergänzen. Der Käufer tritt in solche Verträge nur dann ein, wenn dies in diesem Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.

§ 6 Erschließung, Ordnungsmaßnahmen, Strom- und Wärmeversorgung, Telekommunikation, Entwässerung

- 6.1** Der Kaufgegenstand ist teilweise erschlossen.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Anlieger-, Anschluss- und sonstige Beiträge, Kosten, Gebühren und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz oder auf sonstiger öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Grundlage für bis zum Tag der Unterzeichnung des Kaufvertrages ganz oder teilweise baulich hergestellte Anlagen trägt der Verkäufer. Sämtliche nach diesem Zeitpunkt entstehenden oder durch das Bauvorhaben des Käufers veranlassten Beiträge, Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Käufer. Dies gilt insbesondere für Anschlusskosten sowie für Kosten der Herstellung, Änderung, Erweiterung, Verstärkung, Verlegung oder Vergrößerung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, insbesondere von Kanälen. Unerheblich sind der Zeitpunkt der Fälligkeit sowie die Person des Gebühren-, Beitrags- oder Kostenschuldners im Außenverhältnis.

- 6.2** Vor Beginn und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand wird der Verkäufer auf Kosten des Käufers eine Beweissicherung der an den Kaufgegenstand angrenzenden Erschließungsanlagen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen durchführen lassen, der den Zustand jeweils ausführlich dokumentieren wird. Die entsprechenden Berichte sind dem Käufer nach ihrer Erstellung jeweils unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Etwa nach Fertigstellung der Bauarbeiten auf dem Kaufgegenstand vom Bausachverständigen festgestellte Beschädigungen der Erschließungsanlagen

sind vom Käufer binnen vier (4) Wochen nach Zugang der Zustandsfeststellung des Bausachverständigen fachgerecht zu beseitigen, sofern der Verkäufer nicht erklärt, die Schadensbeseitigung auf Kosten des Käufers selbst durchzuführen. Die entsprechende Erklärung muss dem Käufer zusammen mit der Zustandsfeststellung des Bausachverständigen übermittelt werden. Gleiches gilt, wenn und soweit der Bausachverständige feststellt, dass Leitungen des Käufers fehlerhaft an die von dem Verkäufer errichteten Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen worden sind. Um dies überprüfen zu können, verpflichtet sich der Käufer, dem Verkäufer eine lückenlose Dokumentation seiner Anschlussarbeiten zur Verfügung zu stellen, sobald diese fertig gestellt wurden.

- 6.3** Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, die mit seinem Bauvorhaben verbundenen Verunreinigungen der umliegenden Straßen jeweils unverzüglich zu beseitigen.

§ 7 Planungsverpflichtung

- 7.1** Diesem Grundstückskaufvertrag liegt das in **Anlage [●]** beigefügte bezuschlagte städtebauliche Ausführungskonzept des Käufers für den Kaufgegenstand zugrunde. Das städtebauliche Ausführungskonzept ist Grundlage für die weitere Planung des Käufers. Es beinhaltet alle wesentlichen Kennzahlen und berücksichtigt alle Flächen einschließlich derjenigen, die später für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Stellplätze und Publikumsflächen sind nach Maßgabe des städtebaulichen Ausführungskonzepts vom Käufer so zu planen, dass sie für den Publikumsverkehr erreichbar und nutzbar sind.
- 7.2** Das städtebauliche Ausführungskonzept des Käufers bedarf der Fortschreibung durch den Käufer und zwar unter Berücksichtigung der Vorgaben und Anforderungen in Ziffer 5 der Leistungsbeschreibung (**Anlage [●]**).
- 7.3** Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages die für den Aufstellungsbeschluss erforderlichen Unterlagen und Informationen zukommen zu lassen.
- 7.4** Der Käufer verpflichtet sich, in enger Abstimmung mit dem Verkäufer unter Einhaltung der Vorgaben des städtebaulichen Ausführungskonzepts innerhalb von 4 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages den vollständigen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zu erarbeiten (nachfolgend „**Vorhaben- und Erschließungsplan**“ genannt) und dem Verkäufer vorzulegen.
- 7.5** Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach Vorlage innerhalb von 4 Wochen mit dem Verkäufer abzustimmen und entsprechend dem Ergebnis der Abstimmung anzupassen (nachfolgend „**Abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan**“ genannt). Der Abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Grundlage des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der von dem Verkäufer für den Kaufgegenstand noch aufzustellen ist. Der Käufer verpflichtet sich, mit dem Verkäufer zusammenzuarbeiten und auf die Belange und Zielsetzungen des Verkäufers die gebotene Rücksicht zu nehmen.

7.6 Der Käufer wird sich im Bebauungsplanverfahren seinerseits aktiv beteiligen, insbesondere durch

- a) die Beauftragung und Beistellung von Planungsunterlagen durch ein städtebauliches Planungsbüro,
- b) die Beauftragung und Beistellung eines etwaig erforderlichen Umweltberichts und die Veranlassung ggf. notwendiger Untersuchungen und Gutachten,
- c) die Beauftragung und Beistellung von (gebäudespezifischen) Gutachten,
- d) die Beauftragung und Beistellung von Modellen,
- e) die Beauftragung und Beistellung sonstigen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes erforderlichen Unterlagen sowie
- f) die Mitwirkung an Erörterungsterminen,
- g) die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in Abstimmung mit dem Planungsamt des Verkäufers.

Der Käufer garantiert, dass die beizustellenden Unterlagen frei von Rechten Dritter sind. Wenn und soweit sich der Käufer zur Erfüllung der Pflichten Dritter bedient, ist er verpflichtet, sich die Nutzungsrechte an den Arbeitsergebnissen einräumen zu lassen. Der Käufer überträgt dem Verkäufer hiermit das ausschließliche Nutzungsrecht an sämtlichen von ihm selbst und Nachunternehmern erbrachten Leistungen und erstellten Unterlagen, insbesondere Planungen, Zeichnungen, Skizzen, Berechnungen, Bemessungen und Modellen.

7.7 Der Käufer übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes. Das sind insbesondere die Kosten für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs bis zur Inkraftsetzung des Plans inklusive vermessungstechnischer Erarbeitung der Plandokumente zur öffentlichen Auslegung und ebenso aller nachfolgenden Entwürfe bzw. Deckblätter bis zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Planungskosten (Kosten für die Planungsbüros) sowie die Kosten für sämtliche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellten Gutachten wie Lärm- und Erschütterungsgutachten, Kosten der Altlastenuntersuchung. Die Sach- und

Personalkosten des Verkäufers sind nicht zu ersetzen. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Schäden frei, soweit sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan gänzlich oder teilweise unwirksam ist.

- 7.8** Auch nach Abstimmung der Planungen mit dem Verkäufer bleibt die volle Planungsverantwortung allein beim Käufer. Die Abstimmung mit dem Verkäufer oder mit von ihm beauftragten Dritten begründet kein Mitverschulden des Verkäufers im Sinne von § 254 BGB.

- 7.9** Mehr als nur unwesentliche Abweichungen von dem Abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers, über die der Verkäufer jeweils unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 8 Wochen nach Zugang der von dem Käufer im Detail zu erläuternden und zu begründenden Abweichung entscheiden wird. Erfolgt innerhalb vorgenannter Frist kein Widerspruch des Verkäufers, gilt seine Zustimmung als erteilt.

- 7.10** Die Parteien sind dazu verpflichtet, alles dafür zu tun, dass eine Mitteilung über das Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB der zuständigen Stelle des Verkäufers im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglichst frühzeitig erfolgen kann. Die von ihm gemäß § 33 Abs.1 BauGB zu schaffenden Voraussetzungen hat der Käufer zügig und zielgerichtet zu erfüllen. Die Mitteilung über das Erreichen des entsprechenden Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB gilt als erfolgt, wenn der Verkäufer (mit Kopie an den Notar) entweder dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass die zuständige Stelle des Verkäufers das Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erklärt hat („**Schreiben Planreife**“), oder dem Käufer schriftlich bestätigt hat (wiederum mit Kopie an den Notar), dass der für dieses Bau Feld maßgebliche Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten ist.

- 7.11** Auch wenn das Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden und den Parteien durchgeführt werden soll, besteht kein Anspruch des Käufers auf Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 3 BauGB).

- 7.12** Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer in angemessenen, regelmäßigen Abständen (mindestens einmal pro Monat) Auskunft über den jeweiligen Planungs- und Ausführungsstand zu erteilen.

§ 8 Bauverpflichtung/Gestattungen

- 8.1** Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand ein Gebäudeensemble entsprechend dem Abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7.5) mit den dort im einzelnen beschriebenen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen

basierend auf dem gemäß § 7 ggf. fortgeschriebenen und abgestimmten städtebaulichen Ausführungskonzept (**Anlage [●]**) zu errichten (sowohl vorstehend als auch nachfolgend „**Bauvorhaben**“ genannt).

Der Käufer verpflichtet sich, folgende Ausführungsfristen für das Bauvorhaben einzuhalten:

Vorlage der für den Aufstellungsbeschluss erforderlichen Unterlagen und Informationen:	Spätestens 3 Monate nach Kaufvertragsabschluss
Vorlage des Abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans:	Spätestens 5 Monate nach Kaufvertragsabschluss
Baubeginn:	spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Bezugsfertigkeit Bauvorhaben:	spätestens 30 Monate nach Baubeginn
vollständige Fertigstellung Bauvorhaben einschl. Grünanlagen/Freiflächen:	spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit Bauvorhaben

Bezugsfertigkeit im vorstehenden Sinne liegt vor, sobald entweder Fertigstellung und sichere Benutzbarkeit nach § 78 Abs. 2 Satz 3 BayBO gegeben ist oder ein Bescheid über die vorzeitige Nutzungsaufnahme der Bauaufsichtsbehörde bzgl. des gesamten Bauvorhabens vorliegt.

Der Käufer verpflichtet sich, den Bauantrag vollständig, prüffähig und mangelfrei bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen, sodass die vorgenannten Fristen realisiert werden können.

Verstößt der Käufer schuldhaft im Sinne des nachstehenden Unterabsatzes gegen die Verpflichtung, das Bauvorhaben innerhalb der genannten Fristen zu beginnen bzw. (bezugsfertig) fertigzustellen, hat er dem Verkäufer den daraus resultierenden Schaden zu ersetzen und diesen von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen. Das Rücktrittsrecht des Verkäufers gemäß § 11.1 bleibt hiervon unberührt.

Für eine Verletzung der Bauverpflichtung ist der Käufer nur einstandspflichtig, sofern und soweit er oder ein mit ihm unmittelbar oder mittelbar vertraglich verbundener Dritter den Verstoß zu vertreten hat, wobei das Vertretenmüssen vermutet wird (§ 280 Abs. 1 BGB); eine Exkulpation gemäß § 831 BGB ist ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt sich bereit, die Ausführungsfristen –

maximal um die Dauer der jeweils konkreten Behinderung – zu verlängern, wenn die Nichteinhaltung auf einem Grund beruht, den der Käufer nicht zu vertreten hat. Das gilt jedoch nur, wenn der Käufer dem Verkäufer jeweils unverzüglich schriftlich den Eintritt, das Ende sowie den Grund der nicht von ihm zu vertretenden Umstände anzeigt, aufgrund derer die Einhaltung der Ausführungsfristen ihm nicht möglich ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Unvermögen der Erfüllungsgehilfen und Auftragnehmer des Käufers als der Einflussphäre des Käufers unterliegend gelten.

Auf Verlangen hat der Verkäufer dem Käufer die ordnungsgemäße Erfüllung der Bauverpflichtungen schriftlich zu bestätigen.

- 8.2** Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer ab Baubeginn in das für die finanzierende Bank des Käufers installierte Projektcontrolling einzubinden und dem Verkäufer auf Verlangen sämtliche Statusberichte des Projektcontrollers in Kopie zu übersenden. Der Käufer ist damit einverstanden, dass der Verkäufer oder ein von ihm Beauftragter an Besprechungs- und Begehungsterminen des Projektcontrollers zum Bauvorhaben teilnimmt.

§ 9 Nutzung

9.1 Nutzungsbeginn

Der Abschluss dieses Kaufvertrages ist von der Erwartung getragen, dass die im auftragsbezogenen Pflege- und Betriebskonzept gemäß **Anlage [●]** vorgesehenen Nutzungen des Kaufgegenstandes zügig beginnen. Der Käufer verpflichtet sich deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die folgenden auf dem Kaufgegenstand vorgesehenen Nutzungen wie folgt in Betrieb genommen werden:

Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung:	spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens i.S.v. § 8.1
---------------------------------------	---

9.2 Nutzungsbindung

- 9.2.1 Vorbehaltlich der Bestimmungen in § 9.3, die dauerhaft gelten, verpflichtet sich der Käufer, bis 25 Jahre nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens einschließlich Grünanlagen/Freiflächen, den übertragenen Grundbesitz und das Bauvorhaben nicht anders zu nutzen oder von Dritten nutzen zu lassen als in dem auftragsbezogenen Pflege- und Betriebskonzept gemäß **Anlage [●]** (nachfolgend „**Nutzungsbindung**“ genannt) vorgesehen. Nach Ablauf der Nutzungsbindung ist der Käufer in seiner Nutzung frei, soweit dies öffentlich-rechtlich zulässig ist.

9.2.2 Im Falle der Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung an Dritte hat der Käufer sicherzustellen, dass die vereinbarte Nutzungsbindung auch von Mietern/Nutzern (sowie ggfs. von deren Untermietern bzw. Unternutzungsberechtigten) eingehalten wird.

9.2.3 Eine Änderung der im auftragsbezogenen Pflege- und Betriebskonzept festgelegten Nutzung ist für den Zeitraum von 25 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens (s.o.) nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zulässig, die dieser nur aus sachlichem Grund verweigern darf. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer zur Entscheidungsfindung unaufgefordert und rechtzeitig aussagekräftige Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Außerdem ist der Käufer verpflichtet, diese Unterlagen auf Verlangen des Verkäufers herauszugeben sowie dem Verkäufer Zutritt zu den Räumlichkeiten mit entsprechender Nutzungsbindung zu gestatten.

9.3 Dauernde Nutzungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus, die für die Pflegeeinrichtung vorgesehenen Flächen für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Umschreibung des Eigentums auf den heutigen Käufer zu diesem Zweck zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

9.4 Dingliche Sicherung

Die Nutzungsbindung gemäß § 9.2 sowie die dauernde Nutzungsverpflichtung gemäß § 9.3 sollen durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten gesichert werden. Der Käufer bestellt daher zugunsten des Verkäufers die in **Anlage [●]** niedergelegten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten.

9.5 Das Rangverhältnis für sämtliche Dienstbarkeiten dieses § 9 ist in § 19.2 geregelt. Der Notar wird beauftragt, dem Verkäufer zur Annahme eine auszugsweise Ausfertigung dieser Urkunde zu übersenden. Auf einen Zugang der Annahmeerklärung wird verzichtet.

9.6 Der Käufer ist verpflichtet, das auf dem übertragenen Grundbesitz errichtete Bauvorhaben zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Wasser- und sonstige Schäden, soweit sie durch eine Elementarversicherung abgedeckt werden können, sowie durch Terrorakte verursachte Schäden in Form einer gleitenden Neuwertversicherung (Gebäudeversicherung) zu versichern und versichert zu halten.

Der Käufer ist ferner verpflichtet, eine ausreichende Grundstückshaftpflichtversicherung abzuschließen, insbesondere für deren Verkehrssicherungspflicht.

Der Abschluss und die Aufrechterhaltung der Versicherungen sind dem Verkäufer auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

§ 10 Vertragsstrafen, Vertragserfüllungssicherheit

10.1 Vertragsstrafen des Käufers

10.1.1 Kommt der Käufer einer der nachstehend bezeichneten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach, kann der Verkäufer unbeschadet seiner sonstigen Rechte und Ansprüche (insbesondere unbeschadet seines Anspruchs auf Erfüllung und eines etwaigen nach diesem Vertrag bestehenden Rücktrittsrechts) für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen (nachfolgend **„Verstoß gegen Meilensteine“** genannt):

- a) Vorlage des Abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans nicht bis zum Ablauf der in § 8.1 genannten Frist: EUR 5.000,00 für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung.
- b) Beginn des Bauvorhabens nicht spätestens bis zum Ablauf der in § 8.1 genannten Frist: EUR 5.000,00 für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung.
- c) Fertigstellung der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens nicht spätestens bis zum Ablauf der in § 8.1 genannten Frist: EUR 10.000,00 für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung.
- d) Vollständige Fertigstellung des Bauvorhabens einschließlich Grünanlagen/Freiflächen nicht spätestens bis zum Ablauf der in § 8.1 genannten Frist: EUR 5.000,00 für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung.

Eine Verlängerung der in lit. a) bis d) genannten Fristen gemäß § 8.1 vorletzter Absatz bleibt unberührt.

10.1.2 Kommt der Käufer einer der nachstehend bezeichneten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach, kann der Verkäufer unbeschadet seiner sonstigen Rechte und Ansprüche (insbesondere unbeschadet seines Anspruchs auf Erfüllung und eines etwaigen nach diesem Vertrag bestehenden Rücktrittsrechts) für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen (nachfolgend **„Verstoß gegen sonstige Vertragspflichten“** genannt):

Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 9.2 (Nutzungsbindung) und § 9.3 (Dauernde Nutzungsverpflichtung): EUR 100,00/m² je nicht vertragsgerecht genutzter BGF oi für jeden angefangenen Monat der Nichterfüllung der Verpflichtung. Schließt der Käufer einen Vertrag, der zu einer vertragswidrigen Nutzung führt, mit einer Festlaufzeit ab, ist der Verkäufer berechtigt, die für die gesamte Festlaufzeit anfallende Vertragsstrafe insgesamt schon zu Beginn der Nichterfüllung der Verpflichtung zu verlangen. Im Falle der vorzeitigen Beendigung eines solchen Vertrages ist die Vertragsstrafe nur für den Zeitraum, in dem die nicht vertragsgerechte Nutzung tatsächlich bestand, zu leisten;

10.1.3 Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn den Käufer nachweisbar kein Verschulden am Verstoß trifft. Die Beweislast hierfür liegt beim Käufer.

10.1.4 Die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs wird ausgeschlossen. Verletzt der Käufer mehrfach eine Pflicht, die nach vorstehender Regelung zur Verwirkung der Vertragsstrafe führt, fällt die Vertragsstrafe wiederholt an. Gleiches gilt für den Fall, dass der Käufer verschiedene strafbewährte Pflichten verletzt. Dies gilt jedoch nur bis zum Erreichen des für die Vertragsstrafen vereinbarten Maximalbetrages.

Andere und weitergehende Rechte und Ansprüche des Verkäufers, insbesondere auf Erfüllung und auf Schadensersatz sowie die Rücktritte nach diesem Vertrag, bleiben unberührt. Eine Vertragsstrafe wird auf eventuell weitergehende Schadensersatzansprüche des Verkäufers angerechnet.

10.1.5 Wird der ursprüngliche oder nach Maßgabe von § 8.1 vorletzter Absatz gegebenenfalls angepasste vollständige Fertigstellungstermin einschließlich Grünanlagen/Freiflächen eingehalten, entfallen etwa gemäß § 10.1.1 (Verstoß gegen Meilensteine) verwirkte Vertragsstrafen für die Nichteinhaltung von Zwischenfristen; etwaige zu diesem Zeitpunkt bereits geleistete Vertragsstrafen sind in diesem Fall unverzüglich zurückzugewähren. Dies gilt nicht, wenn und soweit durch die Nichteinhaltung der Zwischenfristen dem Verkäufer ein Schaden entstanden ist.

10.2 Fälligkeiten

10.2.1 Jede Strafzahlung nach diesem § 10 ist fällig nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung zur Zahlung unter Nennung von Betrag und Grund durch den Verkäufer beim Käufer. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die unwiderrufliche Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers maßgeblich.

10.2.2 Alle Strafzahlungen nach diesem § 10 müssen binnen fünf (5) Bankarbeitstagen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung des Verkäufers beim Käufer dem Konto des Verkäufers unwiderruflich gutgeschrieben sein. Wird eine Zahlung nicht termingemäß gezahlt, so ist der jeweils nicht gezahlte Betrag ab Fälligkeit mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) zu verzinsen. Der bei Eintritt der Fälligkeit geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt. Sonstige Rechte und Ansprüche des Verkäufers bleiben unberührt. Bei nicht termingerechter Zahlung bedarf es keiner Mahnung zur Herbeiführung der Verzugsfolgen.

Eine verwirkte Vertragsstrafe ist auf etwaige Schadensersatzansprüche anzurechnen.

10.3 Maximalbetrag der Vertragsstrafen

Die Summe der Vertragsstrafen gemäß vorstehender §§ 10.1.1 und 10.1.2 ist - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der Verstöße - auf insgesamt maximal 5 Prozent des in § 2 vereinbarten Kaufpreises begrenzt.

10.4 Vertragserfüllungsbürgschaft

Der Käufer hat dem Verkäufer vor der heutigen Beurkundung eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer in Deutschland zum Geschäftsverkehr uneingeschränkt zugelassenen Bank, Sparkasse, Kautionsversicherers oder eines Versicherungsunternehmens zur Absicherung der Vertragsstrafen-, Schadensersatz- und/oder Kostenerstattungsansprüche des Verkäufers in Höhe von 5 Prozent des in § 2 vereinbarten Kaufpreises übergeben. Der Verkäufer wird die Vertragserfüllungsbürgschaft – sofern diese vorher nicht in Anspruch genommen wurde – dem Käufer spätestens sechs (6) Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens zurückgewähren. Der Käufer hat im Vorfeld der Beurkundung dem Verkäufer vorab den Entwurf der Bürgschaft vorgelegt; der Verkäufer hatte bestätigt, dass der Entwurf vertragsgemäß sei. Der Verkäufer bestätigt, dass er die vorgenannte Bürgschaft im Original erhalten hat; eine Kopie der Bürgschaft ist dieser Urkunde zu Nachweiszwecken als nicht verlesene **Anlage [●]** beigelegt.

§ 11 Rücktritt, Rückauflassungsvormerkung

11.1 Rücktrittsrechte der Verkäufer

Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn gegen eine der folgenden Verpflichtungen wie folgt verstoßen wird,

- a) die 1. oder 2. Kaufpreisrate gemäß § 3.2 wird trotz Fälligkeit nicht fristgerecht bezahlt, oder
- b) eine der in § 8.1 vereinbarten oder nach Maßgabe von § 8.1 vorletzter Absatz ggf. verlängerten Fristen wird nicht eingehalten, oder
- c) der Kaufgegenstand wird ganz oder teilweise ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verkäufers unbebaut oder nicht nach Maßgabe dieses Vertrages vollständig bebaut an einen Dritten veräußert oder es wird zu Gunsten Dritter ein Erbbaurecht bestellt, wobei noch nicht der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ausreichend ist, maßgeblich ist die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Einer Veräußerung steht es gleich, wenn der Käufer seine Rechte aus diesem Vertrag nach Unterzeichnung des Vertrages abtritt oder einem Dritten eine Stellung einräumt, die es ihm ermöglicht, wie ein Eigentümer über das Grundstück zu verfügen – ein solcher Fall liegt auch vor, wenn durch den Käufer einem Dritten oder mehreren Dritten eine gemeinsam unmittelbar beherrschende (Gesellschafter-)Stellung an dem Käufer eingeräumt wird oder einen beherrschenden Einfluss gemäß § 290 Abs. 2 HGB verschafft.
- d) Bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens einschließlich Grünanlagen/Freiflächen ist der Verkäufer ferner berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen des Käufers (oder des jeweiligen Eigentümers) ein Insolvenzverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundbesitzes oder eines Teiles davon angeordnet oder eingeleitet wird.

11.2 Rücktrittsrechte des Käufers

Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde die für die Realisierung des Bauvorhabens benötigte Baugenehmigung nicht binnen 24 Monaten nach ordnungsgemäßer Einreichung – ggf. auch mit von dem Käufer erfüllbaren Auflagen und Bedingungen – positiv beschieden hat. Das Rücktrittsrecht des Käufers ist ausgeschlossen, wenn er den Eintritt des Rücktrittsgrundes zu vertreten hat.

11.3 Rücktrittsrecht des Käufers und des Verkäufers

Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern nicht bis spätestens 24 Monate nach Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages der für den Kaufgegenstand maßgebliche Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten ist. Das

Rücktrittsrecht besteht jedoch nur, wenn die zurücktretende Partei das unterbliebene Inkrafttreten nicht zu vertreten hat.

11.4 Ausübung und Folgen des Rücktritts

11.4.1 Beabsichtigt einer der Vertragsbeteiligten das Rücktrittsrecht gemäß §§ 11.1, 11.2 oder 11.3 auszuüben, zeigt er diese Absicht dem anderen Vertragsbeteiligten schriftlich an.

Bevor ein Rücktrittsrecht ausgeübt werden darf, haben die Beteiligten Verhandlungen mit dem Ziel zumutbarer Alternativlösungen im Vergleichswege aufzunehmen; dies gilt jedoch nicht, wenn der Rücktritt nach §§ 11.1 lit. c) oder 11.1 lit. d) erklärt werden soll.

11.4.2 Im Fall des Rücktritts ist der Käufer verpflichtet, den Kaufgegenstand lastenfrei – mit Ausnahme der derzeit eingetragenen Belastungen sowie von Belastungen zu Gunsten des Verkäufers – an den Verkäufer zurück zu übertragen. Der zurückzugewährende Kaufpreis ist fällig einen Monat nach Vorliegen der Löschungsunterlagen für die nicht bestehenbleibenden Belastungen, insbesondere für die vom Käufer veranlassten Grundpfandrechte, und zwar auflagenfrei oder gegen aus dem zurückzugewährenden Kaufpreis erfüllbare Auflagen, und im Übrigen nach vertragsgemäßer Rückumschreibung und Übergabe des Kaufgegenstandes an den Verkäufer. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen. Sofern die Umschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer zum Zeitpunkt des Rücktritts noch nicht erfolgt ist, ist zur Fälligkeit des zurückzugewährenden Kaufpreises statt der vertragsgemäßen Rückumschreibung die Löschung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers erforderlich. Der zurückzugewährende Kaufpreis ist in erster Linie zur Erfüllung der Treuhandaufgaben der Berechtigten der nicht bestehenbleibenden Belastungen zu verwenden.

11.4.3 Der Verkäufer ist - soweit zulässig - nicht zur Rückzahlung der an ihn gezahlten 1. Kaufpreisrate in Höhe von 1.000.000,00 EUR verpflichtet, wenn der Rücktritt des Verkäufers vom Kaufvertrag wegen Nichtzahlung des restlichen Kaufpreises gemäß § 3.2 oder weil der Rücktritt nach §§ 11.1 lit. c) oder 11.1 lit. d) erfolgt ist. Die 1. Kaufpreisrate steht somit in diesen Fällen dem Verkäufer zu.

11.4.4 Eine Entschädigungsforderung für schon geleistete bauliche Investitionen und damit zusammenhängende Planungskosten von Objekt-, Fach- und sonstigen Planern oder Ingenieuren besteht im Fall des Rücktritts nur, soweit und sobald deren wirtschaftliche Verwertung für den Verkäufer gesichert ist. Bei Wertminderung des Kaufgegenstandes infolge Änderung

des Grundstückszustandes seit Besitzübergang, zum Beispiel durch wirtschaftlich nicht verwertbare Abgrabungen, Ablagerungen, bauliche Anlagen, mindert sich der zurückzugewährende Kaufpreis, unbeschadet weitergehender Ansprüche des Verkäufers, entsprechend, es sei denn, der Käufer stellt den Grundbesitzzustand wie bei Besitzübergang wieder her.

11.4.5 Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Werte gemäß § 11.4.4 gilt verbindlich das Ergebnis eines von einem unabhängigen, fachlich geeigneten Sachverständigen erstellten Gutachtens. Der Sachverständige entscheidet auch über die Verteilung der Kosten seiner Inanspruchnahme, und zwar nach dem Verhältnis des Obsiegens oder Unterliegens einer Partei. Sollten sich die Beteiligten nicht innerhalb von 2 Wochen nach Erklärung der Rücktrittsabsicht auf die Person des Sachverständigen einigen können, soll dieser von dem Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer zu Würzburg-Schweinfurt bestimmt werden.

11.4.6 Das jeweilige Rücktrittsrecht erlischt innerhalb von zehn (10) Monaten nach Kenntniserlangung des Rücktrittsberechtigten vom Eintritt der Voraussetzungen, die das Rücktrittsrecht begründen; das Recht zum Rücktritt aus einem andern Rücktrittsgrund bleibt hiervon unberührt.

11.4.7 Der Rückübertragungsanspruch des Verkäufers wird durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung gesichert. Diese ist zu löschen, sobald der Käufer sein Bauvorhaben vertragsgemäß vollständig fertiggestellt und in Betrieb genommen hat und sofern bis zu diesem Zeitpunkt kein Rücktrittsgrund gemäß § 11.1 vorliegt oder das Rücktrittsrecht wegen dieses Grundes erloschen ist.

Der Verkäufer bewilligt bereits heute die Löschung der für ihn einzutragenden Rückkaufassungsvormerkung. Die Löschung darf jedoch nur vom beurkundenden Notar, seinem Sozium, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger beantragt werden; die Beteiligten verzichten bis dahin auf die eigene Antragstellung.

§ 12 Weiterveräußerung, Rechtsnachfolge

12.1 Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand vor vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens nicht unbebaut an Dritte weiter zu veräußern, es sei denn, der Verkäufer erteilt hierzu seine schriftliche Einwilligung. Ausreichend ist noch nicht der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, maßgeblich ist die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare

Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundbesitz auf einen Dritten gerichtet sind. Einer zustimmungspflichtigen Veräußerung steht es gleich, wenn der Käufer seine Rechte aus diesem Vertrag nach Unterzeichnung des Vertrages abtritt oder einem Dritten eine Stellung einräumt, die es ihm ermöglicht, wie ein Eigentümer über das Grundstück zu verfügen – ein solcher Fall liegt auch vor, wenn einem Dritten oder mehreren Dritten eine gemeinsam unmittelbar beherrschende (Gesellschafter-)Stellung an dem Käufer eingeräumt wird oder ihm/ihnen ein beherrschenden Einfluss gemäß § 290 Abs. 2 HGB verschafft wird.

- 12.2** Im Falle einer zustimmungspflichtigen Veräußerung und Erteilung der Zustimmung des Verkäufers zur Weiterveräußerung verpflichtet sich der Käufer, die Rechte des Verkäufers unter Bezugnahme auf diesen Vertrag dadurch zu wahren, dass dem Drittkäufer sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag (einschließlich etwaiger Ergänzungen und Nachträge) und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger in der Weise auferlegt werden, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise gegenüber dem Verkäufer verpflichtet wird. Es wird klargestellt, dass bereits vollständig erfüllte Verpflichtungen nicht von dieser Übertragungspflicht erfasst sind.
- 12.3** Bei einer vertragsgemäßen Weitergabe der Verpflichtungen aus dieser Urkunde wird der Käufer ab dem Zeitpunkt der vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens insoweit aus seiner eigenen Haftung frei, wie er die Verpflichtungen auf seine(n) Rechtsnachfolger übertragen hat, sofern er selbst die Verpflichtungen aus dieser Urkunde, insbesondere seine Zahlungsverpflichtungen bis zu diesem Zeitpunkt vollständig erfüllt hat.
- 12.4** Etwaige von dem Käufer dem Verkäufer erteilte Vollmachten sind von dem (jeweiligen) Rechtsnachfolger in grundbuchtauglicher Form zu wiederholen; dem Verkäufer ist eine (auszugsweise) Ausfertigung der betreffenden Urkunde zu übermitteln.
- 12.5** Die Parteien verpflichten sich, mit Fertigstellung des Bauvorhabens festzustellen, welche Pflichten bereits erledigt wurden und welche Pflichten noch unerledigt und nach diesem § 12 auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen sind.
- 12.6** Die Weitergabeverpflichtung hat auch den Ausschluss nach § 24 Abs. 2 BBodSchG zu erfassen.
- 12.7** Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes an einen Drittkäufer der Auflassungsvormerkung dieses Drittkäufers und Grundpfandrechten für dessen Finanzierungsgläubiger den Vorrang einzuräumen, falls der Käufer im Weiterveräußerungsvertrag gegenüber seinem Drittkäufer die Bauverpflichtung übernimmt und bei Bestellung der

Finanzierungsgrundpfandrechte in der Bestellsurkunde die unwiderrufliche Anweisung an die Gläubiger ergeht, die Darlehensvaluta bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises aus dem Weiterveräußerungsvertrag nur zur Belegung des Kaufpreises für den Grundbesitz und das Bauvorhaben auszusahlen.

§ 13 Haftung für Sach- und Rechtsmängel/Haftungsbeschränkung

- 13.1** Die Übertragung des Kaufgegenstands erfolgt, wie er steht und liegt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln, seien sie sichtbar oder nicht sichtbar, werden hiermit ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Grenzen, Güte und Beschaffenheit des Kaufgegenstands und nicht für die Verwendbarkeit oder rechtliche oder tatsächliche Eignung des Kaufgegenstands für einen bestimmten Nutzungszweck oder für steuerliche Ziele des Käufers. Der Käufer hatte Gelegenheit, den Kaufgegenstand eingehend zu besichtigen und Untersuchungen durchzuführen.

Der Verkäufer haftet auch nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Kampfmitteln, Bodendenkmälern oder archäologischen Funden.


- 13.2** Der Käufer übernimmt nur die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen sowie alle nach diesem Vertrag, der Grundlagenurkunde und der Bezugsurkunde bestellten bzw. noch zu bestellenden Belastungen. Weiter übernimmt der Käufer alle Belastungen, die von ihm mitbestellt worden sind.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von im Grundbuch nicht eingetragenen Belastungen. Er garantiert jedoch, dass ihm keine weiteren als die in diesem Vertrag und der Grundlagenurkunde erwähnten Belastungen bekannt sind.

Von Ausschlüssen für Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Mängeln nach diesem Vertrag ausgenommen ist eine Haftung

- a) für arglistiges oder vorsätzliches Verhalten,
- b) für grobfahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

13.3 Kampfmittel

Nach einer von dem Verkäufer eingeholten Stellungnahme befindet sich der Kaufgegenstand in einem Gebiet, für welches ein grundsätzlicher Kampfmittelverdacht besteht. Die als **Anlage**  beigefügte Stellungnahme ist dem Käufer bekannt.

13.4 Altlasten / mögliche Bauwerksreste

Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in den 1970er Jahren erbaut wurde und hinsichtlich der Gebäudesubstanz mit für die Bauzeit typischen Schadstoffen gerechnet werden muss. Insbesondere die in **Anlage [●]** beigefügten Gutachten sind dem Käufer bekannt.

Die vorstehenden Hinweise stellen keine Zusicherung des Verkäufers dar. Der Verkäufer haftet nicht für Vollständigkeit und Richtigkeit der Gutachten.

Der Haftungsausschluss gemäß § 13.1 gilt auch für etwaige schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, es sei denn in diesem Vertrag ausdrücklich anders geregelt. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i. S. d. Vertrages sind neben solchen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und des Gesetzes über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG), auch Verunreinigungen des Grundwassers, Gebäudereste und Schadstoffbelastungen etwaiger aufstehender oder in das Erdreich eingebrachter Gebäude und Gebäudeteile.

Sollte der Verkäufer wegen etwaiger schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder von Privaten in Anspruch genommen werden, ist der Käufer verpflichtet, ihn von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen.

Im Falle einer Inanspruchnahme des Käufers in diesem Sinne sind Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2, Satz 1 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG jeweils in Verbindung mit § 426 BGB gegenüber dem Verkäufer ausgeschlossen.

Der Haftungsfreistellungsanspruch des Verkäufers ist durch den Käufer jedem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Maßgabe, diesen zur entsprechenden Weitergabe zu verpflichten. Darüber hinaus steht der Käufer dafür ein, dass jeder seiner Rechtsnachfolger diese Haftungsfreistellung gegenüber dem Verkäufer erfüllt. Für den Haftungsfreistellungsanspruch sowie die Einstandspflicht des Käufers für seine Rechtsnachfolger gelten die gesetzlichen Verjährungsbestimmungen mit der Maßgabe, dass die Verjährungsfrist mit Inanspruchnahme des Verkäufers durch einen Dritten beginnt. Im Übrigen erlischt der Anspruch mit Ablauf von 30 Jahren, gerechnet ab heute, es sei denn, er wurde fristgerecht geltend gemacht.

§ 14 Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen

Alle Vereinbarungen dieses Vertrages werden getroffen unbeschadet der Rechte und Pflichten des Käufers auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere des Baurechtes, Gewerberechtes und Ordnungsrechtes.

§ 15 Kosten

- 15.1** Sämtliche mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notar- und Gerichtskosten, die Kosten und Gebühren der zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Kosten des Notaranderkontos und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, soweit nichts anderes geregelt ist. Hierzu gehören insbesondere auch alle Kosten Dritter, die im Zusammenhang mit der Bestellung von Dienstbarkeiten sowie für Eintragungen von Befreiungen gemäß Bauordnungs- und Bauplanungsrecht für den Kaufgegenstand anfallen. Kosten, die im Zusammenhang mit der Freistellung des Kaufgegenstandes von solchen Lasten, Belastungen, Beschränkungen und/oder sonstigen Rechten anfallen, die der Käufer in diesem Vertrag nicht übernommen hat, trägt jedoch der Verkäufer.
- 15.2** Ihre Kosten im Zusammenhang mit der Anbahnung dieser Urkunde sowie die mit einer Vertretung und Genehmigung dieser Niederschrift verbundenen Kosten trägt jede Partei selbst.

§ 16 Rangrücktritt zu Gunsten von Finanzierungsgrundpfandrechten

- 16.1** Der Verkäufer verpflichtet sich, mit der zu seinen Gunsten bestellten Rückkauflassungsvormerkung gemäß § 11.4.7 im Rang hinter Grundpfandrechte des Käufers zurückzutreten, die der Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionskosten für das geplante Bauvorhaben auf dem Grundbesitz dienen.

Der Käufer wird diesbezüglich jeweils die Vorrangseinräumung erklären, wenn zu Gunsten des Verkäufers als Berechtigter der Rückkauflassungsvormerkung nach § 11.4.7 eine Löschungsvormerkung nach § 1179 Nr. 2 BGB bei der Grundschuld bewilligt und beantragt ist, und sobald ihm die schriftliche Bestätigung des jeweiligen finanzierenden Kreditinstituts vorliegt, dass

- a) die im Rang vorrückende Grundschuld Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises gemäß § 2 dieser Urkunde oder der Investitionskosten für das Bauvorhaben sichert und eine Besicherung anderer Verbindlichkeiten nur mit Zustimmung des Verkäufers erfolgt,

- b) die Auszahlung des Darlehens zur Kaufpreisfinanzierung bei Fälligkeit des Kaufpreises nur auf das in § 3.7 genannte Konto des Verkäufers und die Auszahlung des Darlehens zur Finanzierung der Investitionskosten nur nach Maßgabe des Baufortschritts gegen Vorlage geprüfter Belege erfolgt,
- c) bei Rückabwicklung dieses Grundstückskaufvertrages die Löschung der Grundschuld ausschließlich von der Rückzahlung der gezahlten Beträge abhängig ist,
- d) die Gläubigerin sich verpflichtet, die Grundschuld nicht ohne Zustimmung des Verkäufers abzutreten,
- e) das Kreditinstitut einen Zahlungsverzug des Käufers, der es zu einem Antrag auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundbesitzes berechtigt, dem Verkäufer einen Monat vor Einleitung solcher Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mitteilen wird,
- f) das Kreditinstitut, wenn der Käufer binnen der vorgenannten Monatsfrist ihm gegenüber erklärt, die Rückzahlung der ausbezahlten Beträge an das Kreditinstitut zu übernehmen, von Maßnahmen der Zwangsvollstreckung mindestens für eine Frist von weiteren drei Wochen absieht,
- g) das Kreditinstitut für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der gesicherten Forderung die Löschung der vorrangigen Grundschuld bewilligt.

Die Regelungen gelten in gleicher Weise für Hypotheken.



16.2 Bis zur Eintragung der Finanzierungsgrundpfandrechte für das jeweilige Kreditinstitut an vereinbarter Rangstelle nach Maßgabe der vorangegangenen Bestimmungen hält der Verkäufer an ihn ausbezahlte Kaufpreisbeträge als Treuhänder für das Kreditinstitut und verpflichtet sich zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge für den Fall, dass das jeweilige Finanzierungsgrundpfandrecht endgültig nicht an ranggerechter Stelle eingetragen wird oder dieser Grundstückskaufvertrag – gleich aus welchem Rechtsgrund – rückabgewickelt wird.

16.3 Die Einschränkungen gemäß § 16.1 entfallen, sobald der Verkäufer die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Rückkaufassungsvormerkung auflagenfrei bewilligt hat.

§ 17 Finanzierungsvollmacht

17.1 Zur Finanzierung des Kaufpreises und zur Belegung der Kosten für das auf dem Kaufgegenstand zu errichtende Bauvorhaben sowie der Nebenkosten bevollmächtigt der Verkäufer hiermit unwiderruflich den Käufer mit dem Recht zur

Erteilung von Untervollmacht, Grundpfandrechte mit Zinsen und Nebenleistungen in unbegrenzter Höhe zur Eintragung auf dem Kaufgegenstand - solange die katastermäßige Übernahme der verkauften Teilfläche noch nicht erfolgt ist - zunächst auf dem gesamten in § 1 genannten Grundbesitz 2 zu bestellen, den jeweiligen Eigentümer dinglich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und alle sonstigen zur rangrichtigen Eintragung der Grundpfandrechte erforderlichen Erklärungen abzugeben. Voraussetzung dieser Bevollmächtigung ist jedoch, dass

- a) die Schuldurkunden zur Bestellung der Grundpfandrechte durch den Notar  in  beziehungsweise dessen Vertreter oder Amtsnachfolger beurkundet werden,
- b) die Bestellung der Grundpfandrechte zugunsten eines im Geltungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers erfolgt,
- c) eine persönliche Haftung des Verkäufers nicht geregelt wird,
- d) und die weiteren in § 19 beschriebenen Voraussetzungen eingehalten werden.

17.2 Die vorstehenden Voraussetzungen sind nicht vom Grundbuchamt zu prüfen. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Grundpfandrechte erst zu beantragen, wenn ihm eine unwiderrufliche Erklärung der finanzierenden Gläubiger vorliegt, die hier nicht mitveräußerten Teilfläche des Grundbesitzes 2 nach katastermäßiger Übernahme der übertragenen Teilfläche auflagenfrei aus der Mithaft für die Grundpfandrechte zu entlassen sowie den gemäß den Regelungen dieses Vertrages zu übernehmenden Rechten mit Ausnahme der Rückauflassungsvormerkung den Vorrang einzuräumen.

17.3 Der Käufer verpflichtet sich, alles seinerseits Erforderliche zu tun, damit die Auszahlung der Darlehensvaluten fristgemäß erfolgen kann.

17.4 § 16.3 gilt entsprechend.

§ 18 Auflassungsvormerkung

18.1 Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung bewilligt der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung auf dem Kaufgegenstand - solange die Vermessung noch nicht erfolgt ist auf dem gesamten Grundbesitz 1 und Grundbesitz 2 - in das Grundbuch. Der Käufer beantragt diese Eintragung; er bewilligt und beantragt schon jetzt

- a) die Löschung der Vormerkung auf der Teilfläche des Grundbesitzes 2, die von der Übertragung an ihn ausgeschlossen ist,

- b) die Löschung der Vormerkung auf dem ihm übertragenen Kaufgegenstand, sobald er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und keinerlei Rechte im weitesten Sinne in der Zwischenzeit im Grundbuch eingetragen und/oder zur Eintragung beantragt wurden, an denen er nicht mitgewirkt hat.

18.2 Die Auflassungsvormerkung ist auflösend bedingt. Sie erlischt, wenn der beurkundende Notar die Löschung der Auflassungsvormerkung beantragt. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die Löschung nur zu beantragen, wenn ihn der Verkäufer unter Hinweis darauf, er und/oder der Käufer sei vom Vertrag zurückgetreten, hierzu anweist und wenn der Käufer gegenüber dem Notar nicht nach entsprechender Mitteilung an die dem Notar schriftlich letztbenannte Adresse binnen 21 Tagen der Löschung der Vormerkung begründet widerspricht oder ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts anhängig ist. Sollte der Käufer nachweisen, dass von ihm Teilleistungen auf die Kaufpreisraten erbracht worden sind, darf der Notar die Löschung hiernach nur beantragen, wenn die Rückzahlung der geleisteten Teilbeträge durch Hinterlegung auf Notaranderkonto oder in anderer Weise – beispielsweise durch Bankbürgschaft – sichergestellt ist. Dies gilt ausdrücklich nicht für die 1. Kaufpreisrate; diese wird der Verkäufer seinerseits nur dann zurückzahlen, sofern er nicht gemäß § 11 bei dem Verkäufer verbleibt. Diese Voraussetzungen sind dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

§ 19 Auflassung, weitere Grundbucheintragungen, Vollmacht

19.1 Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht. Der Verkäufer bewilligt die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch. Die Eintragungsbewilligung ist jedoch aufschiebend bedingt; die aufschiebende Bedingung tritt ein, wenn der Notar die Eintragung des Eigentumswechsels beantragt. Alle Beteiligten weisen den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags schriftlich oder per Fax oder per E-Mail mit gescannter Unterschrift bestätigt hat oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) nachgewiesen hat und nur mit der Maßgabe vorzulegen, dass die Eintragung der Eigentumsumschreibung gleichzeitig mit der Eintragung der nachstehend bewilligten Belastungen erfolgt und eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen darf. Auf das Verbot der Bargeldzahlung nach § 16a GwG und die Nachweispflichten der Beteiligten hat der Notar hingewiesen.

19.2 Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen auf dem Kaufgegenstand die Eintragung

- a) der in § 9.4 dieser Urkunde bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbindung) zugunsten des Verkäufers, mit Rang danach
- b) der in § 9.4 bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Dauerhafte Nutzungsbeschränkung) zugunsten des Verkäufers, mit Rang danach
- c) der in § 11.4.7 dieser Urkunde bestellten Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers, mit Rang danach.

Die vorgenannten Belastungen sollen in Abteilung II mit Rang nach den derzeit eingetragenen Belastungen und in Abteilung III an erster Rangstelle eingetragen werden. Die Eintragung kann jedoch zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen.

- 19.3** Die Abtretung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung ist nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig. Die Erklärung der Auflassung berechtigt den Käufer nicht, vor seiner Eintragung als Eigentümer über den Grundbesitz zu verfügen.
- 19.4** Allen Löschungen, Pfandfreigaben, Rangänderungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.
- 19.5** Der Notar wird zur uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren bevollmächtigt. Die Mitarbeiter des Notars, die der Notar zu bezeichnen bevollmächtigt wird, werden ebenfalls bevollmächtigt, die Bestimmungen des Vertrages zu ergänzen oder zu ändern, soweit dies zur Vermeidung oder Behebung von Beanstandungen erforderlich oder zweckmäßig ist.

§ 20 Genehmigungen

- 20.1** Auf die gesetzlich geregelten Genehmigungspflichten für den Erwerb von Grundbesitz sowie auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte hat der Notar hingewiesen.
- 20.2** Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern (auch unter Übersendung von Abschriften) und (auch gem. § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen.
- 20.3** Wird ein behördliches Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche zur Rechtswirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder einer Bedingung erteilt, so steht jedem Vertragsbeteiligten innerhalb eines Monats nach Zugang der ersten Entscheidung der zuständigen Verwaltungsbehörde das Recht zum Rücktritt von diesem Verträge zu. Der Rücktritt ist gegenüber dem anderen Vertragsbeteiligten durch eingeschriebenen Brief zu erklären.

§ 21 Sonstiges, Hinweise

- 21.1** Alle Verpflichtungen, die sich für die Beteiligten aus der Grundlagenurkunde sowie der Bezugsurkunde einschließlich ihrer Anlagen ergeben, werden wechselseitig übernommen, soweit dem nicht die individuellen Regelungen dieses Vertrages entgegenstehen.
- 21.2** Es gelten nur die in dieser Urkunde niedergelegten Vereinbarungen. Etwaige Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Übertragungsvorganges führen können.
- 21.3** Soweit der Verkäufer in dieser Urkunde bevollmächtigt worden ist, ist er zur Erteilung von Untervollmacht berechtigt und von den in § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelten Beschränkungen befreit.
- 21.4** Bis zur Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes im Grundbuch und bis zur Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens des Käufers kann der Käufer die Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung des Verkäufers abtreten und übertragen. Der Verkäufer wird seine Zustimmung nicht in unbilliger Weise verweigern und insbesondere zulässigen Finanzierungsgläubigern seine Zustimmung erteilen, wenn die in diesem Vertrag vorgesehenen Beschränkungen von diesen beachtet werden.
- 21.5** Der Notar hat darauf hingewiesen, dass
- a) die Vollziehung der Grundbuchanträge von der vorherigen Zahlung der Gerichtsgebühren abhängig gemacht werden kann,
 - b) für die Zahlung der Grunderwerbsteuer der Verkäufer und der Käufer kraft Gesetzes der Finanzbehörde gegenüber gesamtschuldnerisch haften,
 - c) die Umschreibung des Eigentums erst nach Eingang der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und Vorlage der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der zuständigen Gemeinde nachgesucht werden kann,
 - d) er den Beteiligten empfohlen hat, steuerlichen Rat einzuholen.

§ 22 Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hiervon unberührt. Die Beteiligten sind jedoch alsdann

verpflichtet, eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen, die gewährleistet, dass an Stelle der unwirksamen Bestimmungen und zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung tritt, die – soweit nur möglich – dem am Nächsten kommt, was nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt ist.

Die Beteiligten sind und waren mit unverschlüsselter Kommunikation einverstanden.

Diese Niederschrift wurde (mit den Anlagen [●] und [●]) vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen sowie dem Notar mit den Anlagen unterschrieben.

Unterschriften

Ort, Datum	[...]
------------	-------

Ort, Datum	[...]
------------	-------