

## **[Urkundenmantel]**

### **Grundstückskaufvertrag**

#### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

1.1 Im Grundbuch des Amtsgerichts Bensheim von

**Bensheim**

**Blatt 8812**

ist eingetragen:

lfd. Nr. 189      Gemarkung Bensheim, Flur 1, Flurstück 249, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 27, groß 293 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. 190      Gemarkung Bensheim, Flur 1, Flurstück 251, Gebäude- und Freifläche, Schuhgasse 11, groß 416 m<sup>2</sup>

(insgesamt **Grundbesitz** oder **Vertragsgegenstand**)

Eigentümer:      Firma Marketing- und Entwicklungsgesellschaft Bensheim mbH (Kirchbergstraße 18 – Rathaus), 64625 Bensheim

Abteilung II:      lastenfrei

Abteilung III:     lastenfrei

1.2 Grundbuchliche Belastungen werden vom Käufer nicht übernommen.

Der Verkäufer und der Käufer stimmen der Löschung sämtlicher vom Käufer nicht übernommenen grundbuchlichen Belastungen mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung zu und bewilligen und beantragen dementsprechend deren Löschung im Grundbuch.

Alle Rechte an zu beseitigenden Belastungen, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, tritt der Verkäufer an den

Käufer ab, aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung, auflösend bedingt durch die Durchführung der Lastenfreistellung.

- 1.3 Der Notar hat das Grundbuch und die Markentabelle zuletzt am heutigen Tag eingesehen. Die Markentabelle enthielt keine Eintragungen.

Nach Angabe des Verkäufers gehört kein weiterer, auf getrennter Grundbuchstelle vorgetragener Grundbesitz (etwa Stellplatz oder Kellerraum im Sondereigentum, Wegeanteil, etc.) zum Vertragsgegenstand/Grundbesitz.

- 1.4 Der Grundbesitz ist bebaut mit einem Gebäudeensemble bestehend aus derzeit drei Gebäuden (das **Gebäude Hauptstraße 27**, das **Gebäude Bahnhofstraße 4** und das **Gebäude Schuhgasse 11**), einem Verbindungstreppenhaus und einem Innenhofbereich. Das Gebäude Hauptstraße 27 verfügt im Erdgeschoss über eine derzeit vermietete Ladenfläche, im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich leerstehende Wohnungen. Über eine weitere Teilfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> im Gebäude Hauptstraße 27 besteht zudem ein unentgeltliches Nutzungsverhältnis (Galerie), das nach den vertraglichen Vereinbarungen mit Veräußerung oder Sanierungsbeginn des Objektes endet. Das Gebäude Bahnhofstraße 4 verfügt im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss über eine Ladenfläche und darüber hinaus im ersten sowie zweiten Obergeschoss über leerstehende Wohnungen. Das Gebäude Schuhgasse 11 verfügt im Erdgeschoss über Schaufensterbereiche sowie über Nebenbereiche der Geschäftsräume, im ersten Obergeschoss befindet sich eine ungenutzte Ladenfläche, im zweiten Obergeschoss leerstehende Büroflächen.

## § 2 Verkauf

- 2.1 Der Verkäufer verkauft den in § 1 aufgeführten Vertragsgegenstand mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör an den Käufer, und zwar zu **\*Alleineigentum**.

Andere Gegenstände werden nicht mitverkauft. Ausdrücklich nicht mitverkauft wird das auf der vermieteten Ladenfläche im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 27 befindliche Inventar.

- 2.2 Der Verkäufer und der Käufer erklären, jeder für sich, dass sie in diesem Vertrag ausschließlich als Unternehmer (§ 14 BGB) handeln.

- 2.3 **\*[Nur bei einem Käufer ohne inländische Adresse]** Der Käufer bestimmt als inländische Postzustelladresse:

[Anschrift]

Ein Wechsel des Zustellungsbevollmächtigten oder eine ersatzlose Aufhebung der Zustellungsbevollmächtigung sind bis zur Eigentumsumschreibung nur mit Zustimmung der anderen Partei zulässig.

### § 3

#### Vereinbarte Beschaffenheit, Mängel

- 3.1 Der Verkäufer und der Käufer vereinbaren, dass der Vertragsgegenstand in der Beschaffenheit geschuldet wird, die er zum Zeitpunkt der letzten Besichtigung durch den Käufer hatte. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand am [Datum] zuletzt eingehend besichtigt.

Eine darüber hinaus gehende Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, eine bestimmte Bebaubarkeit oder eine bestimmte Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers ist nicht vereinbart.

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstands sind ausgeschlossen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Unberührt bleiben Ansprüche bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen.

Vorvertragliche Angaben des Verkäufers oder Dritter in Bezug auf den Vertragsgegenstand – auch öffentliche Angaben, z. B. in einem Exposé oder Verkaufsanzeigen in Zeitungen oder Internet – begründen nur dann eine Beschaffenheitsvereinbarung, wenn sie in diesem Vertrag ausdrücklich wiederholt sind.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustands des Vertragsgegenstands einen Hinweis erwarten darf.

Dem Käufer und dem Verkäufer ist bekannt, dass sich der Vertragsgegenstand in einem grundlegend sanierungsbedürftigen Zustand befindet, der eine Nutzung nur noch in Teilen zulässt. Für Einzelheiten wird auf den Abschlussbericht der Architekten Olbrich & Maracic vom 18. Januar 2022, der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügt ist, verwiesen.

Darüber hinaus sind einige Gebäudeteile der sich auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Gebäude schadstoffbelastet (u.a. mit Asbest (Asbestart Chrysotil), künstlichen Mineralfasern (KMF) und Polychlorierten Biphenylen (PCB)). Für weitere Einzelheiten wird auf den Bericht zur umwelttechnischen Untersuchung der Geo-Service

Bensheim vom 2. Oktober 2023, der dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt wird, verwiesen.

Dem Käufer ist darüber hinaus die als **Anlage 3** beigefügte Leistungsbeschreibung der MEGB zum Investorenwettbewerb „Kaufhaus Krämer“ nebst deren Anlagen bekannt. Die darin enthaltenen Angaben zu Flächen, Kosten und technischen Befunden dienen lediglich der Information und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

Die Gefahr einer künftigen Verschlechterung oder eines künftigen Untergangs des Vertragsgegenstands geht erst bei Besitzübergang auf den Käufer über, so dass dem Käufer die gesetzlichen Rechte zustehen, wenn ein Sachmangel nachweislich erst nach der letzten Besichtigung bis zum Besitzübergang – sei es auch zufällig – entsteht oder der Vertragsgegenstand – sei es auch zufällig – untergehen sollte und der Sachmangel nicht üblicher Abnutzung entspricht.

Der Notar hat die gesetzliche Sachmängelhaftung ausführlich erörtert. Der Verkäufer und der Käufer erklären, dass es bei der vorstehenden Regelung verbleiben soll. Der Notar hat den Käufer insbesondere darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Sachmängeln des Vertragsgegenstands, ausgenommen nach der Besichtigung etwa entstehende Mängel, keinerlei Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen, soweit nicht Vorsatz oder Arglist vorliegt oder etwas anderes in diesem Vertrag vereinbart ist.

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass auch etwaige baurechtswidrige Zustände des Vertragsgegenstands von dem Haftungsausschluss erfasst sind. Der Notar wies auf die Möglichkeit hin, Einsicht in die Bauakte zu nehmen und sich bei der Baubehörde über die baurechtlichen Vorgaben zu erkundigen.

Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgegenstand betreffend die Gebäude Hauptstraße 27 und Bahnhofstraße 4 unter Denkmalschutz und betreffend das Gebäude Schuhgasse 11 seines Wissens nicht unter Denkmalschutz steht.

- 3.2 Die vorstehende Haftungsvereinbarung bezieht sich auch auf etwa mitverkaufte bewegliche Sachen. Der Kauf der beweglichen Sachen erfolgt unabhängig vom Grundstückskauf in dem Sinne, dass ein Rücktritt vom Kaufvertrag über die beweglichen Sachen nicht zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag berechtigt.
- 3.3 Der Notar wies darauf hin, dass der Verkäufer dem Käufer regelmäßig einen Energieausweis oder eine Kopie davon bei Besichtigung

vorlegen und unverzüglich nach Vertragsschluss übergeben muss und die Nichtübergabe eines Energieausweises ein ordnungswidriges Verhalten darstellen kann. Der Notar wies darauf hin, dass mit dem Energieausweis keinerlei Beschaffenheitsvereinbarung verbunden ist und der Verkäufer demgemäß nicht dafür einsteht, dass die Angaben im Energieausweis und alle damit etwa verbundenen Angaben zutreffend sind. Der Energieausweis dient nur einer allgemeinen Information und wurde dem Käufer aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übergeben, so dass auch keine Verpflichtung besteht, etwaigen vom Aussteller des Energieausweises unterbreiteten Modernisierungsempfehlungen nachzukommen, soweit diese nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben sind, etwa gemäß § 47 GEG. Eine Haftung des Verkäufers kann lediglich bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben des Verkäufers im/zum Energieausweis bestehen.

- 3.4 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer oder einem mit dem Verkäufer verbundenen Unternehmen gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 9 Umweltschadengesetz für Umweltschäden in und an baulichen Anlagen sowie bezüglich des Bodens und des Grundwassers sind ausgeschlossen. Der Verkäufer tritt mit Wirkung auf die Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsübergang, sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte wegen etwaiger Umweltschäden des Vertragsgegenstands zustehen, an den Käufer ab.

Soweit dem Verkäufer noch unverjährte Ansprüche wegen Mängeln oder Schadensersatzansprüche gegen frühere Veräußerer, gegen an Baumaßnahmen Beteiligte, Mieter oder Dritte zustehen (ausgenommen gegen Angehörige des Verkäufers oder Mitbewohner der selbstgenutzten Immobilie), tritt er diese an den Käufer ab, aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsübergang.

Der Verkäufer haftet nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

- 3.5 Der Verkäufer steht ein für die Freiheit des Vertragsgegenstands von grundbuchlichen Belastungen und sonstigen Rechten Dritter, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Für etwaige Baulasten und altrechtliche, nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten steht der Verkäufer nicht ein; er erklärt jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind und er solche nicht bewilligt hat und ohne Zustimmung des Käufers nicht bewilligen wird. Der Notar hat den Käufer auf die Möglichkeit hingewiesen, eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis selbst einzuholen.

- 3.6 Der Verkäufer garantiert, dass die derzeit vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz mit Straßenbau, Entwässerung sowie Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung endabgerechnet und bezahlt sind.

Der Verkäufer erklärt, dass seines Wissens Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung nicht bestehen.

Der Verkäufer garantiert, dass der Vertragsgegenstand betreffend die Gebäude Bahnhofstraße 4 und Schuhgasse 11 frei ist von Pacht-, Miet- oder Leihverhältnissen. Hinsichtlich des Gebäudes Schuhgasse 11 bestand ein bis spätestens 31. Dezember 2022 befristetes Gewerbenietverhältnis, der Verkäufer bestätigt, dass dieses Mietverhältnis beendet und die Fläche vollständig geräumt ist.

#### **§ 4**

#### **Vormerkung**

- 4.1 Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer, zu des Käufers Gunsten am Grundbesitz eine Vormerkung entsprechend dem Erwerbsverhältnis gemäß Ziffer 2.1 an nächstfolgender Rangstelle sofort einzutragen.

Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

Die Vormerkung ist auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer notariellen Eigenurkunde des Notars beim Grundbuchamt, in welcher er den Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt.

- 4.2 Der Verkäufer und der Käufer weisen den Notar im Innenverhältnis (d.h. dass dem Grundbuchamt diese Voraussetzungen nicht nachzuweisen sind) einseitig unwiderruflich an, den Eintritt der auflösenden Bedingung zu erklären, falls der Verkäufer ihm mitteilt, dass der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht und der Käufer gegenüber dem Notar nicht innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Aufforderung durch den Notar an die dem Notar zuletzt mitgeteilte inländische Anschrift der Erstellung der Eigenurkunde zur Löschung der Vormerkung widerspricht.

Sofern keine Einigkeit zwischen den Beteiligten bezüglich der Löschung der Vormerkung herrscht, wird der Notar im Wege eines notariellen Vorbescheids über das weitere Vorgehen entscheiden und

Gelegenheit zur gerichtlichen Überprüfung geben. Der Notar hat eingehend erläutert, welche Gefahren mit der Löschung der Vormerkung verbunden sind. Der Käufer sollte dem Notar unbedingt eine Adressänderung mitteilen; den Notar treffen insoweit keine Nachforschungspflichten.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Rein vorsorglich erteilen der Verkäufer und der Käufer dem Notar einseitig unwiderruflich Vollmacht, die Bewilligung der Löschung der Vormerkung mittels notarieller Eigenurkunde zu erklären; hierfür gilt im Innenverhältnis die vorstehende Anweisung entsprechend.

## § 5

### **Bauverpflichtung, zulässige Nutzung**

- 5.1 Der Käufer verpflichtet sich, das Gebäudeensemble auf eigene Kosten umfassend zu revitalisieren und in einen zeitgemäßen, nutzungsfähigen Zustand zu versetzen. Die Revitalisierung umfasst mindestens:
- (a) die bauliche und technische Ertüchtigung des Bestands, insbesondere hinsichtlich Gebäudetechnik (TGA), Brandschutz, Barrierefreiheit und Schallschutz;
  - (b) die denkmalgerechte Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile Hauptstraße 27 und Bahnhofstraße 4 unter Beachtung der Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße sowie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen;
  - (c) die Entwicklung und Umsetzung eines Nutzungskonzepts für sämtliche Gebäudeteile unter Einhaltung der in diesem Vertrag festgelegten Nutzungsvorgaben;
  - (d) die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer angemessenen Fassaden- und Erdgeschossgestaltung unter Erhalt des Bestandscharakters;
  - (e) die Gewährleistung einer dauerhaften Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategie.

Für die weiteren Einzelheiten der Revitalisierung wird auf die diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügte Leistungsbeschreibung der MEGB zum Investorenwettbewerb „Kaufhaus Krämer“ nebst deren Anlagen

verwiesen. Im Falle von Widersprüchen zwischen den Bestimmungen dieses Vertrags und der Leistungsbeschreibung gehen die Bestimmungen dieses Vertrags vor.

- 5.2 Der Käufer ist verpflichtet, den Bauantrag für die Revitalisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Zuschlagserteilung bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Der Beginn der Revitalisierungsmaßnahmen hat innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Die Revitalisierung ist spätestens fünf Jahre nach Baubeginn vollständig fertigzustellen.
- 5.3 Sämtliche Kosten der Revitalisierung, einschließlich der Planungs-, Genehmigungs- und Baukosten, trägt der Käufer. Der Käufer hat die Kosten eigenverantwortlich zu ermitteln und zu tragen. Der Verkäufer übernimmt insoweit keinerlei Gewähr für etwaige im Rahmen des Investorenwettbewerbs oder in der Leistungsbeschreibung (**Anlage 3**) mitgeteilte Kostenangaben.
- 5.4 Der Käufer hat alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen. Insbesondere sind die Anforderungen des Brandschutzes, des Schallschutzes und der Barrierefreiheit zu beachten.
- 5.5 Der Käufer ist grundsätzlich frei in der Wahl der konkreten Nutzung. Zulässig sind insbesondere Wohnnutzung (freifinanzierter oder geförderter Wohnungsbau), gewerbliche Nutzung (insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Büro- und Dienstleistungsnutzung, Co-Working-Flächen) sowie Mischnutzungen aus den vorgenannten Kategorien. Die Erdgeschossflächen sollen eine publikumswirksame Nutzung erhalten, die zur Frequenzerzeugung in der Innenstadt beiträgt.
- 5.6 Folgende Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen und dürfen weder im Erdgeschoss noch in den Obergeschossen realisiert werden:
  - (a) Betriebe der Erotikbranche (z. B. Erotikfachhandel, erotische Dienstleistungen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Laufhäuser, sonstige Einrichtungen mit sexuellem Bezug);
  - (b) Glücksspielbetriebe (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Casinos, Betriebe mit Geldspielautomaten als Hauptzweck);
  - (c) sonstiges Nachtgewerbe, das nach Art und Umfang geeignet ist, die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier erheblich zu beeinträchtigen (z. B. Kiosks, Spätverkaufsstellen, Bars und

Kneipen, Diskotheken und Clubs, Imbissbetriebe und sonstige Einrichtungen mit Öffnungszeiten nach [22] Uhr).

- 5.7 Die vorstehenden Nutzungsausschlüsse gelten als dauerhafte Beschränkungen und werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers am Vertragsgegenstand dinglich gesichert. Der Käufer bewilligt die Eintragung dieser Dienstbarkeit und beantragt deren Eintragung im Grundbuch. Die Dienstbarkeit ist auch von etwaigen Rechtsnachfolgern des Käufers zu übernehmen.
- 5.8 Die Verpflichtungen aus diesem § 5 sind bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstands dem jeweiligen Rechtsnachfolger des Käufers vollumfänglich aufzuerlegen.

## **§ 6**

### **Wiederkaufsrecht, Rückkauflassungsvormerkung**

- 6.1 Für den Fall, dass der Käufer die in § 5 vereinbarte Bauverpflichtung nicht innerhalb des dort genannten Zeitraums erfüllt, steht dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB zu. Der Wiederkaufspreis entspricht dem vom Käufer gezahlten Kaufpreis. Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb von einem Jahr nach Ablauf der in § 5 genannten Revitalisierungsfrist ausgeübt werden.
- 6.2 Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bewilligt der Käufer die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers am Vertragsgegenstand. Der Käufer beantragt die Eintragung der Rückkauflassungsvormerkung. Die Rückkauflassungsvormerkung ist im Rang unmittelbar nach der Eigentumsvormerkung des Käufers einzutragen.
- 6.3 Der Verkäufer bewilligt die Löschung der Rückkauflassungsvormerkung, sobald der Käufer die Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß § 5 durch Vorlage einer behördlichen Abnahmebescheinigung oder eines gleichwertigen Nachweises gegenüber dem Notar nachgewiesen hat. Der Notar wird angewiesen, die Löschung der Rückkauflassungsvormerkung erst nach Vorlage dieses Nachweises zu beantragen.

## **§ 7**

### **Kaufpreis, Fälligkeit**

- 7.1 Der Kaufpreis beträgt

**[Betrag] EUR.**

\*Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die steuerliche Anerkennung der vorgenannten Wertangabe(n).

7.2 Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig [am [Datum], frühestens] nach Ablauf von fünf Kalendertagen nachdem

- (a) die Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- (b) dem Notar die Löschungsunterlagen für sämtliche vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragenen grundbuchlichen Belastungen, bei deren Eintragung der Käufer nicht mitgewirkt hat oder die er gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags nicht übernimmt, in grundbuchvollzugsfähiger Form vorliegen und Treuhandauflagen für deren Verwendung insgesamt aus dem Kaufpreis erfüllt werden können,
- (c) ihm sämtliche für die Wirksamkeit oder den Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Negativteste oder Verzichtserklärungen für mögliche gesetzliche Vorkaufsrechte in grundbuchvollzugsfähiger Form vorliegen (ausgenommen jedoch die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung),
- (d) dem Käufer eine schriftliche Bestätigung des Notars zugegangen ist, dass die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen (bei mehreren Käufern ist der erste Zugang bei einem Käufer ausreichend und maßgeblich).

7.3 Der Kaufpreis ist auf das folgende Konto zu zahlen:

Kontoinhaber: [Name]  
Bank: [Name]  
IBAN: [Nummer]  
Verwendungszweck: Kaufvertrag Hauptstraße 27, Bahnhofstraße  
4 und Schuhgasse 11

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern der vollständige Eingang und die unwiderrufliche Gutschrift auf dem vorgenannten Konto bzw. den durch die jeweils abzulösenden Gläubiger benannten Konten maßgeblich. Eine Hinterlegung gilt nicht als Zahlung.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Notar gegenüber jede eingehende Kaufpreiszahlung sowie deren Vollständigkeit unverzüglich in Text- oder Schriftform zu bestätigen.

Der Verkäufer und der Käufer sind verpflichtet, dem Notar nachzuweisen, dass die Kaufpreiszahlung vollständig per Banküberweisung erfolgte. Der Notar wies auf die Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

- 7.4 Zahlt der Käufer den Kaufpreis nicht fristgerecht, kommt er ohne Weiteres in Verzug. Der Notar belehrte über die Verzugsfolgen. Einschränkung vereinbaren der Verkäufer und der Käufer, dass der Verkäufer vom Vertrag nur dann zurücktreten und Schadensersatz wegen Nichterfüllung statt der Leistung verlangen kann, wenn er zuvor dem Käufer in Text- oder Schriftform eine Nachfrist von mindestens zwei Wochen gesetzt hat und diese Nachfrist erfolglos verstrichen ist.
- 7.5 Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird einseitig unwiderruflich angewiesen, dem Verkäufer auf dessen Antrag nach Eintritt der Fälligkeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden.
- 7.6 \*Der Käufer erklärt, dass er keine Grundpfandrechte am Vertragsgegenstand und damit auch keine Finanzierungsvollmacht des Verkäufers benötigt.

\*Der Verkäufer verpflichtet sich, und bevollmächtigt hierzu einseitig unwiderruflich über den Tod/das Erlöschen hinaus den Käufer – bei mehreren jeden einzeln – unter Befreiung von § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht, die Eintragung von Grundpfandrechten am Grundbesitz (Hypotheken und/oder Grundschulden) mit der dinglichen Zwangsvollstreckung des jeweiligen Eigentümers gemäß § 800 ZPO in beliebiger Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu bewilligen und zu beantragen. Soweit erforderlich, können Rangänderungen und Rangvorbehalte vorgenommen werden.

Voraussetzung für Mitwirkungspflicht und Vollmacht ist, dass die Grundpfandrechte mit folgender Maßgabe zugunsten einer in Deutschland ansässigen Bank/Versicherung (**Gläubiger**), die der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder der Europäischen Zentralbank untersteht, bestellt werden:

- (a) Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur in der Höhe als Sicherheit verwerten oder

behalten, in der er tatsächlich mit Erfüllungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat.

- (b) Dem Verkäufer steht für den Fall, dass er wegen Zahlungsverzugs des Käufers zurücktritt, ein Anspruch gegen den Gläubiger auf Löschung des Grundpfandrechts zu, Zug um Zug gegen Rückzahlung der vom Gläubiger an den Käufer gezahlten Beträge.
- (c) Der Verkäufer übernimmt keine persönlichen Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Alle durch die Finanzierung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Käufers. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von sämtlichen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist dem Grundbuchamt und Dritten nicht nachzuweisen. Alleinige Wirksamkeitsvoraussetzung der Vollmacht im Außenverhältnis ist das Gebrauchmachen der Vollmacht vor \*dem Notar \*den Notaren [Name\*n] in [Ort] oder einem mit ihnen zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar und bei Anträgen das Einreichen der Anträge durch einen von ihnen.

Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich der Grundpfandrechte tritt der Verkäufer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung, an den Käufer ab (bei mehreren entsprechend den Erwerbsverhältnissen am Vertragsgegenstand) und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig in der Weise, dass jeder allein unter Befreiung von sämtlichen gesetzlichen Beschränkungen alle Käufer bei der Kaufpreisfinanzierung uneingeschränkt vertreten kann, einschließlich der Bestellung von Grundpfandrechten, wie in diesem Vertrag beschrieben, auch über den Kaufpreis hinaus, einschließlich der Übernahme der persönlichen Haftung, Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Rücktritt mit der Vormerkung und Unterzeichnung von Darlehensverträgen, Schuldurkunden und Zweckbestimmungserklärungen. Der Notar belehrte umfassend über den Inhalt der Vollmacht und der auf dieser Grundlage abzuschließenden vorgenannten Rechtsgeschäfte und die hiermit verbundenen Risiken.

## § 8 Besitzübergang, Abrechnungsstichtag

- 8.1 Der Vertragsgegenstand steht betreffend die Gebäude Bahnhofstraße 4 und Schuhgasse 11 leer. Eine Teilfläche des Vertragsgegenstandes ist ungekündigt vermietet. Dies betrifft die sich im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 27 befindliche Ladenfläche. Im Übrigen steht das Gebäude Hauptstraße 27 leer, soweit nicht eine weitere Teilfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> unentgeltlich als Galerie genutzt wird; dieses Nutzungsverhältnis endet mit Veräußerung oder Sanierungsbeginn des Objektes.
- 8.2 Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Käufer über \*am [Datum], 0:00 Uhr, frühestens aber \*mit Beginn des auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises folgenden Tags (**Übergabetag**).
- Zu übergeben sind dabei auch die Hauspapiere (z. B. Einheitswertbescheid, Baupläne, Zeichnungen, jeweils soweit vorhanden). Der Verkäufer verpflichtet sich, ihm etwa nach Übergabe noch zugehende Papiere jeweils unverzüglich dem Käufer zuzuleiten.
- 8.3 Der Übergabetag gilt als Abrechnungsstichtag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer. Der Verkäufer und der Käufer werden am Übergabetag gemeinsam die Zählerstände für Strom, Wasser etc. ablesen, es sei denn, der Verkäufer und der Käufer vereinbaren etwas anderes. Im Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer trägt der Käufer alle ab dem Übergabetag fälligen laufenden Zahlungen für den Grundbesitz (Grundsteuer, Müllgebühren, Versicherungsprämien etc.), vorher fällige der Verkäufer.
- 8.4 Der Notar wies darauf hin, dass bestehende Gebäudeversicherungen im Verhältnis gegenüber der Versicherung mit Eigentumsübergang (d.h. Umschreibung im Grundbuch) auf den Käufer übergehen, dass der Käufer ein Sonderkündigungsrecht binnen eines Monats ab Grundbuchumschreibung hat und dass der Versicherung die Veräußerung unverzüglich anzuzeigen ist (§§ 95 bis 97 VVG). Der Verkäufer verpflichtet sich, die bestehenden Gebäudeversicherungen bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch aufrechtzuerhalten, insbesondere bis zum Übergabetag fällige Prämien zu zahlen. Der Notar wies darauf hin, dass der Käufer ab dem Übergabetag die Gefahr für den Vertragsgegenstand trägt und die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes aus den bestehenden Gebäudeversicherungen ab diesem Zeitpunkt im alleinigen Verantwortungsbereich des Käufers liegt.

- 8.5 Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Vertragsgegenstand (insbesondere sämtliche Schlüssel) betreffend die Gebäude Bahnhofstraße 4 und Schuhgasse 11 vollständig, und betreffend das Gebäude Hauptstraße 27 das erste und zweite Obergeschoss am Übergabetag besenrein und vollständig geräumt (ausgenommen ggf. mitverkaufte Gegenstände) zu übergeben, es sei denn, der Verkäufer und der Käufer vereinbaren hierfür einen anderen Tag.

Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zu Räumung und Übergabe des Vertragsgegenstands der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar wird einseitig unwiderruflich angewiesen, dem Käufer auf dessen Antrag nach Nachweis der Kaufpreiszahlung und im Übrigen ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden. Der Notar belehrte den Käufer, dass er aus dieser Unterwerfung nur gegen den Verkäufer selbst vollstrecken kann (aber nicht gegen mögliche andere erwachsene Bewohner des Vertragsgegenstands).

Der Vertragsgegenstand ist betreffend das Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 27 vermietet. Es handelt sich um das Gewerbemietverhältnis aufgrund Mietvertrags vom 1. Juni 2019 über die Ladenfläche im Erdgeschoss (Verkaufsraum nebst Nebenflächen und Toiletten). Daneben besteht über eine weitere Teilfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> ein unentgeltliches Nutzungsverhältnis (Galerie), das mit Veräußerung oder Sanierungsbeginn endet; soweit dieses Nutzungsverhältnis bei Besitzübergang noch fortbesteht, gelten die nachstehenden Regelungen entsprechend.

- (a) Der Mietvertrag ist dem Käufer bekannt. Der Verkäufer hat dem Käufer eine Kopie des Mietvertrags nebst sämtlichen etwaigen Nachträgen übergeben. Das Mietverhältnis wird von dem Käufer zum Besitzübergang übernommen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer mit Besitzübergang den Mietvertrag und sonstige in seinem Besitz befindliche objektbezogene Unterlagen im Original zu übergeben.

- (b) Mit Wirkung zum Übergabetag tritt der Verkäufer alle Rechte und Ansprüche aus dem Mietverhältnis an den Käufer ab, der diese Abtretung annimmt. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer unwiderruflich, ab dem Besitzübergang alle Rechte aus dem Mietvertrag geltend zu machen einschließlich des Rechts, Kündigungen auszusprechen und Mietverträge zu ändern und abzuschließen.

- (c) Dem Käufer ist bekannt, dass das Mietverhältnis Hauptstraße 27 (Rütz) ungekündigt fortbesteht und sich aufgrund der dem Mieter eingeräumten Optionsrechte – vorbehaltlich fristgerechter Kündigung – bis voraussichtlich zum 31. Mai 2029, längstens bis zum 31. Mai 2034 verlängern kann. Der Käufer trägt das Risiko und die Verantwortung dafür, das zur Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß § 5 erforderliche Freiwerden der vermieteten Flächen herbeizuführen (etwa durch Kündigung, Aufhebungs- oder Nachtragsvereinbarung mit dem Mieter); der Verkäufer übernimmt insoweit keine Gewähr.

Ansprüche gegenüber dem Mieter auf Miete und Nebenkosten sowie auf sonstige Zahlungen für die Zeit bis zum Besitzübergang verbleiben beim Verkäufer.

Der Verkäufer wird den Mieter bei Besitzübergang über den Verkauf des Grundbesitzes und die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverhältnissen schriftlich informieren.

- (d) Der Verkäufer erklärt, dass hinsichtlich des bestehenden Mietverhältnisses keine Mietsicherheit durch den Mieter geleistet wurde.
- (e) Die Parteien vereinbaren wegen der Abrechnung der Betriebskosten Folgendes:

Die Betriebskostenabrechnung für das letzte Kalenderjahr führt, soweit noch nicht geschehen, der Verkäufer mit dem zur Zahlung von Betriebskosten im letzten Jahr verpflichteten Mieter des Vertragsgegenstands auf eigene Rechnung durch.

Die Betriebskostenabrechnung für das laufende Kalenderjahr führt der Käufer durch.

Der Käufer zahlt ab dem Übergabetag alle Betriebskosten. Die Betriebskosten bis zum Übergabetag zahlt der Verkäufer.

- (f) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Klauseln in Mietverträgen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen in bestimmten Konstellationen unwirksam. Dies betrifft insbesondere Klauseln, nach denen der Mieter Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan oder bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung, insbesondere den zeitlichen Abstand zur letzten durchgeführten

Schönheitsreparatur, auszuführen oder abzugelten hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch der im Hinblick auf den Vertragsgegenstand verwendete Mietvertrag insoweit unwirksame Klauseln enthält. Mieter können Rückerstattungsansprüche zustehen, wenn sie aufgrund unwirksamer Klauseln Schönheitsreparaturen durchgeführt haben.

## **§ 9 Auflassung**

- 9.1 Der Verkäufer und der Käufer sind ohne jede Bedingung darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundbesitz auf den Käufer entsprechend dem Erwerbsverhältnis gemäß Ziffer 2.1 übergeht (unbedingte Auflassung).

Der Verkäufer bewilligt dementsprechend die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Notar in notarieller Eigenurkunde die Eigentumsumschreibung beantragt.

- 9.2 Der Verkäufer und der Käufer weisen den Notar im Innenverhältnis (d.h. dass dem Grundbuchamt diese Voraussetzungen nicht nachzuweisen sind) einseitig unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn dem Notar die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie ein Nachweis über die vollständige Kaufpreiszahlung (ohne Zinsen) per Banküberweisung vorliegen.

Der Eintragungsantrag ist für den Käufer zu stellen. Rein vorsorglich erteilen der Verkäufer und der Käufer dem Notar außerdem einseitig unwiderruflich Vollmacht, die Bewilligung der Eigentumsumschreibung mittels notarieller Eigenurkunde zu erklären; hierfür gilt im Innenverhältnis die vorstehende Anweisung entsprechend.

## **§ 10 Rücktritt**

- 10.1 Der Notar wies auf mögliche öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte hin, insbesondere das der Gemeinde nach §§ 24 ff. BauGB und informierte über die Rechtslage im Falle der Ausübung eines solchen Vorkaufsrechts.

Wird ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht ausgeübt, gleich welches, ist jeder Vertragsteil gegenüber dem anderen zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt (auch wenn die Wirksamkeit der Ausübung länger als drei Monate streitig ist). Wird das Vorkaufsrecht nur für eine

Teilfläche ausgeübt, so kann der Verkäufer nicht zurücktreten, wenn sich der Käufer verpflichtet, die Restfläche zu einem nur um den vom Vorkaufsberechtigten gezahlten Preis geminderten Kaufpreis zu kaufen.

Der Notar wird ermächtigt, zur Einholung der Erklärungen der zuständigen Gebietskörperschaften im Hinblick auf mögliche öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte diesen eine Abschrift dieser Urkunde zu übersenden.

- 10.2 Der Verkäufer kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn er als Zweitschuldner für Notar- oder Grundbuchkosten oder die Grunderwerbsteuer in Anspruch genommen wird, die nach diesem Vertrag der Käufer zahlen muss, vorausgesetzt, der Verkäufer hat nach Zugang der Inanspruchnahme als Zweitschuldner den Käufer in Text- oder Schriftform zur Zahlung aufgefordert und der Käufer hat dem Verkäufer nicht innerhalb von zwei Wochen ab Aufforderung die Zahlung nachgewiesen. Der Notar wies auf § 16 GrEStG hin.
- 10.3 Die Parteien erklären übereinstimmend, dass weitere über die gesetzlichen Rücktrittsrechte hinaus vertraglich vereinbarte Rücktrittsmöglichkeiten von diesem Vertrag nicht gewünscht sind.

## **§ 11 Vollzug**

- 11.1 Die Beteiligten beauftragen den Notar zum Vollzug des Vertrags tätig zu werden und alle für die Durchführung etwa erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen.
- Sämtlichen vom Notar vorgelegten Anträgen auf Eintragung, Löschung, Pfandfreigabe, Rangrücktritt und Abtretung stimmen die Beteiligten mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob diese Erklärungen vor oder nach der Eigentumsumschreibung vorgelegt werden.
- 11.2 Etwaige Erklärungen zu Lastenfreistellung oder Rangrücktritt, Vorkaufsrechtsverzicht und alle Genehmigungen gelten mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen, deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen oder für die Ausübung von Vorkaufsrechten. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen. Der Notar ist zur Empfangnahme nicht ermächtigt. Eine Abschrift an den Notar wird jedoch erbeten.

## § 12 Notarvollmacht

\*Dem Notar \*Den Notaren [Name\*n] in [Ort] und den Mitarbeitern [Namen] (jeweils ein **Bevollmächtigter**) wird, jeweils einzeln handlungsberechtigt, die, soweit zulässig, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite unwiderrufliche Vollmacht erteilt, alle Handlungen vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die aus Sicht des Bevollmächtigten für diese Urkunde oder deren Vollzug erforderlich oder zweckmäßig sind, wozu der Notar hiermit ausdrücklich beauftragt wird. Die Vollmacht berechtigt zur Änderung und Ergänzung dieser Urkunde sowie zur Stellung, Änderung, Ergänzung und Rücknahme von Anträgen und Anmeldungen gegenüber Behörden, Grundbuchämtern, Handelsregistern, Gerichten oder sonstigen Personen. Die Vollmacht berechtigt, soweit zulässig, zur Erteilung von Untervollmachten. Die Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit dieser Urkunde oder der in ihr enthaltenen Erklärungen erteilt. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt. Alleinige Wirksamkeitsvoraussetzung der Vollmacht im Außenverhältnis ist das Gebrauchmachen vor einem oder durch einen der vorgenannten Notare oder mit ihnen zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar und bei Anträgen das Einreichen der Anträge durch einen von ihnen. Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen. Eine Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen.

## § 13 Kosten, Steuern

- 13.1 Der Käufer trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, ebenso die Grunderwerbsteuer. Sämtliche im Zusammenhang mit der Lastenfreimachung des Vertragsgegenstands entstehenden (Mehr-)Kosten trägt der Verkäufer. Vertreterkosten trägt der jeweilige Beteiligte.
- 13.2 Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich, bei ihnen jeweils angeforderte und auf sie entfallende Notar- und Grundbuchkosten unverzüglich zu entrichten, ebenso die Grunderwerbsteuer.

## § 14 Schlussbestimmungen

- 14.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Text- oder Schriftform, sofern nicht notarielle Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben ist; dasselbe gilt entsprechend für Änderungen und Ergänzungen dieser Text- und Schriftformklausel.

- 14.2 Die Abtretung und Verpfändung sämtlicher Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag ist nur mit Zustimmung des anderen Vertragspartners in Text- oder Schriftform wirksam.
- 14.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ungültig sein oder werden, so gilt der Vertrag dennoch. Verkäufer und Käufer verpflichten sich, diejenigen, den unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommenden gesetzlich zulässigen Bestimmungen zu vereinbaren, die am besten geeignet sind, den Sinn und Zweck dieses Vertrags zu verwirklichen.
- 14.4 Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, stehen alle Rechte aus diesem Vertrag bei mehreren Personen als Verkäufer oder Käufer den Parteien jeweils als Gesamtberechtigten zu, für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag haften sie jeweils als Gesamtschuldner.

Mehrere Personen als Verkäufer oder Käufer bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

## **§ 15 Hinweise**

Der Notar wies – über die in der Urkunde aufgeführten Belehrungen und Hinweise hinaus – auf Folgendes besonders hin:

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrags in Frage stellen.
- Der Verkäufer und der Käufer haften kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Kosten bei Gericht und beim Notar und für die Zahlung der Grunderwerbsteuer.
- Der Grundbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben. Der Käufer kann für Erschließungskosten, Kommunalabgaben und Anliegerbeiträge haften.
- Das Eigentum geht erst mit Eintragung der Auflassung in das Grundbuch auf den Käufer über. Der Eigentumsübergang kann erst beantragt werden, wenn nachgewiesen wurde, dass die Kaufpreiszahlung per Banküberweisung erfolgt ist und erst eingetragen werden, wenn die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

- Die Bedeutung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.
- Der Käufer ist bei kehr- und überprüfungspflichtigen Anlagen – nach seiner Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch – verpflichtet, dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger den Eigentumsübergang schriftlich oder elektronisch unter Angabe seines Namens und der Adresse mitzuteilen.

Der Notar wies abschließend darauf hin, dass er über die steuerlichen Folgen und Wirkungen dieser Urkunde nicht beraten hat, entsprechend für die steuerlichen Erwartungen nicht einsteht und – soweit gewünscht – eine Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe empfohlen hat.