

#### § 4 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis beträgt für den vorstehend genannten Kaufgegenstand insgesamt

2.315.475,00 €

(in Worten: zwei-drei-eins-fünf-vier-sieben-fünf/00 EUR)

Eine spätere Erhöhung oder Minderung des Kaufpreises nach der Vermessung wird ausgeschlossen; der Kaufpreis ist ein Festpreis. Demgemäß haben spätere Abweichungen vom angenommenen Flächenmaß der derzeit noch unvermessenen Teilflächen, gleich ob Mehr- oder Mindermaß, keinerlei Einfluss auf die Kaufpreishöhe.

- (3) Der im Absatz 1 genannte bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsende Kaufpreis wird binnen 25 Kalendertagen zur Zahlung fällig, nachdem der beurkundende Notar, wozu er hiermit beauftragt wird, den Vertragsschließenden schriftlich bestätigt hat, dass

- die Genehmigung des Verkäufers zu diesem Vertrag vorliegt,
- die zur Eintragung bewilligte Aufassungsvormerkung für den Käufer an bedungener Rangstelle im Grundbuch eingetragen ist,
- soweit erforderlich nach dem GrdstVG vorliegt,
- das Rücktrittsrecht gem. § 12 dieses Vertrages erloschen ist oder der Käufer hierauf verzichtet hat,
- sonstige zur Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigungen vorliegen.

#### § 6 Abs. 1 Übergabe und Verrechnung

- (1) Das Grundstück wird frühestens zum 01.01.2020 übergeben, so wie es steht und liegt, ab Monatsersten nach vollständigem Eingang der Zahlung des Kaufpreises und ggf. der Zinsen auf dem Konto der Verkäuferin.

Der Käufer übernimmt das Grundstück mit einer förmlichen Übergabe. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gehen mit diesem Tage auf den Käufer über. Die vollständige Beräumung des Kaufgegenstandes von Parkscheinautomaten bleibt Aufgabe der Verkäuferin und wird bis zum Beginn der archäologischen Grabungen abgeschlossen sein.

Die Verkäuferin ermächtigt die Käuferin vor Besitzübergang mit den archäologischen Grabungen auf dem Baufeld einschließlich künftiger angrenzender innerer Erschließungsstraßen, Wege und Plätze zu beginnen. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen bleiben hiervon unberührt.

#### § 7 Miet- und Rechtsverhältnisse

Am Kaufgegenstand besteht an der Zschopauer Straße 2 (Imbiss mit Freifläche) ein Mietverhältnis mit dem Imbissbetreiber mit einer Laufzeit bis 28.02.2025. Folgende Kündigungsmöglichkeit besteht: "Dem Vermieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn die vermietete Fläche aus städteplanerischen Gründen benötigt wird. Die Kündigungsfrist beträgt dann 12 Monate zum Monatsende." Der Vertrag wurde durch die Verkäuferin mit Schreiben vom 30.11.2016 zum 31.12.2017, hilfsweise mit Schreiben vom 29.11.2018 zum 30.11.2019 gekündigt. Die Verkäuferin verpflichtet sich in jedem Fall, dass das Mietverhältnis zum 01.01.2020 nachhaltig beendet ist und alle rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zum 01.01.2020 für eine Beräumung des Grundstücks vorliegen.

§ 8 Abs. 2 und 3 Grundstücksbelastungen/Leitungen und Kabel

- (2) Die Verkäuferin verpflichtet sich im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung, dass alle auf dem Kaufgegenstand befindlichen Versorgungsleitungen verlegt werden, somit auf dem Kaufgegenstand keine in Betrieb befindlichen Versorgungsleitungen mehr vorhanden sein werden. Eine Beseitigung der nicht mehr in Betrieb befindlichen gekappten Versorgungsleitungen aus dem Erdboden erfolgt nicht durch die Verkäuferin. Diese sind durch den Käufer im Zuge des Baues zu entsorgen. Klargestellt wird, dass die Leitungsumverlegungen (Kappung und Neuverlegung) durch die Verkäuferin im Rahmen der archäologischen Grabungen erfolgen und spätestens mit Baubeginn abgeschlossen sein müssen.
- (3) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass für die Telekom Deutschland GmbH auf den Flurstücken 1576/11, 1532/2, 1534/2 und 1534/3 der Gemarkung Chemnitz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gemäß Anlage 2 einzutragen sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Vermessung und Flurstücksneubildung auf Verlangen des Leitungsträgers die Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch, soweit erforderlich, zu veranlassen.

§ 10 Bauverpflichtung

- (1) Dem Käufer ist bekannt, dass zum Kaufgegenstand ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 in der am 29.03.2019 veröffentlichten Fassung vorliegt. Unter Mitwirkung des Käufers, wozu sich der Käufer in der heutigen Urkunde verpflichtet, wird die Verkäuferin das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss führen. Der Käufer ist verpflichtet, nach Übergabe des Kaufgegenstandes gemäß § 6 dieses Vertrages innerhalb von insgesamt acht Jahren nach Beendigung der archäologischen Grabungen (Fertigstellung zeitversetzt alle 2 Jahre ein Projekt) die Bebauung vorzunehmen.  
Eine Verlängerung der Frist ist bei unverschuldeter Verzögerung (z. B. durch Kampfmittelfunde und archäologische Funde) möglich, muss aber der Verkäuferin innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden schriftlich angezeigt und begründet werden.
- (2) Der Käufer wird folgende Nutzungen im Quartier E 3 Baufeld 6 (MK 6) vorsehen:

Erdgeschoss: Restaurants, Gewerbe und Wohnen  
Obere Etagen: Wohnen

Die vorgesehenen Nutzungsarten dürfen nicht im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ stehen, es wird daher klargestellt, dass sich die verbindliche Festlegung der jeweiligen Nutzungsarten nur aus diesem ergibt.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich das Baufeld einschließlich der zukünftigen angrenzenden inneren Erschließungsstraßen, Wege und Plätze in einem archäologischen Kulturdenkmal befindet und umfangreiche Grabungen über einen längeren Zeitraum erforderlich werden. Der Käufer ist verpflichtet für das Quartier E 3 Baufeld 6 nebst angrenzender künftiger Straßen, Wege und Plätze innerhalb von 3 Monaten ab Beurkundung dieses Kaufvertrages mit dem Landesamt für Archäologie hinsichtlich des zeitlichen und finanziellen Rahmens eine Vereinbarung abzuschließen.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 2 Wochen nach Beendigung der archäologischen Grabungen auf dem Kaufgegenstand, schriftlich der Verkäuferin die Freigabe anzuzeigen.

- (3) Der Käufer hat einen Monat nach Abnahme der letzten Bauleistung am Vertragsgegenstand dem Verkäufer über die Verwirklichung des Investitionsvorhabens zu berichten.
- (4) Soweit bei nicht mitverkauften Grundstücksflächen, die einer öffentlichen Nutzung durch Widmung zugeführt werden, eine Unterbauung erfolgt, verpflichtet sich der Verkäufer entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Käufers entgeltlich an rangbereiter Stelle im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Dienstbarkeit soll das Recht des Käufers auf unterirdische Überbauung sichern.

Ausgehend von einem Bodenwert in Höhe von 400,00 €/m<sup>2</sup> wird das Unterbaurecht mit 20 % von 400,00 €/m<sup>2</sup>, d. h. 80,00 €/m<sup>2</sup> berechnet. Die Fälligkeit tritt innerhalb von 30 Tagen nach erteilter Baugenehmigung ein und auf ein noch zu benennendes Konto der Verkäuferin zu zahlen.

Die Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen der jeweiligen Unterbauung obliegt dem Käufer bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer, lediglich die Herstellung und die Pflege der Oberfläche des Grundstückes (Baulast) obliegt der Berechtigten, der Stadt Chemnitz.

Der Käufer hat die unterirdischen Anlagen z. B. Tiefgarage so zu errichten, dass durch die oberirdische Nutzung keine Beschädigung möglich ist, z. B. Traglast, selbständige Entwässerung. Der Käufer bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer kann gegen den Verkäufer, die Stadt Chemnitz, keine Haftungsansprüche erheben.

Regelungen zu öffentlichen Stellplätzen werden ausschließlich im städtebaulichen Vertrag bzw. in der jeweiligen Baugenehmigung getroffen.

- (5) Der Käufer verpflichtet sich, die Baulichkeiten entsprechend des städtebaulichen Vertrages und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Dem Käufer ist es untersagt, den Vertragsgegenstand für extreme, rassistische antisemitische oder gewaltverherrlichende Betätigungen oder Sektentätigkeiten selbst zu nutzen oder an Nutzer mit solchen Bestrebungen, weder entgeltlich noch unentgeltlich, zu überlassen.

Der Käufer ist auf Dauer verpflichtet zu verhindern, dass auf dem Kaufgegenstand Geschäfte und Einrichtungen betrieben werden, die nach ihrem auf Dauer ausgerichteten Zweck der Sexbranche ausgerichtet sind. Darüber hinaus sind Spielhallen auf dem Vertragsbesitz unzulässig. Die vorgenannten Verpflichtungen des Käufers sind durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu sichern.

- (6) Der Käufer bewilligt und beantragt daher die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Chemnitz mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke

Gemarkung Chemnitz – gegenwärtig noch Teilflächen der  
Flurstücke 1532/2, 1534/2, 1534/3, 1602/3

hat es zu unterlassen, auf den Grundstücken Einrichtungen zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen, die nach ihrem auf Dauer ausgerichteten Zweck der Sexbranche, extremistischen, rassistischen, antisemitischen oder gewaltverherrlichenden Betätigungen und Ladenlokalen mit extremistischem Inhalt oder Sektentätigkeiten zuzuordnen sind.

Dies gilt auch für die Einrichtung oder den Betrieb von Spielhallen.  
Die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erfolgt mit Messungsanerkennung und Auflassung.

#### § 11 Patronatserklärung / Finanzierungsnachweis

- (1) Der Käufer hat vor Beurkundung des Kaufvertrages eine Patronatserklärung des Mutterkonzerns HANSA Real Estate Beteiligungs AG vorgelegt, die dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil (Anlage 3) beigelegt ist. Der Inhalt der Patronatserklärung wurde vorher zwischen den Vertragsparteien und dem Mutterkonzern abgestimmt.
- (2) Der Käufer ist verpflichtet, nach erteilter Baugenehmigung unmittelbar vor Baubeginn der Verkäuferin unaufgefordert einen verbindlichen Finanzierungsnachweis zur Erfüllung des Bauvorhabens vorzulegen. Der Käufer verpflichtet sich, mit dem Bau erst zu beginnen, wenn der verbindliche Finanzierungsnachweis des Käufers vorgelegt wurde.

Die Vertragsparteien stellen klar, dass die archäologischen Grabungen keinen Baubeginn darstellen. Baubeginn sind Gründungsarbeiten, wie z. B. das Einbringen von Bohrpfehlen.

#### § 12 Rücktrittsrecht

Für den Käufer ist Art und Maß der möglichen Bebauung und Nutzung des Kaufgegenstands angesichts der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2019 und dessen wesentlicher Fortgeltung bis zum endgültigen Satzungsbeschluss von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung.

Der Käufer hat daher ein einseitiges Recht zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag, welches innerhalb eines Monats nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auszuüben ist.

Das Rücktrittsrecht erlischt mit Ablauf der vorgenannten Frist oder durch Verzicht. Der Verzicht ist der Verkäuferin und dem beurkundenden Notar schriftlich mitzuteilen.

Der Rücktritt ist wirksam erklärt, wenn die schriftliche Rücktrittserklärung dem beurkundenden Notar bis zum Ablauf der vorgenannten Frist zugegangen ist; die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unwiderruflich zum Empfang der Rücktrittserklärung. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes übernimmt der Käufer sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Rückabwicklung verbundenen Kosten, insbesondere Notar- und Gerichtsgebühren des Grundbuchamtes.

Rein vorsorglich erklärt die Verkäuferin, dass keine Erstattung oder Aufrechnung von Kosten, welche der Käuferin mit dem Erwerb des Grundstückes entstanden sind, aus welchem Rechtsgrunde auch immer, erfolgt. Schadensersatzansprüche sind generell ausgeschlossen.

#### § 13 Wiederkaufsrecht/Mehrerlösabführung

- (1) Der Käufer bestellt daher für die Stadt Chemnitz längstens für die Dauer von 10 Jahren ab Eintragung als Eigentümer im Grundbuch ein Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 456 – 462 BGB.

- (2) Eine Weiterveräußerung vor Löschung des Wiederkaufsrechtes bedarf in den Fällen der schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin, in denen Dritte verpflichtet werden, die Bauverpflichtung gemäß § 10 des Vertrages an Stelle des Käufers zu erfüllen.
- (3) Keiner Zustimmung der Verkäuferin bedürfen Weiterveräußerungen, innerhalb derer der Käufer das Grundstück oder Teile hiervon an Dritte veräußert, verbunden mit der Verpflichtung gegenüber diesen Dritten (Bauverpflichtung), das Grundstück oder Teile hiervon für diese zu bebauen (sog. „Forward Deals“) oder gemeinsam mit diesen zu bebauen. Vom Wiederkaufsrecht ist auch ausgenommen, mithin keiner Zustimmung des Verkäufers bedarf die Bildung von Wohnungs-/Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie deren Verkauf an Dritte mit Bauverpflichtung (Bauträgetätigkeit des Käufers).

Keiner Zustimmung bedarf fernerhin der Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Käufergesellschaft (sog. „Share Deals“).

- (4) Die Stadt Chemnitz kann das Wiederkaufsrecht nur ausüben, wenn:
- a) der Käufer die Verpflichtungen aus § 10 dieses Vertrages nicht erfüllt,
  - b) der Käufer entgegen seiner Verpflichtung nach § 13 Abs. 2 dieses Vertrages ohne Einholung der Zustimmung weiterveräußert,
  - c) die Zwangsversteigerung bezüglich des Grundstückes angeordnet wird,
  - d) über das Vermögen des Käufers bzw. des künftigen jeweiligen Grundstückseigentümers die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt ist, ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wurde.

(...)

- (6) Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes ist gleichzeitig mit der Auflassung im Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Stadt Chemnitz einzutragen.

(...)

- (9) Die Verkäuferin verpflichtet sich, auf das Wiederkaufsrecht und die Mehrerlösabführung zu verzichten und die Löschung der zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen, wenn ihr Anzeige der Nutzungsaufnahme vorgelegt wird. Mit Löschung des dinglichen Rechtes erlischt auch der schuldrechtliche Anspruch gemäß Ziffer 1.

#### § 14 Abs. 1 Erschließungskosten

- (1) Der Erschließungszustand des Kaufgegenstandes ist dem Käufer bekannt. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 BauGB fällt aus den in der Vergangenheit erbrachten Erschließungsarbeiten nicht mehr an. Für künftige und für die am Tage des Vertragsabschlusses begonnenen und weiter durchzuführenden Erschließungsarbeiten werden Erschließungsbeiträge noch erhoben.

Erschließungskosten für den im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15/17 der Stadt Chemnitz in der Fassung von Februar 2019 geplanten Umbaus der Bahnhofstraße, der Augustusburger Straße und der Zschopauer Straße fallen für den Käufer nicht an.