

§ 3 Kaufpreis

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

3.070.000,00 EUR

(in Worten: Dreimillionenundsiebzigttausend 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.

- (2) Sollte es zu einer oberirdischen Überbauung der Grundstücksgrenze in den Obergeschossen (Auskragungen) kommen, ist der Käufer verpflichtet, eine einmalige Entschädigung in Höhe von 429 €/m² an die Verkäuferin zu zahlen. Der Entschädigungsbetrag ist innerhalb von 8 Wochen auf erstes Anfordern der Verkäuferin auf ein noch zu benennendes Konto zu zahlen. Bei Verzug gelten die Regelungen aus § 3 Abs. 6 dieser Urkunde.
- (4) Der im Absatz 1 genannte bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsende Kaufpreis wird am Monatsersten nach Beurkundung dieses Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

§ 5 Abs. 1 Übergabe und Verrechnung

Das Grundstück wird übergeben, so wie es steht und liegt, am Tage nach vollständigem Eingang der Zahlung des Kaufpreises sowie ggf. der Zinsen auf dem Konto der Verkäuferin. Eventuell noch nicht abgeschlossene Handlungen der Leitungsumverlegung s. § 7 (2) hat der Käufer zu dulden.

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

- (2) Die Inetx teilt mit, dass sich im Kaufgegenstand derzeit noch Versorgungsanlagen (Beleuchtung, Fernwärme, Kommunikationsnetze, Strom, Trinkwasser, Gas, Glasfaser) der Energie in Sachsen befinden. Ebenso verlaufen Entwässerungsanlagen des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz über den Kaufgegenstand. Nach Baugesetzbuch § 126 besteht Duldungspflicht von Beleuchtungsanlagen innerhalb privater Flächen. Die Verkäuferin erklärt, dass nach der geplanten Leitungsumverlegung auf dem Kaufgegenstand keine sich in Betrieb befindlichen Versorgungsleitungen vorhanden sein werden. Eine Beseitigung dieser 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 durch die Verkäuferin im Rahmen der archäologischen Grabungen erfolgen.
- (3) In Anlage 2 (TK-Linie entlang Bahnhofstraße) und Anlage 3 (TK-Linie entlang Augustusburger Straße) sind die TK-Linien der Telekom Deutschland GmbH ausgewiesen. Nach Abschluss der archäologischen Grabungen erfolgt die Umverlegung der in Anlage 3 aufgeführten TK-Linie der Telekom Deutschland GmbH durch die Verkäuferin. Die Verkäuferin stellt klar, dass eine Verlegung der in der Anlage 2 dargestellten TK-Linie einschließlich Schutzstreifen (entlang der Bahnhofstraße) nicht erforderlich ist, da diese (Leitung und Schutzstreifen) sich außerhalb des Kaufgegenstandes

befindet. Der Käufer wird im Rahmen der Baudurchführung den Leitungsbestand berücksichtigen.

§ 9 Bauverpflichtung

- (1) Dem Käufer ist bekannt, dass zum Kaufgegenstand ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 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 Rechtskraft des Bebauungsplanes, nach Erteilung der Teilbaugenehmigung - sollte diese nicht erteilt werden nach Erteilung der Baugenehmigung - und Beendigung der archäologischen Grabungen innerhalb von 5 Jahren die Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes abzuschließen. Eine Verlängerung der Frist ist bei unverschuldeter Verzögerung möglich, muss aber der Verkäuferin innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden schriftlich angezeigt und begründet werden.

Spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der prüffähige, vollständige Bauantrag beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz einzureichen. Das Investitionsvolumen einschließlich Kaufpreis beträgt ca. 50 Mio. €.
Der Käufer wird folgende Nutzungen in MK 1 und MK 2 (Anlage 1 a) vorsehen:

Parken,
Handel,
Wohn- und Büronutzung,
Bildungseinrichtungen,
Reha-Einrichtungen und medizinische Einrichtungen mit mindestens folgenden Nutzungen soweit der Bebauungsplan dies zulassen wird:
Medizinisches Forschungsinstitut, Arztpraxen, Apotheke,
Sanitätshandel, ambulante medizinische Versorgung.

Der Käufer verpflichtet sich, montags bis samstags von 8 Uhr bis 20 Uhr die Durchgängigkeit zwischen den zwei Baukörpern zu gewährleisten.

Der Käufer duldet, dass an den zu errichtenden Gebäuden die Fahrleitungen der Chemnitzer-Verkehrs-AG (CVAG) befestigt werden können. Nähere Regelungen werden außerhalb dieses Vertrages zwischen dem Käufer und der CVAG getroffen.

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 4 Baufelder 1 und 2 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 Beendigung anzuzeigen.

Sollten Teilflächen des Kaufgegenstandes von den archäologischen Grabungen vor Beendigung der Gesamtmaßnahme freigegeben werden, ist der Käufer verpflichtet, innerhalb von 2 Wochen nach Freigabe dieser Teilflächen schriftlich der Verkäuferin die Freigabe anzuzeigen.

Der Käufer verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung der archäologischen Grabungen und erteilter Baugenehmigung das Bauvorhaben zu beginnen.

- (2) Der Käufer legt der Verkäuferin unaufgefordert den Abschluss der Investitionsmaßnahmen vor. Die Bauverpflichtung ist erfüllt, wenn die Baumaßnahme abgeschlossen ist.
- (3) Soweit bei mitverkauften Grundstücksflächen, die einer öffentlichen Nutzung durch Widmung zugeführt werden, eine Unterbauung erfolgt, verpflichtet sich der Käufer, entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Chemnitz unentgeltlich sowie erstrangig im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Dienstbarkeit soll das Recht der Stadt Chemnitz auf öffentliche Widmung und Leitungsbelegung absichern.

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. Nähere Regelungen hierzu werden ggf. im städtebaulichen Vertrag getroffen.

- (4) Die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes richtet sich allein nach öffentlichem Recht. Hierzu schließen die Vertragsparteien einen städtebaulichen Vertrag ab. Erforderliche Geländeregulierungen hat der Käufer in eigener Verantwortung auf eigene Kosten vorzunehmen. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehende Böschungen, Stützmauern u. ä. sind auf dem Kaufgegenstand herzustellen.
- (5) Der Käufer verpflichtet sich, die Baulichkeiten entsprechend des städtebaulichen Vertrages 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.

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 1234/5, 1576/11 und 1042/7 - 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.

§ 10 Patronatserklärung / Finanzierungsbestätigung

- (1) Eine Fertigstellungsgarantie hat Herr Peter Simmel als Patronatserklärung vor Beurkundung dieses Kaufvertrages der Verkäuferin übergeben.
- (2) Der Käufer ist verpflichtet, nach erteilter Baugenehmigung unmittelbar vor Baubeginn der Verkäuferin unaufgefordert einen verbindlichen Finanzierungs- und Eigenmittelnachweis einer deutschen Großbank über 50 Mio. € zu übergeben.

§ 11 Rücktrittsrecht

Die Verkäuferin ist zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag bis 2 Monate nach Eintritt der Bedingungen gemäß § 10 Abs. 2 dieser Urkunde berechtigt,

sofern der Käufer nicht innerhalb der Frist des § 10 Abs. 2 dieser Urkunde einen verbindlichen Finanzierungs- und Eigenmittelnachweis einer deutschen Großbank über 50 Mio. € der Verkäuferin übergeben hat.

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, erstattet werden.

Für den Fall, dass die Verkäuferin den Rücktritt vom Vertrag erklärt und bereits Erdaushub vorgenommen wurde, verpflichtet sich der Käufer, auf Verlangen der Verkäuferin, innerhalb von vier Wochen die Baugrube mit einer Proctordichte von 98 % zu schließen. Bei Nichterfüllung ist die Verkäuferin berechtigt, die Verfüllung auf Kosten des Käufers vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

§ 12 Wiederkaufsrecht/Mehrerlösabführung

- (1) Eine Weiterveräußerung vor Löschung des Wiederkaufsrechtes bedarf des Einverständnisses der Stadt Chemnitz. 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.

Die Stadt Chemnitz kann das Wiederkaufsrecht nur ausüben, wenn:

- a) der Käufer die Verpflichtungen insbes. aus § 9 dieses Vertrages nicht erfüllt,
- b) der Eigentümer, d. h. der jetzige Käufer, das Grundstück oder einen Teil davon verkauft oder Dritten zu eigentumsähnlicher Verfügung überlässt, wie z. B. die Bestellung eines Erbbaurechtes, eine langfristige Vermietung/Verpachtung oder gleichgerichtete Handlungen oder Rechtskonstruktionen, mit denen die Herrschaftsgewalt des Käufers aufgegeben und wirtschaftliches Eigentum zugunsten eines Dritten begründet wird, ausgenommen ist die Bildung von Wohnungs-/Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- 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.

....

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

.....

- (6) 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 eine Abnahmebescheinigung/Protokoll über die abschließende Fertigstellung vorgelegt wird. Mit Löschung des dinglichen Rechtes erlischt auch der schuldrechtliche Anspruch gemäß Ziffer 1.

§ 13 Abs. 1 Erschließungskosten

- (1) Der Erschließungszustand des Kaufgegenstandes ist dem Käufer bekannt. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. 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.