

§ 3 Kaufpreis

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

3.070.000,00 EUR
(in Worten: drei Millionen siebzigtausend 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 Übergabe und Verrechnung

- (1) 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 Grundstücksbelastungen/Leitungen und Kabel

(...)

- (2) Die inetz GmbH teilt mit, dass sich im Kaufgegenstand derzeit noch Versorgungsanlagen (Beleuchtung, Fernwärme, Kommunikationsnetze, Strom, Trinkwasser, Gas, Glasfaser) der eins energie in sachsen GmbH 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 Anlagen 2 und 3, auf welche verwiesen wird, lagen zur Durchsicht vor und wurden genehmigt.

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 Rechtswirksamkeit 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 **12 Monate** nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der prüffähige, vollständige Bauantrag beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz einzureichen.

Das Investitionsvolumen einschließlich Kaufpreis beträgt ca. **70 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 ggf. 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/Finanzierungs- und Eigenmittelnachweis

- (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 **70 Mio. €** zu übergeben. **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.

§ 11 Rücktrittsrecht

Für den Käufer ist Art und Maß der möglichen Bebauung und Nutzung des Kaufgegenstandes angesichts der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.3.2019 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.

§ 12 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 § 9 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 (Bauträgertätigkeit 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 § 9 dieses Vertrages nicht erfüllt,
 - b) der Käufer entgegen seiner Verpflichtung nach § 12 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.

Die Kosten der Rückübertragung einschließlich einer anfallenden Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

Der Wiederkaufspreis für das Grundstück ist der heute mit der Stadt Chemnitz vereinbarte Grundstückskaufpreis.

Zusätzlich werden im Falle des Wiederkaufs Entschädigungen an den Käufer gezahlt für:

1. die mit Baugenehmigung errichteten Aufbauten und Außenanlagen in Höhe des Verkehrswertes,
2. vom Käufer gezahlte Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss.

Können sich die Vertragsschließenden nicht über den Verkehrswert der Aufbauten und Außenanlagen einigen, wird der Gutachterausschuss mit der Erstellung der jeweils erforderlichen Gutachten beauftragt. Diesen Gutachten unterwerfen sich hiermit beide Vertragsteile, entstehende Kosten werden je zur Hälfte von den Parteien getragen.

Für den Fall, dass die Stadt Chemnitz das Wiederkaufsrecht ausübt, und bereits Erdaushub vorgenommen wurde und der Zustand des Erdaushubs sich nicht verändert hat, verpflichtet sich der Käufer, auf Verlangen der Verkäuferin, innerhalb von vier Wochen die Baugrube mit einer Proctordichte von 98 % zu schließen. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist die Verkäuferin berechtigt, die Verfüllung auf Kosten des Käufers vorzunehmen.

Der Wiederkaufsverpflichtete kann verlangen, dass der Preis, zu welchem verkauft worden ist und zu dem (zuzüglich etwaiger Entschädigungen aufgrund durchgeführter Baumaßnahmen) das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt oder der an seine Stelle tretenden Dienststelle festgestellten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland an die zum Zeitpunkt der Rechtsausübung maßgeblichen Wertverhältnisse angepasst wird.

- (5) Die Stadt Chemnitz ist bereit, Grundpfandrechten, die zur Finanzierung von Investitionen gemäß § 9 dieser Urkunde dienen, den Vorrang vor ihrer Auflassungsvormerkung einzuräumen.

Der Rückauflassungsvormerkung dürfen gemäß § 8 dieser Urkunde bestellte Grundpfandrechte für im Inland zugelassene Kreditinstitute bis zu 70 Mio. € insgesamt nebst 20 % Jahreszinsen vom Tage der Bewilligung des einzuweisenden Rechtes an und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % des Kapitals vorgehen. Soweit sich diese Rangfolge nicht bereits dadurch ergibt, dass auf Grund der Belastungsvollmacht Grundpfandrechte eingetragen werden, bleibt der Vorrang für entsprechende Grundpfandrechte vorbehalten.

Die Eintragung des Rangvorbehaltes wird bewilligt.

Die Belastungsvollmacht und der Rangvorbehalt dürfen nur ausgenutzt werden, wenn der die Grundpfandrechtsbestellung beurkundende Notar dem Grundbuchamt bescheinigt, dass nach verbindlicher Erklärung des Gläubigers die Darlehensvaluta nur zur Erfüllung der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der in § 9 dieser Urkunde übernommenen Verpflichtung sowie nur nach Baufortschritt ausgereicht wird und wenn gleichzeitig bei der vortretenden Hypothek/Grundschild eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB in Verbindung mit § 1192 BGB zu Gunsten der Stadt Chemnitz eingetragen wird. Die Voraussetzungen für die Notarbescheinigung sind durch das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

- (6) Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, einem Dritten mittelbar oder unmittelbar dingliche oder schuldrechtliche Rechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen.
- (7) Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes ist gleichzeitig mit der Auflassung im Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Stadt Chemnitz einzutragen.
- (8) Die Verkäuferin ist nach ihrer Wahl berechtigt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gemäß vorstehender Ziffer bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen die Zahlung eines nachfolgend definierten Mehrerlöses zu verlangen.

Der Mehrerlös ist die Differenz des Verkehrswertes des Grundstückes abzüglich vom Erwerber bezahlter Erschließungskosten i. S. d. BauGB, Anliegerbeiträge, Anschlusskosten, vorgenommene werthaltige Investitionen und dem heutigen Grundstückskaufpreis.

Der Mehrerlös ist innerhalb von acht Wochen nach Vorliegen des das Wiederkaufsrecht auslösenden Grundes zur Zahlung fällig.

- (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 die Anzeige der Nutzungsaufnahme vorgelegt wird. Mit Löschung des dinglichen Rechtes erlischt auch der schuldrechtliche Anspruch gemäß Ziffer 1.
- (10) Die Stadt Chemnitz bevollmächtigt den amtierenden Notar, die Löschung der zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes einzutragenden Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

Im Innenverhältnis, was vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen ist, ist die Ausübung dieser Vollmacht davon abhängig, dass über ein auf dem Grundstück gebildetes Wohn-/Teileigentum ein Kaufvertrag mit einem Dritten wirksam abgeschlossen ist, darin der Dritte den heutigen Käufer mit der Bauverpflichtung gemäß § 9 dieser Urkunde, zu der sich der Käufer im heutigen Kaufvertrag verpflichtet hat, bezogen auf das Wohn-/Teileigentum beauftragt, und für diesen Dritten die Auflassungsvormerkung zu Lasten des Wohn-/Teileigentums eingetragen wird.

Dies gilt auch für den Verkauf an einen Dritten mit der Bauverpflichtung nach § 9 des Vertrages, zu der sich der Käufer gegenüber diesem Dritten verpflichtet hat (Forward Deal).

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, im Falle der Aufhebung aller vorgenannter Kaufverträge die Auflassungsvormerkung erneut zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen, sofern nicht unverzüglich wiederum eine Weiterveräußerung nach den vorstehenden Sätzen erfolgt.

§ 13 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.

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.

(...)