

**Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 4-1994/14 - I
Vertragsfassung**

Urkundenrolle-Nr. _____ für 2014

Notarielle Urkunde

Verhandelt zu _____ am _____

Vor dem unterzeichnenden Notar _____

mit dem Amtssitz zu _____, erschienen:

1. Herr/ Frau _____

handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern als [...] für den

Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde

2. Herr/ Frau _____

handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern als [...] für die

RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart HR B 19421)
Industriestraße 4, 70565 Stuttgart

diese wiederum handelnd als deren persönlich haftende Gesellschafterin für die

RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.
Kreishaus Teltow-Fläming KG
mit dem Sitz in Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart HR A 12609)
Industriestraße 4, 70565 Stuttgart.

Die Erschienenen [*sind dem Notar persönlich bekannt/ wiesen sich durch Vorlage eines gültigen Personaldokumentes der Bundesrepublik Deutschland aus*].

Die Beteiligten bestätigen, dass in dieser Sache weder der Notar noch sein Sozium außerhalb ihrer Amtstätigkeit für einen der Beteiligten tätig waren oder sind.

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung der folgenden Erklärungen:

Erbbaurechtskaufvertrag mit Auflassung

§ 1

Kauf, Kaufgegenstand

1. Die

RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.
Kreishaus Teltow-Fläming KG
mit dem Sitz in Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart HR A 12609)

- nachstehend „der Verkäufer“ genannt -

verkauft dem dies annehmenden

Landkreis Teltow-Fläming

- nachstehend „der Käufer“ genannt -

das im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Luckenwalde von Luckenwalde Blatt 9507
eingetragene Gesamterbbaurecht,

an den Grundstücken

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 318/1, groß 5 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 326/7, groß 20 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 326/1, groß 16 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 317/1, Zinnaer Str., Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, groß
257 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 317/2, Zinnaer Str., Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, groß
84 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 317/3, Zinnaer Str., Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, groß
1 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 320, Mühlenweg, Zinnaer Str., Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, groß 2940 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 437, Am Nuthefließ, Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, groß 471 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 438, Am Nuthefließ, Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, groß 856 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 441, Mühlenweg, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, groß 24 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 443, Mühlenweg, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, groß 25 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 448, Mühlenweg, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, groß 44 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 445, Mühlenweg, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, groß 253 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 19,
Flurstück 808, Kleiner Haag, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, groß 129 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 19,
Flurstück 806, Lückengärten, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, groß 25 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 19,
Flurstück 1142, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß 707 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flurstück 1143, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß 1103 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 19,
Flurstück 1145, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß 1331 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 19,
Flurstück 1146, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß 293 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 600, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
181 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 601, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
913 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 602, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
3750 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 603, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
1377 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 608, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
4123 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 604, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
1076 m²,

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 4,
Flurstück 606, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
258 m², und

Gemarkung Luckenwalde,
Flur 19,
Flurstück 1144, Am Nuthefließ 2, Gebäude- und Freifläche, Öffentliche Zwecke, groß
4102 m²,

eingetragen im Grundbuch von Luckenwalde Blatt 9015 in Abteilung II Nr. 8
für die Dauer von 60 Jahren seit dem Tag der Eintragung,

- dieses Gesamterbbaurecht nachstehend nur „Erbbaurecht“ oder „Kaufgegenstand“
genannt -.

2. Ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs gemäß dem nachstehenden § 4 Ziffer 2 dieses Vertrages tritt der Käufer in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 19.03.1998 – Abschnitt I und Anlage A der Urkunde URNr. 737/1998 des Notars Dr. Norbert Zimmermann mit dem Amtssitz in Düsseldorf – nebst Änderungsurkunde vom 09.02.1999 – URNr. 345/1999 des Notars Dr. Norbert Zimmermann, Düsseldorf – mit schuldbefreiender Wirkung für den Verkäufer ein.
3. Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinn und Zubehör sind nicht Gegenstand des Vertrages.

§ 2

Grundbuchangaben, Belastungen

Der Notar hat das Grundbuch am [...] auf elektronischem Weg einsehen lassen. Im Grundbuch sind verzeichnet:

1. Bestandsverzeichnis

Der in § 1 beschriebene Kaufgegenstand ist im Grundbuch eingetragen.

2. Erste Abteilung

Blatt 9507:

Als alleiniger Erbbauberechtigter ist der Verkäufer eingetragen.

Blatt 9015:

Als alleiniger Eigentümer ist der Landkreis Teltow-Fläming eingetragen.

3. Zweite Abteilung

Blatt 9507:

Lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des Landkreises Teltow-Fläming auf Eigentumsübertragung aus dem Ankaufsrecht.

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (LWL-Leerrohrtrasse nebst Kabel und Zubehör (Anlage) für Stadt Luckenwalde. Die Ausübung der Dienstbarkeit darf Dritten überlassen werden.

Die Dienstbarkeit wird vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Für die Vormerkung gilt nachstehend § 8 Ziffer 2. dieses Erbbaurechtskaufvertrages.

Blatt 9015:

Lfd. Nr. 2: Folgende Last: Nr. 9: Das Recht auf ungehinderten Zutritt zur Nuthe vom Teilstück III, 2013/435 her für die Stadt Luckenwalde, zu gleichem Range mit II, 10 eingetragen am 23.09.1913.

Lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruches auf Rückübertragung für die Stadt Luckenwalde.

Lfd. Nr. 7: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruches auf Rückübertragung für die Stadt Luckenwalde.

Lfd. Nr. 8: Gesamterbbaurecht für die Dauer von 60 Jahren ab dem Tag der Eintragung für die RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG in Stuttgart. Im Rang vor den Rechten Abt. II Nr. 2, 5 und 7 eingetragen am 24.09.1999.

Lfd. Nr. 9: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten im Erbbaugrundbuch von Luckenwalde Blatt 9507.

4. Dritte Abteilung

Blatt 9507:

Lfd. Nr. 1: DM 74.638.000,00 Grundschuld brieflos; nebst 16 % Zinsen, 6 % Nebenleistung einmalig, wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 100.000,00 DM vollstreckbar gem. § 800 ZPO; für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft Frankfurt am Main Zweigniederlassung Berlin in Berlin.

Diese Grundschuld wird vom Käufer nicht übernommen; sie ist spätestens zusammen mit der Eintragung des Rechtswechsels im Grundbuch zu löschen.

Blatt 9015:

Es sind keine Belastungen eingetragen.

§ 3

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt EUR 23.046.132,83

(in Worten: Euro dreiundzwanzig Millionen sechszehntausendeinhundertzweiunddreißig 83/100).

Die Vertragsparteien sind der Auffassung, dass es sich bei diesem Kaufvertrag nicht um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung gemäß § 1 Abs. 1a Umsatzsteuergesetz („UStG“) handelt. Der Verkäufer und der Käufer erklären, dass sie beide Unternehmer im Sinne des § 2 UStG sind.

Der Käufer versichert, dass der Erwerb für sein Unternehmen im Sinne des § 2 UStG erfolgt.

Der Verkäufer verzichtet hiermit gemäß § 9 Abs. 1 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9a UStG, optiert zur Umsatzsteuerpflicht und verpflichtet sich, diese Option nicht zurückzunehmen.

Der Verkäufer wird dem Käufer gemäß § 14 und § 14a Abs. 5 UStG spätestens 10 Tage nach Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahr gemäß § 4 Ziffer 2. eine Rechnung über den Kaufpreis ohne Umsatzsteuerausweis ausstellen. In der Rechnung ist auf die Umsatzsteuerschuldnerschaft des Käufers gemäß § 13b Abs. 2 UStG hinzuweisen.

Kommt es nach Maßgabe dieses Vertrages zu Anpassungen des Kaufpreises, ist der Verkäufer verpflichtet, entsprechend korrigierte Rechnung auszustellen.

Die Parteien stellen ausdrücklich klar, dass dieser Vertrag noch keine Rechnung im Sinne von § 14 und § 14a Abs. 5 UStG darstellt.

2. Der Kaufpreis ist fällig und zu leisten am 19.09.2014, jedoch frühestens innerhalb von einer Woche, nachdem der Notar dem Käufer bestätigt hat, dass
- a) alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen vorliegen mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und
 - b) die Freistellung des Kaufgegenstandes von von dem Käufer nicht übernommenen Belastungen dadurch gesichert ist, dass dem Notar die erforderlichen Unterlagen entweder auflagenfrei vorliegen oder so, dass die Freistellung aus dem Kaufpreis sowie den vom Käufer gemäß dem zwischen den Vertragsparteien bestehenden Immobilien-Leasing-Vertrag noch zu zahlenden Leasing-Raten (ins-

gesamt EUR 738.675,12 für die Monate Juli bis September 2014) erfolgen kann und

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Leistung des Kaufpreises ist allein dessen auflagen- und bedingungsfreie Gutschrift auf einem vom Verkäufer benannten Bankkonto, soweit er zur Lastenfreistellung verwendet wird, die auflagen- und bedingungsfreie Gutschrift auf dem Konto des jeweiligen Belastungsgläubigers.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufpreis voraussichtlich in voller Höhe oder in Höhe eines Teilbetrags zur Tilgung eines Finanzierungsdarlehens verwendet werden wird und dem Verkäufer Nachteile (ggf. erhöhte Zinsen) entstehen, wenn der Kaufpreis nicht spätestens am 19.09.2014 geleistet wird. Ist der Kaufpreis aus Gründen, die der Verkäufer nicht zu verschulden hat, gemäß den Regelungen zu vorstehender Ziffer 2. erst nach Ablauf des 19.09.2014 zur Zahlung fällig (Ablauf der oben genannten Wochenfrist nach dem 19.09.2014), so erhöht er sich um alle Aufwendungen, insbesondere Zinsaufwendungen, und Kosten des Verkäufers, die dem Verkäufer durch die nicht fristgerechte Tilgung des genannten Darlehens entstehen. Im Zweifel ist der Verkäufer berechtigt, den Kaufpreiserhöhungsbetrag gemäß §§ 315 ff. BGB nach billigem Ermessen zu bestimmen. § 3 Ziffer 3. bleibt unberührt.

Der Käufer ist berechtigt, den Kaufpreis zu leisten, bevor die vorstehend genannten Voraussetzungen für dessen Fälligkeit eingetreten sind.

3. Im Falle verspäteter Zahlung sind fällige Beträge mit jährlich 8 (acht) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne des § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verzinsen (Fälligkeitszinsen). Das Recht des Verkäufers zum Rücktritt gemäß § 7 Ziff. 2 bleibt unberührt.

Darüber hinaus vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Käufer sofort – ohne Mahnung - in Verzug gerät, wenn er (der Käufer) innerhalb der vorbezeichneten Wochenfrist nach Absendung der Notarbestätigung gemäß vorstehender Ziffer 2., die hiermit als Ereignis im Sinne des § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB vereinbart wird, nicht zahlt. Unabhängig davon gerät der Käufer in Verzug, wenn gemäß § 286 BGB die Voraussetzungen für den Eintritt des Verzuges gegeben sind.

4. Wegen des Kaufpreises nebst Zinsen in Höhe von jährlich 8 (acht) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne des § 247 BGB ab dem 21.09.2014 sowie wegen aller weiteren – auch bedingten – Zahlungspflichten (insbesondere etwaige Pflichten des Käufers zur Erstattung von vom Verkäufer verauslagter Notar-, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Versicherungsprämien, privater oder öffentlicher Lasten des Kaufgegenstandes) des Käufers gegenüber dem Verkäufer aus dieser Urkunde (diese weiteren neben der Kaufpreiszahlungspflicht bestehenden Zahlungspflichten werden im Vollstreckungsinteresse mit EUR 1.400.000,-- beziffert) unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den Notar, dem Verkäufer nach Fälligkeit des Kaufpreises gemäß vorstehender Ziffer 2., im Übrigen ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezüglich der Zinsen und der weiteren neben der Kaufpreiszahlungspflicht bestehenden Zahlungspflichten erfolgt zunächst nur aus Gründen der vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheit. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.
5. Der Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises verjährt in 30 (dreißig) Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

§ 4

Gewerblicher Zweck, Rechts- und Sachmängel, Besitzübergang, Erschließungskosten

1. Hinsichtlich des Bestehens etwaiger Mängel ist dem Käufer der Zustand des Kaufgegenstandes bekannt, da er ihn bislang (während der Laufzeit des zwischen den Parteien bestehenden Immobilien-Leasing-Vertrages) als Leasingnehmer genutzt hat.

1.1 Die Veräußerung erfolgt unter Ausschluss sämtlicher Ansprüche und Rechte des Käufers wegen erkennbarer oder verborgener Sachmängel - auch wegen schädlicher Bodenveränderungen, chemischer Verunreinigungen, Altlasten, Abfälle oder Kampfmittel - und unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Fehlens einer bestimmten Größe oder Verwendbarkeit des Erbbaurechts (Kaufgegenstandes) mit allen daran haftenden Rechten und Pflichten. Nicht ausgeschlossen sind jedoch Schadensersatzansprüche des Käufers aufgrund einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und solche aufgrund sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen solcher Sachmängel, die nach Abschluss dieses Vertrages bis zum Zeitpunkt des Gefahrüberganges auf den Käufer gemäß nachstehender Ziffer 2. eintreten und deren Eintritt der Verkäufer nicht zu vertreten hat, sind ausgeschlossen.

1.2 Der Käufer stellt den Verkäufer von jeglicher Haftung wegen einer etwaigen Kontamination des Kaufgegenstands und/oder des Grundwassers mit chemischen oder sonstigen Verunreinigungen/Abfällen sowie von jeglicher Haftung nach dem Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 - auch gegenüber staatlichen Institutionen und privaten Dritten - frei. Diese Haftungsfreistellung bezieht sich insbesondere auf etwaige Verpflichtungen des Verkäufers gemäß § 4 Absatz 6 BBodSchG sowie etwaige Kostenerstattungsansprüche nach § 24 BBodSchG und gilt nur, soweit Rechte und Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels am Kaufgegenstand vorstehend ausgeschlossen worden sind. Die Freistellung gilt auch zu Gunsten solcher Personen oder Gesellschaften, die aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers wegen Umweltschäden einzustehen haben, und zwar in der Weise, dass diese Personen oder Gesellschaften unmittelbar berechtigt sind. Der Käufer ist verpflichtet, die vorbezeichnete Verpflichtung zur Haftungsfreistellung des Verkäufers an jeden seiner Rechtsnachfolger im Erbbaurecht entsprechend weiterzugeben und diesen wiederum zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten. Darüber hinaus steht der Käufer dafür ein, dass jeder seiner Rechtsnachfolger im Eigentum des in § 1 bezeichneten Erbbaurechts diese Haftungsfreistellung gegenüber dem Verkäufer erfüllt. Für den Haftungsfreistellungsanspruch sowie die Einstandspflicht des Käufers für seine Rechtsnachfolger vereinbaren die Parteien hiermit eine Verjährungsfrist von 30 Jahren.

Der Freistellungsanspruch verpflichtet den Käufer mindestens dazu, bei Handlungspflichten nach Wahl des Verkäufers die Handlung auf eigene Kosten ordnungsgemäß durchzuführen oder alle hierfür aufzuwendenden externen und internen Kosten des Verkäufers zu erstatten, und bei Zahlungsverpflichtungen ab deren Fälligkeit nach Wahl des Verkäufers an ihn oder direkt an den entsprechenden, schriftlich benannten Zahlungsgläubiger zu zahlen.

- 1.3 Soweit in diesem Verträge nicht ausdrücklich eine Übernahme vereinbart worden ist, erfolgt die Veräußerung jedoch frei von allen Lasten in Abt. II und III des Grundbuches und frei von rückständigen Zinsen, Steuern und Abgaben.

Hinsichtlich des Kaufgegenstands bestehende Baulasten übernimmt der Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis. Der Käufer hatte Gelegenheit, das Baulastenverzeichnis vor Beurkundung dieses Erbbaurechtskaufvertrags einzusehen.

2. Besitz, Gefahr, und die Lasten des Kaufgegenstands (unter anderem auch die Pflicht zur Zahlung der Prämien für die Sachversicherungen) und die Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Käufer über am 20.09.2014, 0:00 Uhr („Zeitpunkt des Besitzübergangs“).

Der Verkäufer haftet nicht dafür, dass der Kaufgegenstand im Zeitpunkt des Besitzübergangs geräumt ist. Eine etwa erforderliche Räumung ist allein Sache des Käufers.

Der Verkäufer tritt alle Ansprüche aus den den Kaufgegenstand betreffenden Sachversicherungen mit dem Tage des Gefahrübergangs an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

Nutzungen und Lasten werden zwischen den Vertragsparteien bezogen auf den Zeitpunkt des Besitzübergangs auf den Käufer zeitanteilig (pro rata temporis) abgerechnet.

Der zwischen den Parteien bestehende Immobilien-Leasing-Vertrag Nr. 881-604668 endet mit dem Erwerb des Erbbaurechts durch den Käufer (Grundbucheintragung). Eine vertragsgemäße Durchführung dieses Erbbaurechtskaufvertrages und eine vertragsgemäße Erfüllung des Immobilien-Leasing-Vertrages bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs unterstellt, endet die Verpflichtung des Käufers (Leasingnehmers) zur Zahlung der Leasingraten im Zeitpunkt des Besitzübergangs. Die Verpflichtung zur Erfüllung solcher Pflichten aus dem Immobilien-Leasing-Vertrag gegenüber dem Leasinggeber (Verkäufer), die erst nach dem Zeitpunkt des Besitzübergangs fällig werden, bleibt unberührt. Miet- und Pachtverhältnisse, die gemäß §§ 566, 578 BGB mit Erwerb des Erbbaurechts auf den Käufer übergangen, bestehen am Kaufgegenstand nicht.

3. Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge gehen zu Lasten des Verkäufers, soweit sie bis zum gestrigen Tage durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgestellt worden sind, danach angeforderte Beiträge trägt der Käufer. Der Vertreter des Verkäufers erklärt, dass ihm von der Zustellung derartiger Beitragsbescheide nach diesem Zeitpunkt nichts bekannt ist.

Der Verkäufer erklärt, alle bisher angeforderten Erschließungsbeiträge bezahlt zu haben. Der Käufer ist darauf hingewiesen, dass rückständige Erschließungsbeiträge als öffentliche Last am Kaufgegenstand bestehen können, für die auch der Käufer als neuer Eigentümer mit dem Grundbesitz (Kaufgegenstand) haftet.

4. Soweit der zwischen den Parteien bestehende Immobilien-Leasing-Vertrag Regelungen über die Tragung von Lasten des Kaufgegenstandes, insbesondere Erschließungskosten und/oder sonstigen Anliegerbeiträgen enthält, die zu den vorstehend getroffenen Vereinbarungen im Widerspruch stehen, gelten die Regelungen des Immobilien-Leasing-Vertrages vorrangig.
5. Soweit der Verkäufer im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude vertragliche oder gesetzliche Ansprüche gegen Dritte hat, werden diese hiermit ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs auf den Käufer gemäß Ziffer 2. an den diese Abtretung annehmenden Käufer abgetreten. Der Verkäufer haftet nicht für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der hier abgetretenen Ansprüche.

§ 5

Kosten, Steuern

1. Alle durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Kosten und Gebühren, insbesondere auch die Kosten der Freistellung des Kaufgegenstandes von den vom Käufer nicht übernommenen Lasten, trägt der Käufer.
2. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Beteiligten gehen von einer Befreiung von der Zahlung der Grunderwerbssteuer aus.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst beantragt werden, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

3. Trotz der vorstehenden Vereinbarungen haften die Beteiligten nach außen für Kosten und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner.

§ 6

Verschiedenes (Genehmigungen, Vorkaufsrecht u.ä.)

1. Der Notar machte die Erschienenen auf den weiteren Gang des Verfahrens aufmerksam, insbesondere auf Genehmigungspflichten nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Soweit zu dieser Urkunde behördliche oder private Genehmigungen erforderlich sind, werden sie allen Beteiligten gegenüber wirksam, wenn sie beim Notar eingehen.

Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen Dritter soll der beurkundende Notar einholen. Soweit der Erwerb des Erbbaurechts einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf, holt diese der Käufer ein.

Entwürfe für private Genehmigungen fertigt der Verkäufer selbst. Löschungsunterlagen holt der Verkäufer ein.

Der Notar soll einer vollmachtlos vertretenen Vertragspartei eine Abschrift dieser Urkunde übersenden, ohne dass damit ein Auftrag zur Einholung der Genehmigung bzw. zur Aufforderung gemäß § 177 Absatz 2 BGB verbunden ist.

3. Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen

sämtlich im Büro des Notars, je einzeln sowie den beurkundenden Notar durch Eigenurkunde alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieses Vertrages noch notwendig oder zweckmäßig sein sollten. Jeder Bevollmächtigte darf allein und für alle Beteiligten handeln.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich. Sie erlischt mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer in das Grundbuch. Die Vollmacht kann nur zu Erklärungen vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozium oder seinem Vertreter im Amt verwandt werden.

Im Innenverhältnis ist vereinbart, dass von dieser Vollmacht nur nach Abstimmung mit

den Beteiligten Gebrauch gemacht werden darf.

4. Die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Einzelbestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

§ 7

Rücktrittsrecht

1. Wird eine zur Wirksamkeit/Durchführung dieses Vertrages erforderliche Genehmigung nur unter einer Bedingung oder Auflage erteilt oder versagt, so kann der Verkäufer von diesem Vertrag zurücktreten. Das Recht zum Rücktritt erlischt 4 (vier) Wochen nach Zugang der betreffenden Erklärung (eingeschränkte Genehmigung oder Versagung) bzw. - bei öffentlich-rechtlichem Genehmigungserfordernis - des betreffenden Bescheides, unabhängig von dessen Rechtskraft.
2. Der Verkäufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn
 - 2.1 der Käufer den Kaufpreis nicht spätestens eine Woche nach Eintritt der Fälligkeit geleistet hat, d. h. der Kaufpreiszahlungsanspruch nicht innerhalb der genannten Frist erfüllt ist, oder
 - 2.2 der zwischen Verkäufer und Käufer bezüglich des Kaufgegenstandes bestehende Immobilien-Leasing-Vertrag nicht bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs ordnungsgemäß erfüllt wird.
3. Der Verkäufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Verkäufer für aufgrund oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag anfallende und allein von dem Käufer zu erfüllende Verbindlichkeiten, für die er im Außenverhältnis allein oder zusammen mit dem Käufer als Gesamtschuldner haftet, in Anspruch genommen wird und der Käufer dem Verkäufer verauslagte Geldbeträge nicht innerhalb von 2 (zwei) Wochen nach schriftlicher Anforderung durch den Verkäufer verzinst mit dem gesetzlichen Zinssatz gemäß § 288 BGB (für den Zeitraum von ihrer Verauslagung durch den Verkäufer bis zu ihrer Erstattung durch den Käufer) erstattet. Maßgebend ist der Eingang des zu erstattenden Betrages beim Verkäufer.
4. Der Notar, sein Sozium, sein Vertreter sowie sein Nachfolger im Amt werden hiermit jeweils unwiderruflich zum Empfang der Rücktrittserklärung bevollmächtigt.
5. Soweit der Verkäufer in diesem Vertrag Ansprüche, Rechte oder Forderungen an den Käufer abtritt, stehen diese Abtretungen unter der auflösenden Bedingung, dass der Verkäufer den Rücktritt von diesem Vertrag erklärt.

§ 8

Grundbucheklärungen

1. Auflassung, dingliche Einigung

Der Verkäufer und der Käufer sind darüber einig, dass das Erbbaurecht auf den Käufer übergeht.

Sie bewilligen und beantragen, den Rechtswechsel in das Grundbuch einzutragen.

2. Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass die im Erbbaugrundbuch von Luckenwalde Blatt 9507 in Abteilung II zu lfd. Nr. 1 eingetragene Vormerkung nunmehr ausschließlich zur Sicherung des Anspruchs des Käufers aus diesem Erbbaurechtskaufvertrag auf Übertragung des Erbbaurechts dient.
3. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung der im Erbbaugrundbuch von Luckenwalde Blatt 9507 in Abteilung III zu lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundschuld am Kaufgegenstand sowie die Löschung aller vom Käufer nicht übernommenen grundbuchlichen Belastungen am Kaufgegenstand.
4. Der Käufer bewilligt und beantragt, die für ihn eingetragene Vormerkung (Erbbaugrundbuch von Luckenwalde Blatt 9507 in Abteilung II zu lfd. Nr. 1) zu löschen. Der Notar darf den Löschantrag nur stellen
 - Zug um Zug mit dem Rechtswechsel, sofern ohne Mitwirkung des Käufers Zwischeneintragungen nicht erfolgt oder beantragt sind, oder
 - wenn der Verkäufer die Löschung verlangt und der Käufer dagegen nicht innerhalb von 6 (sechs) Wochen nach Aufforderung durch den Notar an seine zuletzt angegebene Anschrift eine einstweilige Verfügung erwirkt und dem Notar nachgewiesen hat.
5. Der Notar ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde getrennt zu stellen, sie einzuschränken oder ganz oder teilweise zurückzunehmen.
6. Den Antrag auf Eintragung des Rechtswechsels soll der Notar erst stellen, wenn der Verkäufer ihm die Zahlung des Kaufpreises einschließlich eventueller Fälligkeits- oder Verzugszinsen und sonstiger aufgrund dieses Vertrages in Rechnung gestellter Beträge bestätigt hat sowie die Grunderwerbsteuer und die im Zusammenhang mit dieser Urkunde (und etwaiger Nachtragsurkunden) anfallenden Notarkosten vom Käufer gezahlt sind und der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt oder der Käufer diesem nachgewiesen hat, dass das Rücktrittsrecht des Verkäufers gemäß § 7 Ziffer 3. nicht mehr entstehen kann oder der Verkäufer dem Notar schriftlich mitteilt, dass der Eigentumswechsel unabhängig von einer möglichen Ausübung dieses Rücktrittsrechts erfolgen soll.

Die Umschreibung des Erbbaurechts auf den Käufer soll vorbehaltlich anders lautender Weisung des Verkäufers nicht erfolgen, wenn dem Notar, seinem Sozium, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt eine schriftliche Erklärung des Verkäufers zugeht, in der dieser den Rücktritt von diesem Vertrag gemäß § 7 erklärt. Einen in diesem Zeitpunkt bereits gestellten Antrag auf Umschreibung des Erbbaurechts soll der Notar - soweit möglich - zurücknehmen.

Der Notar wird darüber hinaus angewiesen, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde, in denen die Auffassung wiedergegeben ist, erst nach grundbuchlicher Umschreibung des Erbbaurechts auf den Käufer an andere Personen/Stellen als den Verkäufer oder das Grundbuchamt herauszugeben.

Diese Niederschrift und die Anlagen wurden den Erschienenen vom beurkundenden Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: