

URNr. /2020

Verhandelt am 30. Juni 2020 (Stand des Entwurfes)

vor mir, der

Notarin [REDACTED]

mit dem Amtssitz in [REDACTED]

erschieden in den Amtsräumen in [REDACTED]

1. Herr Björn Griese,
geboren am 12. April 1978,
ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,

2. Herr Peter Brandenburg,
geboren am 22. März 1984,
ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,

beide dienstansässig in 23992 Neukloster, Hauptstr. 27,

nach eigener Aussage handelnd nicht in eigenem Namen, sondern
als Bürgermeister (Björn Griese) und 1. stellvertretender Bürgermeister
(Peter Brandenburg) für die:

Stadt Warin c/o Amt Neukloster-Warin:
in 23992 Neukloster, Hauptstr. 27,

3. Herr Thomas Wolfgang Weyer,
geboren am 10. Juni 1961,
wohnhaft in 35094 Lahntal OT Sarnau, Kornacker 8,
der Notarin von Person bekannt,

Thomas Weyer handelnd nach eigenen Angaben nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

Residenz Burg Glammsee GmbH

Sitz: Marburg

Geschäftsanschrift: 35039 Marburg/Lahn, Frauenbergstr. 22

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Marburg unter HRB 7545.

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Register am heutigen Tage vor Beurkundung bescheinige ich, dass die Residenz Burg Glammsee GmbH beim Amtsgericht Marburg unter HRB 7545 eingetragen und Herr Thomas Weyer einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist.

Stadt Warin nachfolgend als "**Veräußerer**" bezeichnet.

Residenz Burg Glammsee GmbH nachfolgend als "**Erwerber**" bezeichnet.

Die Notarin fragte vor der Beurkundung, ob sie in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Urkunde ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Die Beteiligten erklären, als Unternehmer zu handeln, im eigenen wirtschaftlichen Interesse und nicht auf fremde Veranlassung (insbesondere eines Treugebers).

Die Erschienenen erklären folgenden

Kaufvertrag über ein Grundstück mit Auflassung

I. Grundbuchstand

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Wismar von **Warin Blatt 1662** ist folgender Grundbesitz verzeichnet:

- a) **Bestandsverzeichnis-Nr.** 1
Gemarkung Warin
Flur 5
Flurstück 3/4
Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche
Burgstr. 23
in einer Größe von 2.591 m²
- b) **Bestandsverzeichnis-Nr.** 1
Gemarkung Warin
Flur 5
Flurstück 4/40
Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche Burgstr. 23
in einer Größe von 20.671 m²
- c) **Bestandsverzeichnis-Nr.** 1
Gemarkung Warin
Flur 5
Flurstück 4/13
Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche
Burgstr. 23
in einer Größe von 51 m²

Als Eigentümer ist eingetragen:

Stadt Warin zu Alleineigentum

Für den vorgenannten Grundbesitz sind im Grundbuch die folgenden Belastungen und Beschränkungen verzeichnet:

In Abteilung II:

- 1 lastend auf Flurstücke 3/4 und 4/13: Sanierungsverfahren wird durchgeführt
- 2 lastend auf Vorgängerflurstück 4/15: Sanierungsverfahren wird durchgeführt

8 lastend auf Vorgängerflurstück 4/15: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regen- und Abwasserentsorgungsrecht) für Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg, Rostock

11 lastend auf Flurstücke 3/4 und Vorgängerflurstück 4/34: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht DN200, DN250, Abwasserpumpwerksrecht mit zugehörigen Nebenanlagen) für Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-bützow-Sternberg, Rostock

In Abteilung III:

keine Belastungen

2. Den Grundbuchinhalt hat die Notarin durch Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch am 30.06.2020 festgestellt. Darüber hinaus ist das Grundbuch vom Notariat am Tag der Beurkundung auf Aktualität überprüft und die Antragsliste abgerufen worden. Die Online-Antragsliste enthielt keine Eintragung.
3. Nach Angabe der Beteiligten gehört kein weiterer, auf getrennter Grundbuchstelle vorgetragener Grundbesitz (z. B. Stellplatz, Wegeanteil etc.) zu vorstehendem Vertragsobjekt.

Auch befindet sich auf dem Dach des jeweiligen Gebäudes keine montierte Aufdachsolaranlage bzw. Photovoltaikanlage.

II. Aufschiebende Bedingung, Rücktrittsrecht

1. Der Vertrag steht - mit Ausnahme der dinglichen Erklärungen - unter der aufschiebenden Bedingung der Vorlage **der Baugenehmigung**.
2. Die Notarin hat die Beteiligten über die Bedeutung und Tragweite dieser Regelung, insbesondere über die schwebende Unwirksamkeit des Vertrages und die damit verbundenen möglichen Risiken belehrt.

3. Der Erwerber erhält ein **einseitiges** Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Baugenehmigung nicht oder nicht antragsgemäß (aus Sicht des Erwerbers) erteilt ist.
4. Der Erwerber wird dem Veräußerer den Eingang der vorstehenden Unterlagen (Ziffer 1) anzeigen und die Notarin abschriftlich darüber in Kenntnis setzen.
5. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform. Die Notarin empfiehlt Zustellung durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein.
Mit Ablauf der Frist erlischt das Rücktrittsrecht.

Die Ausübung des Rücktrittsrechtes ist der Notarin schriftlich mitzuteilen.

Im Übrigen gelten für das Rücktrittsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

6. Sollte diese aufschiebende Bedingung nicht bis **spätestens zum 31. Dezember 2021** eingetreten sein oder der Erwerber innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung vom Vertrag zurücktreten, gilt der Vertrag als endgültig nicht zustande gekommen.
Für diesen Fall
 - trägt der Erwerber sämtliche Kosten dieses Vertrages und
 - hält der Erwerber den Veräußerer von jeglichen Schadensersatzansprüchen frei, die mit dem Abschluss dieses Vertrages entstanden sein könnten.
7. Die Notarin wird beauftragt, den **Vertragsvollzug grundsätzlich** erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung zu betreiben, wenn somit auch das etwaige Rücktrittsrecht erloschen ist oder der Erwerber auf dieses verzichtet. Auf die damit verbundenen Risiken und die Zeitverzögerungen sind die Beteiligten von der Notarin hingewiesen worden.

III. Kaufgegenstand

1. Der Veräußerer verkauft an den dies annehmenden Erwerber von dem vorgenannten Grundbesitz
 - a) das **Flurstück 4/13**,

- b) eine noch zu vermessende **Teilfläche aus dem Flurstück 3/4 mit einer Größe von ca. 1.900 m²,**
 - c) eine noch zu vermessende **Teilfläche aus dem Flurstück 4/40 mit einer Größe von ca. 20.360 m²** und
- jeweils mitsamt gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör zu Alleineigentum. Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

Die Teilflächen sind im anliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, rot umrandet dargestellt. Auf den anliegenden Lageplan wird verwiesen. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und zum Zeichen der Genehmigung unterzeichnet.

Soweit die Beschreibung der Grenzlinie und die Einzeichnung im Lageplan bei der in Natur vorzunehmenden Abmarkung noch Zweifel bestehen lassen, bestimmt der Veräußerer den Grenzverlauf nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

- 2. Die Vermessung ist durch den Erwerber zu veranlassen, der hierzu bevollmächtigt wird.
Die Beteiligten, insbesondere der Veräußerer, werden nach Vorlage der Notarin den katasteramtlichen Veränderungsnachweis unverzüglich herreichen.
- 3. Der Vertragsgegenstand ist hinsichtlich des Flurstückes 4/40 bebaut mit einem abrissreifen Gebäude (ehemaliges Krankenhaus), belegen in Warin, Burgstr. 23 bzw. 25 und im Übrigen unbebaut.
Es handelt sich aktuell um leerstehende Ruinen.
Dem Erwerber ist bekannt, dass für das Flurstück 4/40 (ehem. Krankenhaus) ein Bodendenkmal bekannt ist. Die entsprechenden Folgen sind ihm ebenfalls bekannt.

Die Notarin hat auf die Pflicht zur Weitergabe und Aufbewahrung von Bauunterlagen nach § 16 BauVorIVO M-V hingewiesen.

- 4. Wechselseitige Grunddienstbarkeiten, etwa zur Absicherung von Zu- oder Überfahrtsrechten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, sind nach Angabe der Beteiligten nicht erforderlich.

5. Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat dem Verkauf des Kaufgegenstandes/Grundstückes an den genannten Erwerber in der Sitzung am 28.03.2019 zugestimmt.
6. Der Erwerber garantiert, dass das Grundstück ehem. Krankenhaus (Flurstück 4/40) – hier beschränkt auf die unbebauten Flächen und die Außenanlagen – für die Allgemeinheit öffentlich begehbar bleibt.

IV. Kaufpreis

1. Hinsichtlich der Genehmigung nach der Kommunalverfassung erklären die Erschienenen zu 1. und 2., dass der vereinbarte Kaufpreis den vollen Wert des von der gemeindlichen Verfügung getroffenen Vermögensgegenstandes nicht unterschreitet. Die entsprechende Vollwertigkeitsbescheinigung zur Vorlage beim Grundbuchamt wird unverzüglich nachgereicht.
2. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten der für den Vollzug dieses Vertrages notwendigen Genehmigungen und Bescheide, die Grunderwerbssteuer sowie die Geldbeschaffungs- und Finanzierungskosten des Erwerbers.

Ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten sind ferner Erschließungskosten und Anliegerleistungen (BauGB, KAG, Ortssatzung, Versorgungsträger), Anschlussbeiträge, Hausanschlusskosten und etwaige Baukostenzuschüsse der Versorgungsträger für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, sofern diese nicht bereits vom Veräußerer bezahlt sind. Diese trägt der Erwerber selbst und gesondert.

3. Der Kaufpreis beträgt

[REDACTED]

Der Kaufpreis bezieht sich lediglich auf den Grund und Boden; die Gebäude werden mit einem Wert von 0,00 EUR angegeben.

4. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und soll sich im Ergebnis der amtlichen Vermessungsübernahme nicht ändern.
5. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Zugang eines Schreibens der Notarin beim Erwerber, wonach
 - a) zur Sicherung des Anspruches des Erwerbers auf Eigentumsübertragung die nachfolgend bewilligte Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und zwar im Rang nur nach den in Abschnitt I. genannten Belastungen bzw. solchen Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches, die vom Erwerber übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt worden sind;

und der Notarin folgende Unterlagen vorliegen:

- b) etwa erforderliche Löschungs - bzw. Freigabeunterlagen bezüglich vom Erwerber nicht zu übernehmender Belastungen, die der Eigentumsvormerkung im Range vorgehen, entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist;
 - c) alle etwa erforderlichen Genehmigungen - mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und des katasteramtlichen Veränderungsnachweises.
6. Die Notarin wird beauftragt, den Beteiligten das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen schriftlich mittels einfacher Post mitzuteilen.
7. Der Kaufpreis ist bis zum Fälligkeitseintritt nicht zu verzinsen. Die Notarin hat auf die Verzugsfolgen und darauf hingewiesen, dass mit Ablauf der vorgenannten Zahlungsfrist Verzug eintritt.
8. Der Kaufpreis ist unmittelbar an den Veräußerer zu zahlen, und zwar auf dessen Konto bei der Deutschen Kreditbank AG
IBAN DE87 1203 0000 0000 2022 67
Kontoinhaber: Amt Neukloster-Warin

9. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch, jedoch spätestens 30 Jahre ab gesetzlichem Verjährungsbeginn.
10. Hinsichtlich aller gegenseitigen Forderungen sind Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Gegenforderungen ausgeschlossen, es sei denn, dass diese unstreitig oder gerichtlich festgestellt sind.
11. Der Erwerber unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gem. § 288 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Gleiches gilt für den Veräußerer wegen der Verpflichtung zur Räumung und Verschaffung des Besitzes.
Eine Beweislastumkehr soll damit nicht verbunden sein.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden; dem Veräußerer jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt, dem Erwerber zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung.

V. Übergabe

1. Der Vertragsgegenstand ist vom Veräußerer an den Erwerber an dem Kalendertag zu übergeben, der auf die Zahlung des Kaufpreises gemäß den Bestimmungen in dieser Urkunde folgt. Eine Zahlung vor dem vereinbarten Termin hat keine Rechtswirkung.
2. Der Veräußerer und der Erwerber sind sich darüber einig, dass nach Kaufpreiszahlung und mit der tatsächlichen Übergabe der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen auf den Erwerber übergehen. Dies gilt auch für das Risiko einer Unterversicherung. Des Weiteren geht die Verkehrssicherungspflicht über.
3. Auf die Aufnahme einer Regelung zur tatsächlichen/ förmlichen/ technischen Übergabe wird verzichtet.

4. Die laufenden Kosten für das aktuelle Abrechnungsjahr werden der Veräußerer und der Erwerber untereinander zeitanteilig abrechnen.
5. Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass
 - a) Wohngebäude- und Betriebshaftpflichtversicherungen erst mit Eigentumsumschreibung, dann aber kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehen. Die Veräußerung muss zum Erhalt des Versicherungsschutzes der Versicherungsgesellschaft angezeigt werden. Mit der Eigentumsumschreibung hat der Erwerber ein Sonderkündigungsrecht, das er innerhalb eines Monats nach Eigentumsübergang ausüben kann;
 - b) der Erwerber unverzüglich nach seiner Eintragung in das Grundbuch dem zuständigen Schornsteinfegermeister den Eigentumsübergang schriftlich oder elektronisch unter Angabe seines Namens und der Adresse mitzuteilen hat (§ 1 Absatz 2 Satz 2 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes (SchfHwG)).

VI. Bauvorbereitende Maßnahmen

1. Der Erwerber ist hiermit vom Veräußerer ermächtigt, ab sofort **bauvorbereitende Maßnahmen** zu treffen und - auch im Namen des Veräußerers - alle dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Der Erwerber kann demgemäß insbesondere

 - a) namens des Veräußerers Baugenehmigungen, Abbruchgenehmigungen, Zweckentfremdungsgenehmigungen sowie Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragen und die entsprechenden Bescheide entgegennehmen,
 - b) das Grundstück auf eigene Gefahr betreten und betreten lassen, Vermessungen vornehmen und Bautafeln aufstellen.
 - c) Dem Veräußerer dürfen durch den Gebrauch dieser Ermächtigung keine Kosten oder sonstige Nachteile entstehen. Der Erwerber verpflichtet sich demgemäß, den Veräußerer von jeder Inanspruchnahme freizuhalten.
2. Für vom Erwerber durchgeführte **Baumaßnahmen** (zulässig ab Zeitpunkt der Übergabe) wird beim Scheitern des Vertrages keine Entschädigung gewährt, soweit der Erwerber das Scheitern des Vertrages zu vertreten hat. Der Veräußerer kann die Rückgängigmachung aller durch-

geführten Arbeiten und eine Wiederherstellung des derzeitigen Zustands verlangen. Macht er diesen Anspruch nicht geltend, bleibt der Vertragsgegenstand in dem zum Zeitpunkt der Rückabwicklung vorhandenen Zustand, ohne dass der Veräußerer für die Aufwendungen des Erwerbers Ersatz zu leisten hat. Weitergehende Ansprüche des Veräußerers bleiben in diesem Fall unberührt.

VII. Sachmängel

1. Als Beschaffenheit der Baulichkeiten und des Grundstücks ist der Zustand geschuldet, wie er am heutigen Tage ist. Hierzu erklärt der Veräußerer, dass dieser noch immer dem Zustand entspricht, wie er bei Besichtigung des Erwerbers bestanden hat. Seitdem sind keine Verschlechterungen eingetreten.
2. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln jeder Art am Vertragsgegenstand (Anteil Grund und Boden, etwa aufstehender Baulichkeiten und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen) sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme:
 - vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte,
 - solcher Sachmängel, die erst nach Besichtigung bzw. Vertragsabschluss entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.
3. Auf die Möglichkeit, eine Beschreibung des Vertragsobjektes einschließlich eventueller Mängel in diese Urkunde aufzunehmen, wurden die Beteiligten von der Notarin hingewiesen.

Dem Erwerber sind aus eigener Besichtigung die vorhandenen Mängel am Objekt bekannt. Der gesamte Vertragsgegenstand weist teilweise starke Vermüllung auf, die vom Veräußerer ausdrücklich und vereinbarungsgemäß nicht zu beräumen ist. Auf Beifügung einzelner Mängel zu dieser Urkunde wird von den Beteiligten ausdrücklich verzichtet. Die Mängel und Beräumungskosten sind mindernd im Kaufpreis berücksich-

tigt worden. Das damit übernommene Risiko etwaiger Kosten für z.B. Altlasten und Bodenverunreinigungen ist dem Erwerber bekannt.

4. Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte Mängel sowie Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt sind. Der Erwerber hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen Zustand.
5. Vorstehende Regelung gilt insbesondere auch für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von möglichen Boden-, Wasser- und Gebäudekontaminationen, genannt Altlasten (das heißt Kontaminationen, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften verlangt werden kann, wie z. B. Altöl, Asbest, Munitionsbefall u. ä.). Der Veräußerer erklärt hierzu, dass ihm derartige Altlasten nicht bekannt sind.

Etwaige Beseitigungs- oder Schadensersatzansprüche gegen Dritte werden hiermit an den Erwerber ohne Haftung für Bestand und Durchsetzbarkeit abgetreten.

Die Notarin wies darauf hin, dass der Erwerber für die Beseitigung eventuell bestehender Altlasten als (zukünftiger) Eigentümer haften kann.

6. Der Grundbesitz wird übergeben ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt.

VIII. Rechtsmängel

1. Der Veräußerer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in den Abteilungen II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie frei von noch vom Veräußerer bis zum Übergabetag zu leistenden Steuern und Abgaben zu verschaffen, soweit solche nicht ausdrücklich vom Erwerber übernommen worden sind.
2. Unabhängig hiervon übernimmt der Erwerber den jeweils eingetragenen Sanierungsvermerk. Die Notarin hat darüber belehrt, dass dieser Vertrag und auch die Bestellung von Grundpfandrechten bei Durchführung der Sanierung der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen.

3. Die vorgenannten Belastungen in Abteilung II werden mit den ggf. zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.
4. Grundsätzlich übernommen werden die Rechte an denen der Erwerber selbst mitgewirkt hat.
5. Dem Erwerber ist die eingetragene Baulast bezüglich der Überbauung (Abstandsfläche) vom Grundstück Flurstück 4/33 für die vorhandene Bebauung (Carport/Garage) bekannt. Der Veräußerer versichert, dass ihm nicht in das Grundbuch eingetragene Rechte (z.B. altrechtliche Dienstbarkeiten) und weitere Baulasten nicht bekannt sind. Weitere Eintragungen in das Baulastenverzeichnis hat er nicht veranlasst. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass er sich bei der Bauaufsichtsbehörde (Baulastenverzeichnis) über Baulasten und Baugenehmigung erkundigen kann.
6. Der Veräußerer versichert ferner, dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass
 - die auf dem Grundbesitz aufstehenden Gebäude, Baulichkeiten, baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Eigentum Dritter stehen oder mit Rechten Dritter belastet sind;
 - Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung bestehen.Die bestehenden Verpflichtungen aufgrund des Denkmalschutzes sind zu beachten.
7. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe der Beteiligten nicht.

IX. Erschließungskosten

1. Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es erfolgt deshalb keine Abrechnung einzelner Erschließungsleistungen.


Der Veräußerer erklärt, dass der Kaufpreis die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gemäß § 153 Abs. 4 BauGB berücksichtigt (Neuordnungswert). Ein Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB für die sanierungsbedingte Werterhöhung des Bodenwertes wird daher von der Stadt nach Abschluss der Sanierung nicht mehr erhoben.

Ob und in welchem Umfange künftig Erschließungs-, Anlieger-, Ausbau- und Ausgleichsbeiträge, Anschlusskosten und Kostenerstattungsansprüche anfallen und von den Anliegern zu tragen sind, richtet sich ausschließlich nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BauGB, des Kommunalabgabengesetzes sowie etwaiger Ortssatzungen. Diese trägt in jedem Falle der Erwerber.

2. Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und - sofern einschlägig - Gas, Heizwärme etc) begründet der Erwerber mit Wirkung ab Besitzübergang neue Vertragsverhältnisse.

X. Investitionen, Bebauungsverpflichtung

3. Der Erwerber verpflichtet sich das folgende Vorhaben zu realisieren:
4. Der Erwerber wird auf dem Objekt barrierefreie Wohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung unter teilweiser Nutzung der vorhandenen Bausubstanz des ehemaligen Krankenhauses errichten. Ebenso dürfen weitere Räume/Flächen nach eigenem Ermessen errichtet und hergestellt werden, die dem Zwecke und dem Betreiben des gesamten Objektes dienen, wie z.B. Café, ambulante Pflege, Servicedienstleister für Senioren, Gemeinschaftsräume usw.

- 
3. Der Erwerber verpflichtet sich als Gegenleistung für die Bauverpflichtung, anteilige Kosten für den Bau der östlich gelegenen Zufahrtsstraße bis zu einem Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro) zu übernehmen.
 4. Der Erwerber verpflichtet sich für den Fall, dass er zum Nachweis von Ausgleichsflächen verpflichtet wird, diese bis zu einem Betrag in Höhe von 70.000,00 EUR (in Worten: Siebzigtausend Euro) zu übernehmen. Im Übrigen trägt diese der Veräußerer.
 5. Der Erwerber verpflichtet sich, mit dem Bau innerhalb von zwölf Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und dem Veräußerer

vor Baubeginn eine Finanzierungsbestätigung eines inländischen oder im Inland zugelassenen Kreditinstitutes für das Bauvorhaben vorzulegen.

6. Der Erwerber stellt den Park auf dem Grundstück, Flurstück 4/40, auf eigene Kosten her. Der Erwerber verpflichtet sich, dass der Park für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt. Er wird seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten, diese Nutzung zu gewährleisten.

Der Erwerber verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Kaufgegenstandes, auch von Teilen davon, seinem Rechtsnachfolger alle von ihm in dieser Urkunde – inkl. aller Vorurkunden – übernommenen Verpflichtungen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle späteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

XI. Wiederkaufsrecht

1. Der Erwerber räumt dem Veräußerer ein **Wiederkaufsrecht** bezüglich des Vertragsobjektes ein. Das Recht ist nicht durch Rechtsgeschäft übertragbar.
2. Der Berechtigte ist zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes nur berechtigt, wenn der Erwerber seinen vereinbarten Verpflichtungen (insbesondere vorstehend Abschnitt X. Ziffer 5) nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in vollem Umfang nachkommt. Das Wiederkaufsrecht gilt insbesondere für den Fall, dass der Erwerber das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut an Dritte weiterverkauft.
3. Für den Fall, dass die zugesagten Maßnahmen nicht vereinbarungsgemäß durchgeführt werden oder hiervon wesentlich abgewichen wird, ist der Veräußerer berechtigt, die Rückübertragung des Kaufgegenstandes vom Erwerber auf sich zu verlangen.
4. Das Recht darf nur an dem gesamten Kaufgegenstand ausgeübt werden.
5. Das Recht zum Wiederkauf erlischt achtzehn Monate nach Erteilung der Baugenehmigung. § 462 Satz 1 BGB wird abbedungen.

6. Zur Ausübung ist eine entsprechende schriftliche Erklärung des Berechtigten gegenüber dem Verpflichteten erforderlich, wodurch der Rückkaufvertrag zustande kommt, dessen Inhalt sich an dem heutigen Vertrag orientieren soll und im Übrigen vom Berechtigten nach billigem Ermessen bestimmt wird (§ 315 BGB).
7. Die Beteiligten **beantragen** die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes im Grundbuch Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung. Die Vormerkung ist als Sicherungsmittel auflösend bedingt.

Der Veräußerer räumt dem Erwerber das mehrfach auszuübende Recht ein, mit dem Rang der Vormerkung hinter einzutragenden Grundpfandrechten in Höhe von insgesamt bis zu 23 Millionen EUR (in Worten: Dreiundzwanzig Millionen Euro) nebst bis zu 20% Jahreszinsen und 15% einmaligen Nebenleistungen jeweils vom Tage der Eintragung des jeweiligen Grundpfandrechtes an und zwar zweckbestimmt für Kaufpreis und Investition zurückzutreten.

Die vereinbarte Zweckbindung ist nicht dinglicher Inhalt des Rangvorbehaltes, sondern nur schuldrechtliche Vereinbarung der Beteiligten und somit vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Dementsprechend **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten die Eintragung eines entsprechenden **Rangvorbehaltes** bei der Vormerkung in das Grundbuch.

Die Notarin hat insbesondere über Folgendes belehrt:

Der jeweilige Rangrücktritt kann im Falle einer Zwangsversteigerung zum Erlöschen des zurücktretenden Rechtes führen. Diese erhalten aus dem Versteigerungserlös einen Wertersatz nur, soweit vom Versteigerungserlös nach Befriedigung der vortretenden und der sonst vorgehenden Rechte etwas übrigbleibt. Der Betrag vortretender Grundpfandrechte kann sich infolge der vorbehaltenen Grundpfandrechtsnebenleistungen erheblich erhöhen, z.B. auf das Doppelte.

8. Der Veräußerer verpflichtet sich, der Löschung des Rechtes unverzüglich formgerecht zuzustimmen, nachdem ihm die Einhaltung der Investitionsverpflichtung nachgewiesen worden ist.

Die Beteiligten sind jedoch darüber einig, dass der Veräußerer die Löschungsbewilligung erst zu erteilen braucht, wenn das Recht gegenstandslos geworden ist.

9. Schuldrechtlich gilt, dass für den Fall der Ausübung der heutige Kaufpreis für den Grund und Boden vereinbart wird. Dieser ist nicht zu verzinsen. Eine Wertsicherung soll nicht erfolgen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts gilt:

Der aufgrund des heutigen Verkaufs gezahlte Kaufpreis sowie werterhöhende Investitionen sind dem Erwerber zu dem im Zeitpunkt der Rückübertragung bestehenden Zeitwert anteilig zu ersetzen.

Die vorgenannten Investitionen, soweit sie zur **Wertsteigerung** des Kaufgegenstandes geführt haben, werden jedoch nur mit **siebzig Prozent** des Zeitwertes erstattet.

Einigen sich die Beteiligten nicht über den Wertzuwachs, wird dieser durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter festgestellt. Einigen sich die Beteiligten nicht über die Person des Gutachters, wird dieser auf Antrag einer der beiden Vertragsbeteiligten vom Präsidenten der IHK Schwerin bestimmt.

Die Kosten des Gutachtens trägt der Erwerber.

10. Die im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen. Der Veräußerer ist berechtigt, derartige Beträge bei der Rückzahlung des Kaufpreises einzubehalten.
11. Der Veräußerer hat Zug um Zug gegen Rückübertragung etwaige auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte im Umfang des zurückgeforderten Anteils dinglich zu übernehmen, wenn er der Belastung zugestimmt hat.
Zu einem Schuldbeitritt bzw. einer Schuldentlassung des Erwerbers ist er nur verpflichtet, wenn er der Belastung zugestimmt und dabei oder später den Schuldbeitritt in Aussicht gestellt hat. Die Notarin hat auf die damit verbundene Bedeutung einer späteren Belastungszustimmung hingewiesen.

12. Der Erwerber verpflichtet sich, bei einem eventuellen Weiterverkauf die vorstehende Vereinbarung und Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen in gleicher Weise zur Weitergabe zu verpflichten.

XII. Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

Der Erwerber erklärt, dass weder zur Kaufpreisfinanzierung noch für etwaige Investitionen vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte bestellt werden müssen. Auf die Erteilung einer Belastungsvollmacht wird daher verzichtet.

XIII. Auflassung und Anträge

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsobjekt **bewilligt** der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber, zu dessen Gunsten eine

a u f l ö s e n d b e d i n g t e V o r m e r k u n g

im angegebenen Beteiligungsverhältnis gemäß § 883 BGB an dem unter Abschnitt I. bezeichneten Grundbesitz ohne weitere Voraussetzungen an nächststoffener Rangstelle in das Grundbuch einzutragen.

Die Notarin wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung dem Grundbuchamt einzureichen, **wenn die aufschiebende Bedingung nach den vorstehenden Vereinbarungen eingetreten ist.** Auf die hiermit verbundene Vorleistung ist der Veräußerer und auf die Zeitverzögerung sind die Beteiligten hingewiesen worden.

Die Vormerkung erlischt, wenn die amtierende Notarin, ihr Vertreter oder Amtsnachfolger die Löschung beantragt.

Die Beteiligten weisen die Notarin einseitig unwiderruflich an, die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsvormerkung des Erwerbers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- sie die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung an den Erwerber versandt hat,
- der Veräußerer der Notarin gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,

- die Notarin dem Erwerber an dessen der Notarin zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung eine Kopie der Erklärung des Veräußerers mitgeteilt hat, dass sie nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde und
- der Erwerber innerhalb der 4-Wochen-Frist der Notarin weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Erwerber durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, darf die Notarin die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn der Notarin die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Erwerber zurückzuzahlen.

Die Notarin hat darüber belehrt, dass sie nicht nachprüfen kann, ob der Veräußerer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war. Sofern die Notarin hieran begründete Zweifel hat, wird sie die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die durch die Vormerkung gesicherten Rechte kann der Erwerber nur mit schriftlicher Zustimmung des Veräußerers abtreten.

Der Erwerber **bewilligt** und **beantragt** die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung zu seinen Gunsten, vorausgesetzt, dass dann keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben oder Zwischenanträge vorliegen, denen er nicht zugestimmt hat.

2. Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang in dem angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung der

A u f l a s s u n g

enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird die amtierende Notarin, ihr amtlicher Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB **b e v o l l m ä c h t i g t**.

Der Veräußerer hat dem Erwerber das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Die Notarin wird daher gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihr der Veräußerer unverzüglich nach Erhalt des Geldes in Textform bestätigt oder hilfsweise der Erwerber durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist und die Kosten und Steuern nach den Vereinbarungen in diesem Vertrag beglichen sind. Auf die mit einer Verzögerung verbundenen Gefahren hat die Notarin hingewiesen. Dies gilt als vertragsgemäß erfolgt, sofern bei Vollzugsreife keine anders lautende Information vorliegt.

3. Die Grundstücke des heutigen Kaufgegenstandes grenzen unmittelbar aneinander (siehe anliegende Katasterkarte). Vorgesehen ist die Vereinigung zu einem Grundstück. Der Erwerber **beantragt** hiermit, die Grundstücke des Kaufgegenstandes zu einem Grundstück in einem neu anzulegenden Grundbuch von **Warin** zu vereinigen und **bewilligt** die Eintragung der **Vereinigung** mit der Maßgabe, dass die in Abt. II und III des jeweiligen bisherigen Grundbuches eingetragenen Belastungen weiterhin nur auf dem jeweils zugehörigen Flurstück lasten sollen.
4. Die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts gemäß Abschnitt XII. des Vertrages Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung zu Gunsten des heutigen Erwerbers wird **bewilligt** und **beantragt**.
5. Die Löschung aller Belastungen entsprechend den Bewilligungen der Berechtigten wird vorsorglich beantragt.

XIV. Rücktrittsrecht

Sollte eine für die Wirksamkeit oder die Durchführung des Vertrages erforderliche Genehmigung nicht uneingeschränkt erteilt werden, so ist jeder Vertragsteil zum Rücktritt berechtigt. Schadenersatzansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.

XV. Vertragsdurchführung

1. Die Beteiligten beauftragen und ermächtigen die amtierende Notarin, diesen Vertrag für sie durchzuführen, Entwürfe von Genehmigungen und Vollmachtsbestätigungen zu fertigen und die zum Vertrag erforderlichen Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide und Negativzeugnisse erteilt werden. Etwaige Genehmigungserklärungen gelten mit dem Eingang bei der Notarin als abgegeben und den Beteiligten als zugegangen. Alle formell und materiell Beteiligten befreien die Notarin von der Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO), insbesondere bei Anfragen durch Kreditinstitute.
2. Die Notarin ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notarin, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte.

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Mitarbeiter der amtierenden Notarin, Frau [REDACTED], Frau [REDACTED], Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED], dienstansässig in [REDACTED], und zwar jeden für sich allein, ohne eigene Haftung zu übernehmen und mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur an dieser Amtsstelle ausgeübt werden darf, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Urkunde etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen und nach Vorliegen des Flurstücksnachweises die hier verkaufte Teilfläche gegenüber dem Grundbuchamt zu bezeichnen, die Auflassung erneut zu erklären und entgegenzunehmen, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen.

Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht soll auch für die Rechtsnachfolger der Vollmachtgeber wirksam sein. Sie endet sechs Monate nach Vollzug im Grundbuch. Die Voraussetzungen für den Gebrauch dieser Vollmacht, die nur durch die Beteiligten gemeinsam widerrufen werden kann, sind dem Gericht nicht nachzuweisen.

XVI. Kosten

1. Der Erwerber trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, ebenso die Grunderwerbsteuer; zahlt der Erwerber diese nicht spätestens unverzüglich nach der ersten Mahnung, kann der Veräußerer vom Vertrag zurücktreten.
2. Die anfallenden Kosten für die Vermessung und Vermarkung sowie die Kosten für die spätere Auflassung trägt der Erwerber.
3. Der Veräußerer trägt hingegen etwaige Kosten für eine Löschung nicht übernommener Belastungen und für die auf seiner Seite erforderlichen Genehmigungen, soweit sie neben der Vollzugsgebühr entstehen.
4. Auf die gesetzliche Haftung aller Kaufvertragsbeteiligten für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.

XVII. Hinweise und Belehrungen

1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein.
2. Auf die entsprechenden Folgen und Risiken der vorstehenden Vereinbarungen hat die Notarin die Beteiligten ausdrücklich hingewiesen.
3. Die Notarin hat weder das Liegenschaftskataster noch das Baulastenverzeichnis eingesehen und empfiehlt die Lageprüfung anhand einer aktuellen Flurkarte.
4. Die Notarin nahm keine steuerliche Beratung für den Einzelfall vor, sondern verwies die Beteiligten darauf, sich an einen Steuerberater zu wenden, soweit sie eine steuerliche Beratung wünschen. Sie hat jedoch auf

eine mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren („Spekulationsgeschäft“) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

5. Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbeträge nach dem BundesbodenschutzG).
6. Dem Erwerber ist bekannt, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht.
7. Vor Umschreibung müssen vorliegen:
 - die Vollwertigkeitsbescheinigung der Gemeinde und
 - die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.Bis zur Erteilung dieser Genehmigungen bleibt der Vertrag schwebend unwirksam.
Wäre die Genehmigung nach § 2 Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen (§ 9 GrdstVG), besteht ein Vorkaufsrecht nach § 4 RSG - Reichssiedlungsgesetz.

Weiter müssen vorliegen:
 - die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und
 - die Fortführungsnachweise des Katasteramtes für den Kaufgegenstand.
8. Die Beteiligten sind auf die Datenschutzerklärung der beurkundenden Notarin hingewiesen worden und haben diese zur Kenntnis genommen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Björn Griese

Peter Brandenburg

Thomas Weyer


Notarin