**Anm. McDermott 29.09.2026**

Urkundenverzeichnis-Nr.: [*]/2026

Verhandelt in [*],

am [*] zweitausendsechsundzwanzig.

Vor mir, [*] in [*] erschienen heute:

1. Herr / Frau [*]

   geschäftsansässig: [*]

   - ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis der Bundesrepublik Deutschland -,

2. Herr / Frau [*]

   geschäftsansässig: [*]

   - ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis der Bundesrepublik Deutschland -,

Zunächst erklärten die Erschienenen:

In dieser Urkunde geben wir Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern in den folgenden Eigenschaften:

1. Herr / Frau [*]:

   als [einzelvertretungsberechtigter und mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten, Rechtsgeschäfte abzuschließen, ausgestattete Geschäftsführer] der und für die INEOS Chlor Atlantik GmbH mit Sitz in Wilhelmshaven, Geschäftsanschrift: [*] ("**Verkäufer**").

   Zum Nachweis der Vertretungsbefugnis verweise ich auf die Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichts Wilhelmshaven, HRB [*],

2. Herr / Frau [*]:

als [●] für die Stadt Wilhelmshaven ("**Käufer**").

"**Partei**" bzw. "**Parteien**" sind Verkäufer und Käufer jeweils einzeln bzw. gemeinsam.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass sie vor der Protokollierung die Erschienenen darüber zu befragen hat, ob sie oder eine Person, mit der sie sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, bei der nachstehend zu beurkundenden Angelegenheit außerhalb ihrer Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist oder ein sonstiger Fall einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. (1) Satz 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz vorliegt. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz. -

Sie bestätigten, von dem Notar die Datenschutzhinweise erhalten zu haben; diese liegen auch jetzt vor.

Sodann erklärten die Erschienenen:

Wir schließen hiermit den folgenden

**Aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrag über den Verkauf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche**

**INHALTSVERZEICHNIS**


**Ziffer** **Seite**

1. Aufschiebende Bedingung ....4

2. Grundbuchstand, Verkauf, Restgrundstück, Belastungen, Haftung, Garantien, Rechtsfolgen, Datenraum, Verjährung....4

3. Kaufpreis, Fälligkeit, Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Verzug, Verjährungsfrist..20

4. Steuern ....22

5. Übergabe, Nutzungsvertrag, Gefahrenübergang, Versicherungen, Verwendung Kaufgegenstand ....23

6. Auflassung ....25

7. Durchführung des Vertrages, Korrespondenz ....26

8. Eigentumsvormerkung, Grundbuchanträge, Abtretungsverbot ....27

9. Kosten und Steuern / Rechtswahl und Gerichtstand ....28

10. Vollmacht ....28

11. Rücktrittsrechte ....29

12. Erklärungen der Parteien zu Hinweisen des Notars ....31

13. Abschlusserklärungen der Parteien....32

## 1. Aufschiebende Bedingung

1.1 Dieser Grundstückskaufvertrag (mit Ausnahme von Ziffern 1, 5.7, 6, 7, 8, 9, 10, die ab sofort und unabhängig vom Eintritt der aufschiebenden Bedingungen wirksam sind; insbesondere alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten, Grundbucherklärungen, Bewilligungen und Anträge und die Auflassung sind unbedingt erklärt) wird unter der aufschiebenden Bedingung der Gewährung einer Zuwendung (Förderbescheid) des Amtes für regionale Landesentwicklung, Weser-Ems von Investitionen zur Bewältigung des Strukturwandels und Sicherung der Beschäftigung im Zuge der Beendigung der Verstromung von Steinkohle am Standort Wilhelmshaven geschlossen, welcher eine aus Sicht des Käufers (und nach dessen alleiniger Einschätzung) eine zufriedenstellende Förderung des Erwerbs des Kaufgegenstands unter diesem Vertrag beinhaltet. Zur Klarstellung: Die Beurteilung, ob der Förderbescheid für den Käufer zufriedenstellend ist, steht im alleinigen Ermessen des Käufers. Der Käufer hat den Förderbescheid bereits beantragt und wird sich darum bemühen (sofern dies in seiner Sphäre liegt), dass der Förderbescheid so schnell wie möglich erteilt wird.

1.2 Der Käufer verpflichtet sich, dem Notar den Eintritt der aufschiebenden Bedingung unverzüglich schriftlich mitzuteilen und dem Verkäufer zeitgleich eine Kopie der Mitteilung zu überlassen. Mit Eingang der Erklärung bei dem Notar gilt die Bedingung endgültig als eingetreten. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar hiermit, den Eintritt der aufschiebenden Bedingung sodann durch eine notaramtliche Bestätigung verbindlich festzustellen, die er dieser Urkunde beizufügen hat. Die notaramtliche Bestätigung hat dieselbe Wirkung wie der Eintritt der aufschiebenden Bedingung. Sie ist sodann den Parteien, dem Finanzamt und bei Bedarf dem Grundbuchamt in beglaubigter Abschrift zu übermitteln. Dem Notar obliegt es nicht, die Echtheit von Dokumenten, Unterschriften oder die Vertretungsberechtigungen zu prüfen.

1.3 Ist die aufschiebende Bedingung nicht bis zum 30. Juni 2027 eingetreten oder haben Verkäufer und Käufer dem Notar übereinstimmend schriftlich mitgeteilt, dass die aufschiebende Bedingung nicht mehr eintreten wird, wird dieser Kaufvertrag endgültig unwirksam. In diesem Fall trägt der Käufer die Kosten dieses Vertrages (d.h. die Notar- und Grundbuchkosten) und seiner Rückabwicklung. Weitergehende Ansprüche der Parteien sind in diesem Fall ausgeschlossen.

## 2. Grundbuchstand, Verkauf, Restgrundstück, Belastungen, Haftung, Garantien, Rechtsfolgen, Datenraum, Verjährung

2.1 Grundbuchstand

Der Notar hat am Tag der Beurkundung das Grundbuch des Kaufgegenstands und die Markentabelle elektronisch eingesehen und den Inhalt des Grundbuchs des Kaufgegenstands und die Eintragung des Verkäufers als Eigentümer sowie die Belastungen wie folgt festgestellt:

Grundbuch von Wilhelmshaven des Amtsgerichts Wilhelmshaven, Blatt 14694 und Blatt 15032, gemäß **Anlage 2.1 („Grundbesitz“).**

Die vorstehenden Abdrucke des jeweiligen elektronischen Grundbuchs lag den Erschienenen zur Durchsicht vor, wurden von dem Notar mit den Erschienenen erörtert und als **Anlage 2.1** zu dieser Urkunde genommen.

2.2 Verkauf

2.2.1 Der Verkäufer verkauft aus dem vorstehenden Grundbesitz gemäß **Anlage 2.1** folgende bereits vermessene (aber noch nicht grundbuchlich geteilte) Teilfläche, die in dem Lageplan in **Anlage 2.2.1** rot schraffiert gekennzeichnet ist, mit den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, letzteres soweit es im Eigentum des Verkäufers steht:

(a) Das Flurstück 60/115, mit einer grundbuchlichen Größe von 858.306 m²;

(b) Das Flurstück 68, mit einer grundbuchlichen Größe von 4.110 m²;

(c) Das Flurstück 67/3, mit einer grundbuchlichen Größe von 3.462 m²;

(d) Das Flurstück 60/112, mit einer grundbuchlichen Größe von 14.992 m²;

(e) Das Flurstück 69/1, mit einer Größe von 2.821 m² (hervorgegangen aus der Teilung des Flurstücks 69 gemäß Fortführungsmitteilung des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 08.07.2026);

(f) Das Flurstück 60/204 mit einer Größe von 14.591 m² (hervorgegangen aus der Teilung Flurstücks 60/31),

mit einer Größe von insgesamt ca. 898.282 m² (zusammen „**Kaufgegenstand**“ oder „**Kaufgrundstück**“).

Der Verkäufer bleibt Eigentümer der nicht nach Maßgabe dieses Vertrages an den Käufer verkauften, aus **Anlage 2.2.1** ersichtlichen, blau schraffierten Teilflächen des Grundbesitzes („**Restgrundstück**“).

2.2.2 *[Bleibt frei]*

2.2.3 *[Bleibt frei]*

2.2.4 Die Kosten des Teilungsantrages und des Vollzugs der Teilung des Grundbesitzes im Grundbuch sowie die Gerichts-, Notar- und Behördengebühren im Zusammenhang mit der Teilung des Grundbesitzes trägt der Käufer. Die Parteien verpflichten sich, sich von einer der vorstehenden Kostenverteilung widersprechenden Inanspruchnahme wechselseitig uneingeschränkt freizustellen.

2.2.5 Sämtliche in Abt. II eingetragenen Belastungen des Kaufgegenstandes werden ebenso wie die diesen zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

Dem Käufer ist bekannt und er ist damit einverstanden, dass sich auf dem Restgrundstück eine stillgelegte Chlorgasanlage des Verkäufers („**Chlorgasanlage**“) befindet, und es erforderlich ist, dass der Verkäufer (i) die aus **Anlage 2.2.5a** ersichtliche und jeweils mit „Klärbecken“ bezeichnete Abwasserbehandlungsanlage („**Abwasserbehandlungsanlage**“) im Rahmen der Reinigung von Abwasser des Restgrundstücks, insbesondere von Schmutzwasser, und (ii) die in **Anlage 2.2.5b** gelb und blau schraffierten Flächen und Wege („**Leitungsstreifen**“), in denen mehrere Leitungen verlegt sind, auch nach dem Verkauf und der Übergabe des Kaufgrundstücks an den Käufer für einen Übergangszeitraum nach Maßgabe der folgenden Reglungen dort belässt und nutzt, um dort Ver- und Entsorgungsleitungen zu haben und zu betreiben.

Der Verkäufer ist jedoch verpflichtet, sich um eine alternative Abwasserbehandlungsanlage auf dem Restgrundstück, wie aus **Anlage 2.2.5c** ersichtlich („**Alternative Abwasserbehandlungsanlage**“) zu bemühen und in diesem Zusammenhang die rechtlichen, baulichen und sonstigen technischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, um diese in Betrieb zu nehmen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Alternative Abwasserbehandlungsanlage bis zum 16.09.2026 bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Die Genehmigungen werden voraussichtlich bis zum 11.11.2026 („**Voraussichtlicher Genehmigungszeitpunkt**“) vorliegen.

Der Verkäufer wird sich bemühen, die behördlichen Genehmigungen zu erhalten und die baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen (zu denen auch vorzunehmende Leistungstests gehören, die nachgewiesen haben, dass die Alternative Abwasserbehandlungsanlage ordnungsgemäß, dauerhaft und zufriedenstellend funktioniert) für den dauerhaften Betrieb der Alternativen Abwasserbehandlungsanlage auszuführen, so dass die Abwasserbehandlungsanlage und der Leitungsstreifen bis zum 30.07.2028 („**Enddatum Nutzungsrecht**“) vom Verkäufer nicht mehr benötigt werden.

Das Enddatum Nutzungsrecht verschiebt sich um den Zeitraum zwischen dem Voraussichtlichen Genehmigungszeitpunkt und dem Tag, an dem die notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Alternative Abwasserbehandlungsanlage vorliegen, wenn und soweit der Verkäufer seinerseits alles vernünftigerweise Erforderliche getan hat, um die notwendigen behördlichen Genehmigungen zu erhalten (insbesondere rechtzeitige Stellung von Anträgen, Vorlage von Unterlagen etc.). Zum – ggf. verschobenen – Enddatum Nutzungsrecht endet die Berechtigung des Verkäufers die Abwasserbehandlungsanlage und den Leitungsstreifen auf dem Kaufgrundstück zu haben und zu betreiben.

Für den Rückbau der derzeitigen Anlagen und die diesbezügliche Sanierung gilt im Übrigen Ziffer 2.13.

Nach näherer Maßgabe dieser Vereinbarung ist der Verkäufer daher berechtigt, auch nach dem Übergabetag und bis zum (ggf. verschobenen) Enddatum

Nutzungsrecht unter Beachtung sämtlicher dafür geltender öffentlich-rechtlicher Vorgaben

(a) die aus **Anlage 2.2.5a** ersichtliche und jeweils mit „Klärbecken“ bezeichnete Abwasserbehandlungsanlage auf dem Kaufgrundstück zur Reinigung von Abwasser des Restgrundstücks, insbesondere von Schmutzwasser, uneingeschränkt zu belassen, zu betreiben, zu erneuern, zu ändern und zu unterhalten und zu diesem Zweck das Kaufgrundstück zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren oder durch Beauftragte betreten und befahren zu lassen,

(b) den in **Anlage 2.2.5b** gelb und blau schraffierten Leitungsstreifen zu betreten und zu befahren und dort Ver- und Entsorgungsleitungen insbesondere für Strom und Abwasser nebst zugehöriger Infrastruktur zu belassen, zu betreiben, zu verlegen, zu verlängern und zu unterhalten

Zudem ist der Verkäufer dauerhaft berechtigt, den in **Anlage 2.2.5b** rot schraffierten Natronlauge-Streifen dauerhaft zu betreten und zu befahren und dort Ver- und Entsorgungsleitungen nebst zugehöriger Infrastruktur zu belassen, zu betreiben, zu verlegen, zu verlängern und zu unterhalten. Die Parteien schließen daher mit Wirkung zur Übergabe (vgl. § 5.1) die in **Anlage 2.2.5** beigefügte Dienstbarkeitenvereinbarung hinsichtlich des Natronlauge-Streifens ab. Die in **Anlage 2.2.5** beigefügten Belastungen werden – ebenso wie die diesen zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen – mit Wirkung zur Übergabe (vgl. § 5.1) ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

Der Verkäufer hat die von der vorstehenden Regelung betroffenen Flächen und Anlagen auf eigene Kosten unter Beachtung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Pflichten zu unterhalten. Der Käufer bleibt zur Mitbenutzung der Flächen berechtigt, ist hierbei jedoch verpflichtet, alle Maßnahmen, welche die Ausübung der vorstehenden Nutzungsrechte beinträchtigen könnten, zu unterlassen.

Die Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus dieser Ziffer 2.2.5 einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger mit gleicher Maßgabe zu übertragen, so dass stets der jeweilige Eigentümer des Kaufgegenstands sowie der jeweilige Eigentümer des Restgrundstücks an diese Vereinbarung gebunden ist bzw. sind.

2.2.6 Wie aus **Anlage 2.1** ersichtlich, sind in Abt. III des jeweiligen Grundbuchs keine Belastungen eingetragen. In Abt. III erfolgt die Übertragung des Kaufgegenstandes lastenfrei.

2.2.7 Ggf. im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Kaufgegenstandes eingetragene Belastungen eingetragen werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

2.2.8 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der sich aus den in Ziffer 2.2.1 genannten Teilflächen zusammengesetzte Kaufgegenstand ein einheitliches

Ganzes bildet und einzelne Grundstücke oder Teilflächen hiervon nicht Gegenstand gesonderter Rechte sein können, so dass dieser Vertrag auch nicht teilweise, sondern nur einheitlich durchzuführen oder rückabzuwickeln ist, sofern und soweit sich aus diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.

2.2.9 Ergänzend zu der heutigen Kaufabrede haben die Parteien zudem die Vereinbarung über ein Erstgebotsrecht des Käufers gemäß **Anlage 2.2.9** hinsichtlich des Restgrundstücks gemäß **Anlage 2.2.1** abgeschlossen.

2.2.10 Der Käufer betreibt derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221, dessen (künftiger) Geltungsbereich auch das Restgrundstück umfassen soll („**Bebauungsplan**“). Der Verkäufer hat dem Käufer einen Abschlag in Höhe von EUR 500.000,00 auf den ursprünglich vom Verkäufer avisierten Kaufpreis zur Kompensation für dem Käufer entstehende (Planungs-, Erschließungs- und sonstige) Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Baurechtsschaffung gewährt. Der Käufer ist daher verpflichtet, den Verkäufer regelmäßig unaufgefordert über den Planungs- und Sachstand unter Beifügung entsprechender Unterlagen zu informieren und ihm die Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Die Parteien stellen jedoch klar, dass durch die vorstehenden Vereinbarungen kein Anspruch des Verkäufers auf Aufstellung des Bebauungsplans oder auf eine etwaige Zahlung des Abschlags begründet wird.

2.2.11 Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand im Geltungsbereich des Planfeststellungsbeschlusses des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie des Landes Niedersachsen vom 18.03.2026 (Aktenzeichen: L1.4/L67301/01-32_12/2026-0002/001; „**Planfeststellungsbeschluss**“) liegt, die Open Grid Europe GmbH („**OGE**“) in diesem Zusammenhang einen Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 44b Abs. 1 EnWG gestellt hat, dem stattgegeben wurde (vgl. Kopie in **Anlage 2.2.11-1)** und der Verkäufer in diesem Zusammenhang die in Kopie als **Anlage 2.2.11-2** beigefügte Bauerlaubnis („**Bauerlaubnis**“) erteilt hat. Hierzu vereinbaren die Parteien was folgt:

(a) Der Käufer übernimmt die Bauerlaubnis mit Wirkung ab dem Übergabetag mit schuldbefreiender Wirkung zu Gunsten des Verkäufers und tritt unter Freistellung des Verkäufers in alle Rechte und Pflichten aus der Bauerlaubnis ein, sofern und soweit diese den Kaufgegenstand betrifft. Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Übergabe des Kaufgegenstandes mit OGE eine Übernahme der Bauerlaubnis durch den Käufer mit schuldbefreiender Wirkung zu Gunsten des Verkäufers zu vereinbaren. Die Parteien sind in jedem Fall verpflichtet, sich so zu stellen, als wäre die Bauerlaubnis am Übergabetag auf den Käufer übergegangen.

(b) Die Parteien stellen klar, dass der Käufer auch vor dem Übergabetag berechtigt ist, mit OGE und den zuständigen Behörden über eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses und/oder einen abweichenden Verlauf der von der Bauerlaubnis umfassten Leitungs- und sonstigen Rechte auf dem Kaufgegenstand zu verhandeln. Kosten in diesem Zusammenhang übernimmt der Verkäufer jedoch nicht.

(c) Den Parteien ist bekannt, dass OGE im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss bzw. der Bauerlaubnis die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit verlangen bzw. nach § 45 EnWG erwirken kann. Im Rahmen der Verhandlungen über den Inhalt dieser Dienstbarkeit wird sich der Verkäufer mit dem Käufer abstimmen. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Verkäufers, eine entsprechende Dienstbarkeit für OGE bzw. mit dieser verbundenen Unternehmen in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen, die den gesetzlichen Vorgaben (insb. § 45 EnWG) entspricht. Diese wird vom Käufer – ebenso wie die dieser zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen – mit Wirkung zum Übergabetag ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Der Verkäufer wird den Käufer und den Notar über den Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit unter Beifügung einer Kopie umgehend informieren und den Käufer auch im Übrigen unaufgefordert bis zum Übergabetag über sämtliche Entwicklungen und sämtlichen Schriftverkehr in diesem Zusammenhang informieren und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

(d) Der Verkäufer tritt sämtliche ggf. bestehenden Entschädigungsansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss, der Bauerlaubnis bzw. ggf. der Dienstbarkeit, sofern und soweit diese den Kaufgegenstand betreffen, an den dies annehmenden Käufer mit Wirkung zum Übergabetag ab. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für Abtretbarkeit, Bestand und/oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

2.3 Allgemeine Bestimmungen über Sach- und Rechtsmängel

2.3.1 Soweit in diesem Vertrag keine ausdrückliche Haftung für das Fehlen oder Vorhandensein von Beschaffenheiten, Mängeln und/oder Erklärungen seitens des Verkäufers übernommen wird und soweit nicht eine zwingende gesetzliche Haftung besteht, ist eine Haftung des Verkäufers ausgeschlossen; im Übrigen wird der Kaufgegenstand verkauft wie er steht und liegt in dem Zustande, in dem es sich heute befindet.

2.3.2 Die Parteien stellen klar, dass die in diesem Vertrag enthaltenen Erklärungen oder sonstige Angaben des Verkäufers keine Garantien i.S.d. § 443 Bürgerliches Gesetzbuch ("**BGB**") sind. Wenn und soweit der Verkäufer in diesem Vertrag Garantien übernimmt (vgl. Ziffer 2.5, Ziffer 5.4.2), handelt es sich hierbei um selbständige Garantieversprechen im Sinne von § 311 BGB (einzeln "**Garantie**" und mehrere "**Garantien**").

2.3.3 Soweit in diesem Vertrag auf die Kenntnis des Verkäufers abgestellt wird, ist nur die positive Kenntnis und die grob fahrlässige Unkenntnis von [redacted] – jeweils bezogen auf die in diesem Vertrag angegebenen Zeitpunkte – relevant. Für den Kenntnisnachweis genügt der Nachweis, dass den genannten Personen eine Information zugegangen ist; der Nachweis tatsächlicher Kenntnisnahme ist nicht erforderlich.

2.3.4 Der Verkäufer weist darauf hin, dass er im Zuge dieses Verkaufs keine eigene Verkäufer-Due Diligence oder sonstige Prüfung des Kaufgegenstandes und/oder von den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen durchgeführt hat. Die Parteien sind sich insoweit einig, dass weder den Verkäufer noch die in Ziffer 2.3.3 aufgeführten Personen Nachforschungspflichten treffen, es sei denn, die unterlassene Nachforschung ist als mindestens grob fahrlässig anzusehen.

2.3.5 In diesem Vertrag vereinbarte Haftungsbeschränkungen und -ausschlüsse gelten nicht für Ansprüche des Käufers wegen zwingender gesetzlicher Bestimmungen, insbesondere bei Arglist, vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung, vorsätzlich unerlaubter Handlung. Ausgenommen sind auch Ansprüche, die wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gestellt werden, wenn der Verkäufer, sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und Ansprüche auf Ersatz solcher Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

2.4 Verwaltung des Kaufgegenstandes bis zur Übergabe

2.4.1 Dem Verkäufer obliegt bis zur Übergabe die gewöhnliche Verwaltung im von einem ordentlichen Kaufmann zu erwartenden Umfang auf seine Kosten. Der Verkäufer wird bis zum Übergabetag keine dinglichen Belastungen oder Baulasten bestellen und keine baulichen Maßnahmen auf dem Kaufgegenstand durchführen, sofern und soweit in diesem Kaufvertrag nicht abweichend vereinbart.

2.4.2 Für bis zur Übergabe auftretende Verschlechterungen des Kaufgegenstandes, die lediglich eine normale Abnutzung oder einen typischen Verfall darstellen, haftet der Verkäufer nicht. Für darüberhinausgehende, bis zur Übergabe eintretende Verschlechterungen des Kaufgegenstandes (z.B. Brandschäden) haftet der Verkäufer nur, sofern er, sein gesetzlicher Vertreter oder ein Erfüllungsgehilfe diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Sofern die Verschlechterung auf einem Versicherungsfall beruht, ist der Käufer hiervon zu unterrichten. Der Käufer ist berechtigt, die Herausgabe der Versicherungsleistung und/oder die Abtretung des etwaigen Anspruchs gegen die Versicherung zu verlangen, im Haftungsfall des Verkäufers jedoch nur anstelle der Beseitigung der Verschlechterung durch den Verkäufer. Der Verkäufer ist insbesondere auch nicht verpflichtet, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder sonstige Maßnahmen durchzuführen.

2.5 Garantien des Verkäufers in Bezug auf den Kaufgegenstand

Der Verkäufer garantiert im Wege eines selbstständigen Garantieversprechens nach § 311 BGB, dass – sofern nachfolgend kein anderer Zeitpunkt angegeben ist – am 1 Tag vor Beurkundung

2.5.1 er verfügungsberechtigter Eigentümer des Kaufgegenstandes ist und vorbehaltlich der Regelungen in diesem Vertrag und der hierin vorgesehenen Vermessungen, Anträge und Belastungen der Verkäufer keine Veränderungen gegenüber dem in Ziffer 2.1 aufgeführten Inhalt des jeweiligen Grundbuchs

beantragt oder bewilligt und über ggf. zum heutigen Tag im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulasten keine Anträge zur Vornahme von Eintragungen im jeweiligen Baulastenverzeichnis gestellt hat und dies vorbehaltlich Ziffer 2.2.11, der unberührt bleibt, auch zukünftig nicht mehr machen wird;

2.5.2 er keine Kenntnis von nicht im Grundbuch eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten oder Belastungen hat;

2.5.3 keine Arbeitsverhältnisse des Verkäufers existieren, die gemäß § 613a BGB auf den Käufer übergehen;

2.5.4 der Verkäufer selbst keine anderen Miet- bzw. Nutzungsverträge als den in **Anlage 5.4** beigefügten Nutzungsvertrag und die in **Anlage 2.2.11-2** beigefügte Bauerlaubnis für den Kaufgegenstand abgeschlossen hat und er vorbehaltlich Ziffer 2.2.11, der unberührt bleibt, keine Kenntnis davon hat, dass andere Miet- bzw. Nutzungsverträge als der in **Anlage 5.4** beigefügte Nutzungsvertrag und die in **Anlage 2.2.11-2** beigefügte Bauerlaubnis bestehen;

2.5.5 der Verkäufer den elektronischen Datenraum (vgl. Ziffer 2.8.1) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zusammengestellt hat und er keine Kenntnis davon hat, dass die dem Käufer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen inhaltlich nicht richtig oder irreführend sind, oder relevante Tatsachen in Bezug auf den Kaufgegenstand verschweigen, die ein ordentlicher Kaufmann vernünftigerweise für eine Beurteilung der Chancen und Risiken des Erwerbs des Kaufgegenstands für erheblich halten würde. Die von dem Käufer und seinen Beratern im Rahmen des Q&A-Prozesses gestellten Fragen wurden nach bestem Wissen des Verkäufers beantwortet und es wurden bei der Beantwortung keine Informationen zurückgehalten, deren Offenlegung ein ordentlicher Kaufmann erwarten durfte. Eine darüberhinausgehende Haftung für die Richtigkeit und/oder die Vollständigkeit des Datenraumes (und der darin befindlichen Informationen und Unterlagen) übernimmt der Verkäufer jedoch nicht.

Sollten die vorstehend abgegebenen Garantien nicht zutreffen, richten sich der Umfang und die Rechtsfolgen einer Haftung des Verkäufers ausschließlich und abschließend nach Ziffer 2.7.

2.6 Keine Haftung des Verkäufers für bestimmte Angaben

Die Parteien stellen klar, dass der Verkäufer insbesondere für folgende Angaben in Bezug auf den Kaufgegenstand nicht haftet:

2.6.1 (i) die Richtigkeit der zum Grundbuchinhalt angegebenen Flächenmaße, (ii) die Bebaubarkeit, (iii) die Bodenbeschaffenheit, insbesondere die Freiheit von Umweltschäden/Bodendenkmälern/historischen Funden (sofern nicht in diesem Vertrag explizit anderweitig geregelt, vgl. insbesondere Ziffer 2.13), (iv) die Verwertbarkeit für die Zwecke des Käufers und/oder einen etwaigen Ertrag, (v) den baulichen Zustand der aufstehenden Gebäude, (vi) das Fehlen bzw. Vorhandensein von Unter- bzw. Überbauten und (vii) das Vorhandensein oder das Fehlen anderer als in diesem Vertrag vereinbarter Beschaffenheiten;

2.6.2 die Bonität der Nutzer, die Wirksamkeit und/oder Schriftformkonformität des Nutzungsvertrages. Der Verkäufer haftet auch nicht für die Wirksamkeit einzelner im Nutzungsvertrag enthaltener Bestimmungen (z.B. betreffend die Instandhaltung, Instandsetzung, Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten, Wertsicherung);

2.6.3 die Freiheit des Kaufgegenstandes von im Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten und sonstigen nicht eingetragenen Belastungen; diese sind vom Käufer mit Wirkung ab dem Übergabetag ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

2.7 Rechtsfolgen bei Garantieverletzungen

2.7.1 Ersatzpflicht

Im Falle einer unzutreffenden Garantie oder sonst unrichtigen Wissenserklärung im Übrigen (nachfolgend auch insgesamt "**Garantieverletzung**") ist der Verkäufer nach Maßgabe dieser Bestimmung verpflichtet, dem Käufer denjenigen Schaden zu ersetzen, der dem Käufer dadurch entstanden ist, dass die jeweilige Garantie unzutreffend ist, wobei ein Rücktritt als Folge des sog. Schadensersatzes statt der Leistung sowie der Ersatz entgangenen Gewinns (mit Ausnahme entgangener Mieteinnahmen, die geltend gemacht werden können), Nutzungsausfall sowie interner Verwaltungs- oder Fixkosten ausgeschlossen ist. Sonstige Rechte und Ansprüche des Käufers sind diesbezüglich nach Maßgabe von Ziffer 2.7 ausgeschlossen.

Der vorstehende Ersatzanspruch wegen einer Garantieverletzung steht dem Käufer jedoch nur zu, wenn und soweit

(a) der Käufer dem Verkäufer schriftlich eine 16-wöchige Frist zur Behebung der Garantieverletzung gesetzt hat und diese fruchtlos verstrichen ist, und

(b) der durch die Garantieverletzung dem Käufer entstandene Schaden nicht anderweitig ausgeglichen wurde (z.B. durch eine Versicherung), und

(c) der dem Käufer durch die Garantieverletzung entstehende Schaden einen Einzelbetrag von EUR 10.000,00 und der dem Käufer durch Garantieverletzungen entstehende Schaden einen Gesamtbetrag in Höhe von insgesamt EUR 100.000,00 (Freigrenze) überschreitet. Die Parteien stellen klar, dass bei Überschreitung der vorgenannten Werte der gesamte Schaden zu ersetzen ist (kein Freibetrag), maximal jedoch bis zum jeweiligen Höchstbetrag gemäß Ziffer 2.7.2.

Die Parteien stellen klar, dass die vorstehenden Haftungsbeschränkungen nur für eine Haftung des Verkäufers bei Garantieverletzungen gelten und nicht für in diesem Vertrag vereinbarte Freistellungen. Sie gelten daher nicht für Ansprüche des Käufers aus oder im Zusammenhang mit Steuern (Ziffer 4) und Abgaben und Erschließungskosten (Ziffer 2.10). Insoweit haftet der Verkäufer uneingeschränkt.

2.7.2 Höchstbetrag für Ansprüche des Käufers

Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer wegen Garantieverletzungen sind auf einen Höchstbetrag in Höhe von insgesamt 10 % des Kaufpreises beschränkt ("**Höchstbetrag**").

Es wird klargestellt, dass der vorstehende Höchstbetrag im Fall der Verletzung der Garantie gemäß Ziffer 2.5.1 nicht gilt; für die Verletzung der Garantie gemäß Ziffer 2.5.1 sind die Ansprüche des Käufers insgesamt auf einen Höchstbetrag von 100 % des Kaufpreises beschränkt.

2.7.3 Haftungsausschluss im Übrigen

Über Ansprüche des Käufers gemäß Ziffer 2.7.1 hinaus sind vorbehaltlich der Ziffer 2.3.5 etwaige Ansprüche und Rechte des Käufers, insbesondere auf Nacherfüllung, Rücktritt, Schadensersatz – auch im Falle des Rücktritts –, Schadensersatz statt der Leistung, Rückabwicklung oder Anpassung dieses Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage und/oder Aufwendungsersatz ausgeschlossen. Auf Ziffer 2.7.1 letzter Absatz – der unberührt bleibt – wird verwiesen.

2.8 Datenraum, Untersuchungen des Käufers, keine Haftung des Verkäufers für bestimmte Sachverhalte

2.8.1 Der Verkäufer haftet nicht, sofern und soweit der Käufer und/oder seine Berater zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages Kenntnis von den dem Anspruch zu Grunde liegenden Sachverhalten, Tatsachen oder Rechtsverhältnissen hatten oder aufgrund grob fahrlässiger Unkenntnis nicht hatten. Demnach kann der Käufer gegenüber dem Verkäufer insbesondere keine Ansprüche und/oder Rechte geltend machen aus Sachverhalten, Tatsachen und/oder Rechtsverhältnissen, die dem Käufer durch Einstellung von entsprechenden Dokumenten in den elektronischen Datenraum ("**Datenraum**") oder im Rahmen des Q&A-Prozesses bis zum 29.09.2026 bekannt geworden sind oder aus grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sind. Der Käufer muss sich die Kenntnis und die grob fahrlässige Unkenntnis seiner Geschäftsführer, seiner Projektleiter und der von ihm eingeschalteten Berater zurechnen lassen. Für den Kenntnisnachweis genügt der Nachweis, dass dem Käufer und/oder einem seiner Berater eine Information zugegangen ist; der Nachweis tatsächlicher Kenntnisnahme ist nicht erforderlich.

2.8.2 Der Verkäufer hat dem Käufer und dessen Beratern im Datenraum bis zum 29.09.2026 Informationen und Unterlagen zu dem Kaufgegenstand zur Verfügung gestellt. Der Verkäufer erklärt insoweit, dass er den Datenraum mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zusammengestellt und keine Kenntnis davon haben, dass die dem Käufer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen inhaltlich nicht richtig oder irreführend sind. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Datenraumes übernimmt der Verkäufer jedoch nicht. Die Fragen des Käufers und die von dem Verkäufer mitgeteilten Antworten sind ebenfalls im Datenraum enthalten. Der Käufer bestätigt, dass er im Vorfeld des Vertragsabschlusses alle für ihn erheblichen Fragen an den Verkäufer gestellt hat.

2.8.3 Die Parteien haben heute dem Notar zu Beweiszwecken einen Datenträger übergeben, der den vollständigen Datenraum mit dem Stichtag 29.09.2026 enthält, verbunden mit dem Auftrag, diesen Datenträger für einen Zeitraum von 5 Jahren bei der Urschrift zu verwahren und jeder Partei auf deren schriftliches Verlangen und deren Kosten ganz oder auszugsweise in Kopie zur Verfügung zu stellen. Jede Partei hat ferner das Recht, den Datenträger nach Vorankündigung innerhalb der üblichen Geschäftszeiten bei dem Notar in seinen Büroräumen einzusehen und für sich Kopien brennen/anfertigen zu lassen. Nach Ablauf der Aufbewahrungsdauer wird der Notar den Datenträger an den Käufer herausgeben. Der Notar erklärt, dass er den Datenträger nur körperlich ohne Inaugenscheinnahme und ohne Prüfung seines Inhalts entgegennimmt und sie keine Haftung für die Lesbarkeit des Datenträgers übernimmt.

2.8.4 Die im Datenraum enthaltenen Dokumente sowie die sich aus diesen ergebenden Sachverhalte, Tatsachen und Rechtsverhältnisse gelten als dem Käufer bekannt, sofern die jeweiligen Unterlagen bzw. Informationen bis zum 29.09.2026 im Datenraum abgelegt waren. Im Übrigen gilt § 442 Abs. 1 BGB, wozu sich die Parteien darüber einig sind, dass sich aus dem Inhalt des Datenraums ergebende Mängel dem Käufer bekannt sind, da er den Inhalt des Datenraums vollständig zur Kenntnis genommen hat. Die Parteien stellen vorsorglich klar, dass es dem Verkäufer unbenommen bleibt, die Kenntnis des Käufers von Umständen auch auf andere Weise nachzuweisen.

2.9 Keine Haftung des Verkäufers für bestimmte Sachverhalte

Der Kaufgegenstand wird – soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist – verkauft wie er steht und liegt. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Mängeln sind daher ausgeschlossen, sofern und soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart wird. Dem Käufer sind Lage und Zustand des Kaufgegenstandes bekannt, er hat mit sachverständiger Begleitung eine technische und (steuer-) rechtliche Due Diligence des Kaufgegenstandes durchgeführt und hatte Gelegenheit, von der er auch Gebrauch gemacht hat, den Kaufgegenstand zu begehen und sich über die den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Verhältnisse zu informieren. Der Käufer erklärt ausdrücklich, dass das Risiko, dass im Datenraum (vgl. Ziffer 2.8) zugänglich gemachte Umstände nicht oder nicht richtig in seine Prüfung einbezogen wurden, von ihm übernommen wird. Die Parteien sind sich in diesem Zusammenhang darüber einig, dass sich die Rechte und Pflichten zwischen dem Verkäufer und dem Käufer ausschließlich nach den in diesem Vertrag (einschließlich seiner Anlagen) niedergelegten Bedingungen richten und nicht nach sonstigen im Vorfeld des Vertragsschlusses gemachten Angaben. Demnach kann der Käufer gegenüber dem Verkäufer insbesondere aus folgenden Sachverhalten keine Ansprüche geltend machen:

2.9.1 aus Sachverhalten, Tatsachen und Rechtsverhältnissen, die dem Käufer bis zum heutigen Tage in schriftlicher, elektronischer oder in mündlicher Form zugänglich gemacht worden sind;

2.9.2 aus den in diesem Vertrag nebst seinen Anlagen, offen gelegten Sachverhalten, Tatsachen und Rechtsverhältnissen;

2.9.3 im Hinblick auf den Zustand des Kaufgegenstandes;

2.9.4 im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des öffentlichen Rechts, insbesondere des Baurechts, des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, des Natur- und Artenschutzrechts, des Umwelt- und Abfallrechts;

2.9.5 aus Sachverhalten, Tatsachen oder Rechtsverhältnissen, die sich aus dem Datenraum ergeben.

2.10 Umweltschäden/Bodendenkmäler/historische Funde

2.10.1 Der Verkäufer schuldet – vorbehaltlich des vorrangigen nachfolgenden Absatzes in Verbindung mit der vorrangigen Ziffer 2.13 – nicht die Freiheit des Kaufgegenstandes von Umweltschäden, Bodendenkmälern und/oder historischen Funden.

2.10.2 Eine diesbezügliche Haftung des Verkäufers ist ausgeschlossen. Die in **Anlage 2.10** zu Beweiszwecken beigefügten Unterlagen sind dem Käufer bekannt.

Abweichend von Ziffer 2.10.1 Absatz 1 ist der Verkäufer verpflichtet, im Zuge des Rückbaus die aus **Anlage 2.2.5a** ersichtlichen, gelb schraffierten Flächen des Kaufgegenstandes von etwaigen Quecksilber-Verunreinigungen wie aus **Anlage 2.13** ersichtlich nach näherer Maßgabe von Ziffer 2.13 zu sanieren. Weitergehende Ansprüche des Käufers in diesem Zusammenhang bestehen nicht.

2.10.3 Die Parteien stellen sich ab dem Übergabetag wechselseitig von allen der Verteilung im Innenverhältnis gemäß Ziffer 2.10.2 in Verbindung mit Ziffer 2.13 widersprechenden öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen und von allen Nachteilen aufgrund von Rechten von Behörden und/oder Dritten uneingeschränkt frei, die sich auf Umweltschäden, Bodendenkmäler und/oder historische Funde beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf und den Kosten für Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung. 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 aus diesem Ziffer 2.10 unmittelbar berechtigt sind.

2.10.4 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer und die in Ziffer 2.10.2 genannten Personen und Gesellschaften gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen, sofern und soweit in dieser Ziffer 2.10 und Ziffer 2.13 nicht eine Beseitigungspflicht für Umweltschäden geregelt ist (zur Klarstellung: Eine Beseitigungspflicht des Verkäufers besteht nur für die Beseitigung von Quecksilberverunreinigungen der aus **Anlage 2.2.5a** ersichtlichen, gelb schraffierten Flächen in dem aus **Anlage 2.13** ersichtlichen Umfang; im Übrigen ist eine Haftung des Verkäufers für Umweltschäden ausgeschlossen). Rein vorsorglich verzichtet der Käufer auf deren Geltendmachung, soweit in dieser Ziffer 2.10 und Ziffer 2.13 nicht eine Beseitigungspflicht für Quecksilber geregelt ist.

2.10.5 Dem Käufer sind die in diesem Vertrag sowie im Datenraum gegebenenfalls enthaltenen Angaben zu vorhandenen Umweltschäden bekannt.

2.10.6 Der Verkäufer tritt hiermit sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte wegen etwaiger Umweltschäden des Kaufgegenstandes bzw. Bodendenkmälern und/oder historischer Funde auf dem Kaufgegenstand – jeweils mit Ausnahme von Ansprüchen, die sich auf die aus **Anlage 2.2.5a** ersichtlichen Flächen des Kaufgegenstandes beziehen – zustehen, an den dies annehmenden Käufer mit Wirkung ab dem Übergabetag ab. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für die Abtretbarkeit, den Bestand und/oder die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

2.10.7 Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe in und an baulichen Anlagen (wie z.B. Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche oder technische Anlagen und Teile davon, Kampfstoffe und -mittel sowie Abfälle. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.v. § 2 BBodSchG und im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen i.S.v. § 3a ChemG, sowie Umweltschäden im Sinne von § 2 USchadG, in allen Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.

2.10.8 Der Käufer verpflichtet sich, die sich aus dieser Ziffer 2.10 ergebenden Verpflichtungen an seine Rechtsnachfolger weiterzugeben mit der Maßgabe, dass auch diese wiederum entsprechend verpflichtet sind.

2.11 Erschließungsbeiträge, Abgaben, etc.

Die Straßenanlieger- und Erschließungskosten (Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem KAG und den entsprechenden Gemeindesatzungen sowie die entsprechenden Kosten für Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsträger), trägt, soweit sie für bis heute durchgeführte Maßnahmen bereits durch Bescheid erhoben worden sind, der Verkäufer, alle übrigen der Käufer. Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei.

2.12 Verjährung

Sofern und soweit in diesem Vertrag nicht etwas Abweichendes geregelt ist, verjähren alle Ansprüche der Parteien 12 Monate nach dem Übergabetag. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der Kaufpreisanspruch verjähren abweichend hiervon 5 Jahre nach dem heutigen Tag. Die Anwendung des § 203 BGB ist ausgeschlossen. Die vorstehende Bestimmung gilt nicht, soweit zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen, insbesondere bei Ansprüchen des Käufers wegen Arglist, vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung oder vorsätzlich unerlaubter Handlung oder vorsätzlicher Pflichtverletzung. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen (vgl. Ziffer 2.3.5). Für Ansprüche gemäß Ziffer 4 gelten abschließend die Verjährungsfristen gemäß Ziffer 4.5, für Freistellungsansprüche gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

2.13 Rückbau und Sanierung

2.13.1 Grundlagen

(a) Auf den aus **Anlage 2.2.5a** ersichtlichen, gelb schraffierten Flächen befinden sich die Abwasserbehandlungsanlage sowie hierzu gehörende Leitungen, Einbauten, technische Einrichtungen und sonstige Anlagenbestandteile auf und/oder unter dem Kaufgegenstand (vgl. Ziffer 2.2.5; nachfolgend zusammenfassend auch als „**ARA**“ bezeichnet).

(b) Der Verkäufer verpflichtet sich nach näherer Maßgabe dieser Ziffer 2.13 (i) zum Rückbau der ARA und (ii) zur Sanierung der in **Anlage 2.2.5a** gelb schraffierten Flächen von Quecksilber-Verunreinigungen.

(c) Der Umfang des vom Verkäufer geschuldeten Rückbaus der ARA und der Sanierung von Quecksilber-Verunreinigungen ergibt sich jeweils aus **Anlage 2.13** zu diesem Vertrag. Soweit die **Anlage 2.13** keine abschließenden Vorgaben enthält, schuldet der Verkäufer jedenfalls eine fachgerechte und den jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechende Sanierung.

2.13.2 Rückbau

(a) Der Verkäufer ist berechtigt und verpflichtet, die ARA in dem aus **Anlage 2.13** ersichtlichen Umfang auf eigene Kosten zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen („**Rückbau**“).

(b) Der Verkäufer hat sämtliche für den Rückbau ggf. erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Abstimmungen mit Behörden und sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen auf eigene Kosten einzuholen bzw. zu erfüllen.

2.13.3 Sanierung hinsichtlich Umweltschäden hins. Quecksilber

(a) Der Verkäufer ist berechtigt und verpflichtet, die Umweltschäden hins. Quecksilberverunreinigungen auf den aus **Anlage 2.2.5a** ersichtlichen, gelb schraffierten Flächen in dem aus **Anlage 2.13** ersichtlichen Umfang zu beseitigen bzw. zu sanieren („**Sanierung**“).

(b) Der Verkäufer hat sämtliche für die Sanierung ggf. erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Abstimmungen mit Behörden und sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen auf eigene Kosten einzuholen bzw. zu erfüllen.

2.13.4 Fachunternehmen, Sachverständige und Behördenabstimmung

(a) Sofern und soweit der Verkäufer die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen nicht selbst erbringt, hat der Verkäufer fachkundige und für die jeweiligen Leistungen geeignete Unternehmen und Sachverständige zu beauftragen.

(b) Die Durchführung ist von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

(c) Sämtliche erforderlichen oder zweckmäßigen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, sind vom Verkäufer auf eigene Kosten vorzunehmen.

2.13.5 Zeitplan

(a) Der Verkäufer hat die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen nach folgendem Zeitplan durchzuführen:

(i) Abschluss des Rückbaus der ARA: bis zum 28.02.2029;

(ii) Abschluss der Sanierung hinsichtlich Umweltschäden hins. Quecksilber: bis zum 28.02.2029;

(iii) Vorlage der Schlussdokumentation innerhalb von 12 Wochen nach Abschluss der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen;

(b) Erkennt der Verkäufer, dass eine der vorgenannten Fristen voraussichtlich nicht eingehalten werden kann, hat er den Käufer unter Angabe der Gründe und der voraussichtlichen Dauer der Verzögerung zu informieren. Eine Verschiebung der vorgenannten Fristen ergibt sich daraus jedoch nicht.

(c) Die vorgenannten Termine setzen jeweils voraus, dass das – ggf. gemäß Ziffer 2.2.5 verlängerte – Enddatum Nutzungsrecht bis spätestens zum 30.07.2028 eingetreten ist; anderenfalls verlängern sich die vorgenannten Termine jeweils um den Zeitraum vom 30.07.2028 bis zum Eintritt des Enddatums Nutzungsrecht.

Eine Verlängerung der Fristen tritt im Übrigen nur ein, soweit die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Käufer zu vertreten hat oder die der Verkäufer trotz Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt nicht vermeiden konnte. Verzögerungen durch vom Verkäufer beauftragte Unternehmen oder Sachverständige gelten als vom Verkäufer zu vertreten, es sei denn, der Verkäufer weist nach, dass ihn weder bei Auswahl noch bei Überwachung ein Verschulden trifft.

2.13.6 Informations- und Zutrittsrechte

(a) Der Verkäufer hat den Käufer regelmäßig, mindestens alle 3 Monate, gerechnet ab dem Übergabetag, über den Stand der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen zu informieren.

(b) Der Käufer sowie die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, die betroffenen Bereiche des Kaufgrundstücks nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Arbeitszeiten zu betreten, die Durchführung der Maßnahmen zu beobachten und Probenahmen zu begleiten.

(c) Der Verkäufer hat dem Käufer nach Abschluss der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen eine prüffähige Schlussdokumentation in digitaler Form vorzulegen.

(d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer und von ihm beauftragten Dritten auch nach dem Übergabetag ungehindert Zugang zum Kaufgegenstand zum Zweck der Planung und Durchführung des Rückbaus und der Sanierung zu gewähren.

2.13.7 Fertigstellung

Der Rückbau und die Sanierung gelten als fertiggestellt, sobald (i) der Rückbau nach Maßgabe der Anlage 2.13 erfolgt ist und (ii) der von dem Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG erstellte Abschlussbericht vorliegt, aus dem sich ergibt, dass die vereinbarten Sanierungsziele erreicht wurden (vgl. Ziffer 6. der **Anlage 2.13**).

2.13.8 Kosten

Sämtliche entstehende Kosten, Gebühren, Auslagen und Risiken im Zusammenhang mit dem Rückbau und der Sanierung nach dieser Ziffer 2.12 trägt der Verkäufer.

2.13.9 Verjährung

Sämtliche Ansprüche des Käufers nach dieser Ziffer 2.13 verjähren zwei Jahre nach der Fertigstellung des Rückbaus und der Sanierung (vgl. Ziffer 2.13.7).

2.13.10 Grundwassermonitoring

Dem Käufer ist bekannt, dass von der zuständigen Behörde ggf. ein Grundwassermonitoring nach Fertigstellung des Rückbaus und der Sanierung angeordnet wird, dessen Dauer von der zuständigen Behörde festgelegt wird. Der Verkäufer ist berechtigt und verpflichtet, das Grundwassermonitoring in dem von der zuständigen Behörde festgelegten Zeitraum durchzuführen. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer und von ihm beauftragten Dritten auch nach Fertigstellung des Rückbaus und der Sanierung ungehindert Zugang zum Kaufgegenstand zum Zweck des Grundwassermonitorings in dem behördlich festgelegten Zeitraum zu gewähren.

2.13.11 Konzernbürgschaft

Zur Besicherung sämtlicher Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer aus dieser Ziffer 2.13 hat der Verkäufer dem Käufer im Original die in Kopie als **Anlage 2.13.11** beigefügte Konzernbürgschaft der INOVYN Deutschland GmbH übergeben.

## 3. Kaufpreis, Fälligkeit, Verzug

3.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand ("**Kaufpreis**") beträgt insgesamt

**EUR 35.431.280,00**
(in Worten: Euro fünfunddreißig Millionen vierhunderteinunddreißigtausend zweihundertachtzig und null Cent)

und umfasst keine Umsatzsteuer.

3.2 Der Kaufpreis ist zahlbar und fällig binnen 10 Tagen nach der schriftlichen Bestätigung (vorab per Email) des Notars an den Käufer, dass die in Ziffer 3.3 vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind ("**Fälligkeitsmitteilung**"), jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nachdem die aufschiebende Bedingung nach Ziffer 1 eingetreten ist.

3.3 Der Notar wird die Fälligkeitsmitteilung unverzüglich abgeben, sobald die folgenden Zahlungsvoraussetzungen ("**Fälligkeitsvoraussetzung(en)**") vorliegen:

3.3.1 Die in Ziffer 8 dieses Vertrages beantragte(n) Eigentumsvormerkung(en) für den Käufer ist (sind) in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eingetragen. Der (jeweiligen) Eigentumsvormerkung dürfen im Range nur vorgehen:

(a) die ausdrücklich übernommenen Lasten und Beschränkungen des Kaufgegenstandes (vgl. Ziffer 2.2.5 und Ziffer 2.2.11) oder solche Belastungen, deren Eintragung der Käufer zugestimmt oder an deren Bestellung er mitgewirkt hat;

(b) Grundpfandrechte des Verkäufers, für die dem Notar ggf. vollzugsfähige Löschungsurkunden oder mindestens schriftliche Erklärungen der Gläubiger vorliegen, dass diese Grundpfandrechte gelöscht werden können. Die Löschungsunterlagen müssen auflagenfrei oder nur unter solchen Auflagen erteilt sein, die aus dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand erfüllt werden können.

3.3.2 Dem Notar liegen Zeugnisse (Verzichtserklärung oder das Negativattest) der zuständigen Stellen darüber vor, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden.

3.3.3 Dem Notar liegen sämtliche zum Vertragsvollzug etwa erforderlichen privatrechtlichen, gerichtlichen und behördlichen Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen, Erklärungen, Urkunden und Zeugnisse vor (einschließlich nach Grundstücksverkehrsgesetz). Ausgenommen ist hiervon die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts für die Grunderwerbsteuer und des etwa erforderlichen Veränderungsnachweises nebst Fortschreibung der verkauften Teilfläche als selbständiges Grundstück im Grundbuch und Kataster.

3.3.4 Dem Notar liegen ggf. vollzugsfähige Löschungsurkunden zu den nicht übernommenen Lasten und Beschränkungen und zu nicht übernommenen Grundpfandrechten vor. Die Löschungsunterlagen müssen auflagenfrei oder

nur unter solchen Auflagen erteilt sein, die aus dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand erfüllt werden können.

Zur Klarstellung: Sofern mehrere Grundstücke Gegenstand des Kaufgegenstandes sind, müssen die Fälligkeitsvoraussetzungen in Bezug auf alle zu dem Kaufgegenstand gehörenden Grundstücke vorliegen.

Der Notar wird angewiesen, die Parteien laufend über den Eintritt bzw. das Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen für den Kaufgegenstand schriftlich zu informieren.

3.4 Der Kaufpreis ist bei seiner Fälligkeit gemäß Ziffer 3.3 direkt an den Verkäufer und auf das Konto des Verkäufers zu überweisen und zahlbar:

3.5 Der Verkäufer ist verpflichtet, die Geldeingänge dem Notar unverzüglich schriftlich, in Textform (E-Mail mit eingescannter Unterschrift) oder per Telefax mit Unterschrift zu bestätigen.

3.6 Darüber hinaus werden der Käufer sowie der Verkäufer und gegebenenfalls dessen Gläubiger gebeten, dem Notar nachzuweisen, dass der Kaufpreis gemäß den Bestimmungen in Ziffer 3.4 überwiesen wurde. Als Nachweis sind insbesondere Zahlungsbestätigungen der auf Verkäufer- oder Käuferseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstitute geeignet (z.B. ein Kontoauszug, aus dem sich die Überweisung/unbare Zahlung des Kaufpreises ergibt).

3.7 Verzug des Käufers tritt ohne weiteres, insbesondere ohne Mahnung, nach Ablauf der Frist gemäß Ziffer 3.3 ein; der Zugang der vorab per E-Mail übersendeten Fälligkeitsmitteilung ist als der Leistung vorausgehendes Ereignis gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB vereinbart. Im Falle des Verzugs ist der Käufer zur Zahlung von Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe (vgl. §§ 288 Abs. 2, 247 BGB) verpflichtet. Weitergehende Rechte und Ansprüche des Verkäufers, insbesondere auf Rücktritt vom Vertrag und Schadensersatz bleiben unberührt.

Kommt der Käufer mit der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise in Verzug, und läuft eine dem Käufer schriftlich gesetzte Nachfrist von mindestens 10 Bankarbeitstagen fruchtlos ab, ist der Verkäufer berechtigt, von diesem Vertrag insgesamt zurückzutreten. Der Rücktritt ist von dem Verkäufer schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar zu erklären, der vom Käufer hiermit unwiderruflich zum Empfang der Rücktrittserklärung bevollmächtigt wird. Der Rücktritt wird mit Zugang der Rücktrittserklärung bei dem Notar wirksam. In diesem Fall trägt der Käufer trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages einschließlich seiner Rückabwicklung. Im Übrigen wird dieser Vertrag in entsprechender Anwendung der §§ 346 ff. BGB rückabgewickelt. Weitergehende Rechte und Ansprüche des Verkäufers, insbesondere auf Schadensersatz bleiben unberührt. Der Notar ist angewiesen, den Käufer unverzüglich über den Zugang der Rücktrittserklärung unter Übersendung einer Kopie zu informieren, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung für den Rücktritt wäre.

## 4. Steuern

4.1 Der Kaufpreis unter diesem Vertrag erhöht sich nicht um Umsatzsteuer im Sinne des deutschen Umsatzsteuergesetzes ("**UStG**") bzw. einer Umsatzsteuer, die in Übereinstimmung mit der EG-Richtlinie 2006/112 vom 28. November 2006 erhoben wird, oder einer Steuer ähnlicher Art (in diesem Vertrag auch nur "**Umsatzsteuer**" genannt). Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die Übertragung des Kaufgegenstandes umsatzsteuerbar und umsatzsteuerfrei (z.B. gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe a UStG oder vergleichbarer Vorschriften ausländischen Rechts) ist. Unter keinen Umständen wird der Käufer das (Teil-)Unternehmen des Verkäufers fortführen. Der Verkäufer verzichtet nicht auf die Umsatzsteuerbefreiungen und optiert nicht zur Umsatzsteuerpflicht. Käufer und Verkäufer werden dieses Verständnis ihren Umsatzsteuervoranmeldungen und -erklärungen zu Grunde legen.

4.2 Der Verkäufer garantiert im Wege eines selbständigen Garantieversprechens (§ 311 BGB) gegenüber dem Käufer, dass er zum Übergabetag die Betriebssteuern im Sinne des § 75 Abgabenordnung ("**AO**") oder vergleichbaren Vorschriften ausländischen Rechts und die Grundsteuer, für die eine mögliche Haftung des Käufers nach § 75 AO oder vergleichbaren Vorschriften ausländischen Rechts und § 11 Abs. 2 Grundsteuergesetz ("**GrStG**") bestehen kann, ordnungsgemäß der zuständigen Finanzbehörde erklärt und spätestens zum Zeitpunkt der Fälligkeit abgeführt haben.

4.3 Sollte der Käufer von einer Finanzbehörde oder einer Gemeinde gemäß § 75 AO oder vergleichbarer Vorschriften ausländischen Rechts bzw. gemäß § 11 Abs. 2 GrStG (diesbezüglich vorbehaltlich Ziffer 5.2 zweiter Satz) in Anspruch genommen werden, hat der Verkäufer bezogen auf den Kaufgegenstand den Käufer von allen den Zeitraum vor dem Übergabetag betreffenden Verbindlichkeiten, gleich welcher Art und unabhängig von deren Entstehungszeitpunkt, einschließlich steuerliche Nebenleistungen und angemessene Kosten freizuhalten und dem Käufer auf Verlangen umgehend alle Informationen zu geben, die dem Käufer eine Verteidigung gegenüber den Finanzbehörden ermöglichen. Gleiches gilt für wirtschaftliche Nachteile des Käufers aus der Inanspruchnahme als an die Stelle des Verkäufers tretende nach § 1 Abs. 1a Satz 3 UStG, gemäß § 17 UStG für Umsatzsteuern (einschließlich Vorsteuern) oder nach § 13c UStG für Umsatzsteuern (oder vergleichbarer Vorschriften ausländischen Rechts). Der Freistellungsanspruch nach diesem Absatz wird fällig mit Zugang des jeweiligen Bescheides bei dem Käufer, aus dem sich eine Inanspruchnahme des Käufers ergibt, spätestens jedoch mit der Inanspruchnahme des Käufers durch die Finanzbehörde

4.4 Der Verkäufer verpflichtet sich dem Käufer binnen 1 Monat nach dem Übergabetag die Originale der Einheitswertbescheide sowie Grundsteuer- und Grundsteuermessbescheide, die auch das Kalenderjahr 2024 umfassen, zu übergeben. Soweit das Kalenderjahr 2024 umfassende Einheitswertbescheide bzw. Grundsteuer- bzw. Grundsteuermessbescheide noch nicht erlassen wurden, werden die Verkäufer dem Käufer eine Kopie der relevanten Erklärungen zur Feststellung des jeweiligen Grundsteuerwerts für den letzten Hauptfeststellungszeitpunkt für den Kaufgegenstand zur Verfügung stellen.

4.5 Ansprüche des Käufers und der Verkäufer nach dieser Ziffer 4 verjähren nicht vor Ablauf von 6 Monaten nachdem der jeweilige Steuer- oder Haftungsbescheid formell und materiell bestandskräftig und unabänderbar geworden ist. Etwaige in diesem

Vertrag vereinbarte Haftungsausschlüsse oder Haftungsbeschränkungen finden keine Anwendung für Ansprüche des Käufers nach dieser Ziffer 4.

4.6 Etwaige Freistellungszahlungen nach dieser Ziffer 4 werden von den Vertragsparteien für steuerliche Zwecke als nachträgliche Korrektur des Kaufpreises vereinbart.

## 5. Übergabe, Nutzungsvertrag, Gefahrenübergang, Versicherungen, Verwendung Kaufgegenstand

5.1 Übergabe

Der Kaufgegenstand wird übergeben an dem auf die vollständige Bezahlung des Kaufpreises folgenden Tag ("**Übergabe**").

5.2 Übergabetag

Am Tag der Übergabe (vgl. Ziffer 5.1) gehen die Nutzungen, Lasten und Gefahren, die Verkehrssicherungspflicht und alle Haftpflichtrisiken auf den Käufer über ("**Übergabetag**").

Der Käufer ist dem Verkäufer zur Bezahlung oder Erstattung der Grundsteuer einschließlich Deichbeitrag für den Zeitraum ab dem Übergabetag verpflichtet, auch wenn diese gegenüber dem Verkäufer nach dem Übergabetag geltend gemacht werden.

5.3 Versicherungen

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bzw. Teile davon – soweit dieser zum heutigen Tag bebaut ist – bis zum Übergabetag in bisherigem Umfang versichert zu halten. Der Käufer übernimmt keine Versicherungsverträge. Der Verkäufer wird diese mit Wirkung zum Übergabetag beenden.

5.4 Nutzungsvertrag

5.4.1 Dem Käufer ist bekannt, dass Teile des Kaufgegenstandes vermietet bzw. verpachtet sind. Der entsprechende Jagdpachtvertrag (im Folgenden „**Nutzungsvertrag**“) ist beigefügt als **Anlage 5.4**. Der Käufer bestätigt, dass ihm der Nutzungsvertrag bekannt ist und ihm in Kopie vorliegt; dieser wird von ihm mit Wirkung ab dem Übergabetag übernommen. Mit Wirkung ab dem Übergabetag tritt der Verkäufer alle für die Zeit ab dem Übergabetag bis zum Eigentumswechsel erwachsenden Rechte aus dem Nutzungsvertrag an den dies annehmenden Käufer ab und der Käufer übernimmt die Pflichten des Verkäufers ab dem Übergabetag, den er von diesen Pflichten auf erstes Anfordern freizustellen verpflichtet ist. Ab der Übergabe ist der Käufer umfassend - auch zur Kündigung und zu Miet-/Pacht-/Nutzungsentgelterhöhungsverlangen - ermächtigt und bevollmächtigt, jedoch auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Auf Wunsch des Käufers wird der Verkäufer entsprechende schriftliche Vollmachten in vom Käufer gewünschter Anzahl in gesonderten Urkunden erteilen. Kosten übernimmt der jeweilige Verkäufer in diesem Zusammenhang nicht.

5.4.2 Der jeweilige Verkäufer garantiert zu dem Nutzungsvertrag im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens gemäß § 311 BGB, dass – sofern nachfolgend kein anderer Zeitpunkt angegeben ist und soweit sich aus dem Datenraum (§ 2.8.1) nicht etwas anderes ergibt – am 1 Tag vor Beurkundung

- nach seiner Kenntnis keine weiteren schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen und Nebenabreden zum Nutzungsvertrag bestehen;

- nach seiner Kenntnis keine Zahlungsrückstände der Nutzer bestehen;

- am heutigen Tage keine über den Übergabetag hinauswirkenden Vorausverfügungen über Zahlungsansprüche aus dem Nutzungsvertrag bestehen;

- nach seiner Kenntnis werden keine Streitigkeiten aus dem Nutzungsvertrag außergerichtlich oder gerichtlich gegen den Verkäufer geführt, noch sind derartige Streitigkeiten schriftlich gegenüber dem Verkäufer angekündigt;

- die Nutzer haben nach seiner Kenntnis keine Nutzungsentgeltminderung und keinen Nutzungsentgelteinbehalt gegenüber dem Verkäufer schriftlich geltend gemacht oder schriftlich angekündigt;

- die Nutzer oder der Verkäufer haben nach seiner Kenntnis keine Kündigung schriftlich ausgesprochen oder schriftlich angekündigt.

Sollten die vorstehend abgegebenen Garantien nicht zutreffen, richten sich der Umfang und die Rechtsfolgen einer Haftung des Verkäufers ausschließlich und abschließend nach Ziffer 2.7.

5.5 Abtretung von Ansprüchen

Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung ab dem Übergabetag sämtliche Ansprüche – jeweils soweit rechtlich möglich und zulässig und soweit sie noch bestehen –, die ihm in Bezug auf den Kaufgegenstand aus Bau-, Werk- und Dienstleistungsverträgen gegen Bauunternehmer, Bauhandwerker, Architekten, Statiker, Sonderfachleute, etc., zustehen, an den dies annehmenden Käufer ab. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine Haftung für den Bestand, die Abtretbarkeit und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

5.6 Abwehr von Ansprüchen

5.6.1 Der Käufer wird den Verkäufer unverzüglich schriftlich unterrichten, wenn Dritte Ansprüche gegen den Käufer geltend gemacht oder angedroht haben, die zu einer Inanspruchnahme des Verkäufers führen könnten. Der Käufer wird dem Verkäufer alle sachdienlichen Auskünfte schriftlich erteilen und ihm Einsicht in die entsprechenden Geschäftsunterlagen gewähren, sofern und soweit dies

notwendig ist, um die Berechtigung der geltend gemachten Ansprüche zu beurteilen.

5.6.2 Der Verkäufer und der Käufer werden sich über die Abwehr der angemeldeten Ansprüche verständigen und sich dabei gegenseitig nach besten Kräften unterstützen. Soweit der Verkäufer für die angemeldeten Ansprüche auf Grund dieses Vertrages gegenüber dem Käufer einzustehen hat, wird der Käufer auf Verlangen des Verkäufers gegen die angemeldeten Ansprüche die vom Verkäufer verlangten Maßnahmen (z.B. Einsprüche, Widersprüche, Klagen, etc.) ergreifen. Hierbei eventuell anfallende angemessene Kosten gehen zu Lasten des Verkäufers.

5.7 Veröffentlichungen, Vertrauliche Informationen

5.7.1 Die Parteien werden Presseerklärungen oder sonstige Verlautbarungen an die Presse und die sonstige Öffentlichkeit in Bezug auf die mit diesem Vertrag geregelten Rechtsgeschäfte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der jeweils anderen Partei herausgeben.

5.7.2 Die Parteien werden über die Höhe des Kaufpreises sowie über sonstige vertrauliche Informationen, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages der jeweils anderen Partei bekannt gegeben worden und die nicht öffentlich bekannt sind ("**vertrauliche Informationen**"), die Vertraulichkeit wahren und die vertraulichen Informationen Dritten nicht zugänglich machen. Ausgenommen hiervon ist die Offenbarung der vertraulichen Informationen gegenüber finanzierenden Instituten, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Gesellschaftern, Aufsichtsräten, Gremien oder sonstigen Personen, die über die vertraulichen Informationen informiert werden mussten (wie z.B. Makler) oder noch informiert werden müssen, um den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages zu ermöglichen. Die Geheimhaltungspflicht gilt ferner nicht, sofern und soweit eine Partei aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnung zur Offenlegung von vertraulichen Informationen verpflichtet ist. Die Parteien werden angemessene Vorkehrungen treffen, dass auch diejenigen Personen, die auf vertraulicher Basis informiert wurden, sich verpflichten, die Vertraulichkeit bezüglich der vertraulichen Informationen einzuhalten.

## 6. Auflassung

6.1 Die Auflassung wird in der dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten **Anlage 6.1** erklärt.

6.2 Die Parteien weisen den Notar übereinstimmend und unwiderruflich an, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der die Auflassung enthaltenden **Anlage 6.1** erst dann auszuhändigen und die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn die Parteien dem Notar den Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer 1.2 übereinstimmend schriftlich mitgeteilt haben, und dem Notar die vollständige (unbare) Bezahlung des Kaufpreises entweder (i) durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers nebst entsprechendem Kontoauszug des Verkäufers über die erfolgte Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers nachgewiesen ist, oder (ii) der Käufer die Kaufpreiszahlungen durch Vorlage schriftlicher Bankbestätigung der die Überweisung

für den Käufer ausführenden Bank nachweist, die die Erklärung der Bank beinhalten müssen, dass der Kaufpreis unwiderruflich gezahlt und nicht zurück überwiesen wurde.

## 7. Durchführung des Vertrages, Korrespondenz

7.1 Der Notar wird mit dem Vollzug dieses Vertrages beauftragt, insbesondere damit, privatrechtliche, gerichtliche und behördliche Genehmigungen bzw. Negativatteste, Erklärungen und Zeugnisse zu beschaffen und etwaige Löschungsbewilligungen, Pfandfreigabeerklärungen und Auskünfte über die Forderungen der Gläubiger von Grundpfandrechten einzuholen. Dies soll bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung erfolgen.

7.2 Die Parteien bevollmächtigen den Notar, alle zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste, Zeugnisse und Erklärungen entgegenzunehmen; sie sollen mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten. Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Parteien selbst zuzustellen. Der Notar ist insoweit nicht zum Empfang bevollmächtigt, eine Abschrift an den Notar wird erbeten. Hinsichtlich der Nachtragsurkunde zur Vermessungsanerkennung wird auf die Bevollmächtigung in Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** verwiesen.

7.3 Die Parteien ermächtigen den Notar, Anträge an das Grundbuchamt aus diesem Vertrag einzeln zu stellen und im Namen der Vertragsparteien einzeln oder insgesamt zurückzunehmen.

7.4 Die Parteien beantragen die für den Vollzugsauftrag erforderliche Anzahl von Ausfertigungen und Abschriften des Vertrages sowie außerdem

- zwei beglaubigte Abschriften für den Verkäufer sowie eine PDF-Kopie,
- zwei beglaubigte Abschriften für den Käufer sowie eine PDF-Kopie.

7.5 Die Finanzbehörde wird gebeten, die Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Notar zu übersenden.

7.6 Sofern in diesem Vertrag nichts Anderes geregelt ist, müssen alle Willenserklärungen und sonstige Mitteilungen der Parteien aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag schriftlich (.pdf per E-Mail ist ausreichend) erfolgen. Sämtliche Korrespondenz im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Abwicklung ist zu richten an:

Verkäufer: [*]

Käufer: [*]

Die vorstehend benannten Personen sind uneingeschränkt bevollmächtigt, die nach Maßgabe dieses Vertrages erforderlichen Entscheidungen für die jeweilige Partei zu treffen sowie alle im Zusammenhang mit der Durchführung, Änderung und Beendigung dieses Vertrages stehenden Mitteilungen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und werden hiermit zum (Zustellungs-)Bevollmächtigten für die Erhebung einer Klage und die in einem anhängigen Rechtsstreit zu bewirkenden

Zustellungen sowie für den Empfang und die Abgabe von Willenserklärungen bevollmächtigt. Die Vertretungsmacht der gesetzlich Vertretungsberechtigten bleibt hiervon unberührt.

## 8. Eigentumsvormerkung, Grundbuchanträge, Abtretungsverbot

8.1 Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung (jeweils) einer Eigentumsvormerkung zu Lasten des gesamten, noch ungeteilten Grundbesitzes gemäß Ziffer 2.1 zur Sicherung des in Ziffer 2.2 begründeten Anspruchs des Käufers in die Grundbücher des Kaufgegenstands, wobei alle Anträge der Parteien an das Grundbuchamt aus dieser und aus den folgenden Ziffern von dem Notar gestellt werden. Es wird ferner bewilligt und beantragt, bei den Vormerkungen die Abtretungsbeschränkung gemäß Ziffer 8.5 zu vermerken. Die Eintragung der Vormerkungen soll bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung beantragt werden.

8.2 Der Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt unwiderruflich, diese Vormerkung(en) (i) hinsichtlich aller nicht verkauften Teilflächen des Grundbesitzes (also hinsichtlich des Restgrundstücks, vgl. Ziffer 2.2.1) mit dem Vollzug des Veränderungsnachweises im Grundbuch und (ii) hinsichtlich des Kaufgegenstandes Zug um Zug mit der Eintragung des Eigentumswechsels in die Grundbücher zu löschen, es sei denn, es sind dann ohne Mitwirkung des Käufers weitere Eintragungen in die Grundbücher vorgenommen worden.

8.3 Die zugunsten des Käufers gemäß Ziffer 8.1 bestellte(n) Vormerkung(en) ist (sind) auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung(en) beantragt. Der Notar wird von den Parteien unwiderruflich angewiesen, den Löschungsantrag mittels Eigenurkunde beim Grundbuchamt nur unter folgenden Voraussetzungen zu stellen, deren Vorliegen dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist:

8.3.1 Der Verkäufer hat die Löschung schriftlich bei dem Notar beantragt und dem Notar gemeinschaftlich schriftlich mitgeteilt, dass er von diesem Vertrag zurückgetreten ist oder der Anspruch des Käufers auf Durchführung dieses Vertrages anderweitig erloschen oder der Vertrag gar nicht erst wirksam geworden ist (weil die aufschiebende Bedingung endgültig ausgefallen ist),

8.3.2 Der Notar hat eine Kopie dieser Mitteilung per Einwurfeinschreiben an den Käufer gesandt und ihn schriftlich aufgefordert, dazu innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Zustellung der Aufforderung Stellung zu nehmen,

8.3.3 Der Käufer hat der Löschung entweder schriftlich zugestimmt oder dem Notar ist innerhalb der 6-Wochen-Frist keine gerichtliche Entscheidung (zu der auch solche des einstweiligen Rechtsschutzes gehören) zugestellt worden, die die Löschung untersagt.

Der Notar ist verpflichtet, von der Vollmacht Gebrauch zu machen, wenn die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind.

8.4 Bei Unzustellbarkeit von Sendungen an den Käufer ist der Notar nicht zu Nachforschungen verpflichtet, insbesondere nicht zur Einholung von Behördenauskünften.

8.5 Der Käufer darf sämtliche Ansprüche des Käufers aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, insbesondere seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums, nicht abtreten oder verpfänden.

8.6 Der Käufer kann nur mit solchen Ansprüchen gegenüber Ansprüchen des Verkäufers aufrechnen und/oder Zurückbehaltungsrechte ausüben, die entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Verkäufer anerkannt sind.

8.7 Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er jeden Wechsel seiner Anschrift den Notar schriftlich mitteilen und auf seine Schreiben stets reagieren sollte, um sicherzustellen, dass er seine Eigentumsvormerkung nicht verliert und damit nicht Gefahr läuft, den Kaufpreis zu zahlen, ohne Eigentümer des Kaufgegenstands zu werden.

## 9. Kosten und Steuern / Rechtswahl und Gerichtstand

9.1 Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung (einschließlich der Teilung des Grundbesitzes), der Grundbucheintragungen und der Löschung der Eigentumsvormerkung(en), alle damit zusammenhängenden behördlichen Gebühren und Auslagen und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Käufer beantragt eine Gerichtskostenbefreiung.

9.2 Der Käufer trägt auch die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises, wobei der Käufer erklärt, dass eine Mitwirkung des Verkäufers bei der Finanzierung des Kaufpreises nicht erforderlich ist.

9.3 Der Verkäufer trägt nur die mit seiner Verpflichtung zur nach Maßgabe dieses Vertrages (vgl. Ziffer 2.2) lastenfreien Lieferung des Kaufgegenstands ggf. zusammenhängenden Kosten.

9.4 Die Parteien sind sich darüber einig, dass jede Partei die Kosten der jeweils von ihr beauftragten Berater selbst trägt.

9.5 Zur Klarstellung: Der Vertrag unterliegt deutschem Recht unter Ausschluss des internationalen Privatrechts.

9.6 Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Bremen.

## 10. Vollmacht

10.1 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen unwiderruflich den Notar und die Notariatsangestellten

[*], sämtlich dienstansässig bei dem amtierenden Notar, Büroanschrift: [*],

ferner die Notariatsangestellten des Notars, die der Notar durch Eigenurkunde namentlich zu bezeichnen ermächtigt wird,

jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

alle zum Vollzug und zur Durchführung dieses Vertrages und der Auflassung dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die Vormerkung(en) zu Gunsten des Käufers zu bewilligen und zu beantragen, Löschungen zu beantragen, die Grundstücksteilung zu beantragen, Identitätsbestätigungen abzugeben, notfalls die Auflassung neu zu erklären und Anzeigen gemäß § 1280 BGB abzugeben. Die Bevollmächtigten sind in dem gesetzlich zulässigen Umfange von jeder Haftung freigestellt. Diese Vollmachten erstrecken sich auch auf nicht verkaufte Teilflächen des Grundbesitzes (also auch auf das Restgrundstück, vgl. Ziffer 2.2.1).

10.2 Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung dieser Vollmacht belehrt.

10.3 Zur Gewährleistung des Vollzugsauftrages an den Notar dürfen die Erklärungen der Bevollmächtigten nur vor ihm, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem Notar (oder dessen Vertreter) abgegeben werden, mit dem sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat.

10.4 Die Vollmachten erlöschen mit der letzten aus diesem Vertrag folgenden Eintragung in die Grundbücher; sie erlöschen nicht durch Auflösung oder Liquidation des Vollmachtgebers.

10.5 Die Vollmachten sind sofort wirksam und von der Rechtswirksamkeit des übrigen Urkundeninhaltes unabhängig. Ihre Erteilung und Verwendung verursachen keine Kosten.

## 11. Rücktrittsrechte

11.1 Vorkaufsrecht

11.1.1 Sollten bezüglich des gesamten Kaufgegenstands gesetzliche Vorkaufsrechte wirksam ausgeübt werden, sind der Verkäufer und der Käufer jeweils berechtigt, von diesem Vertrag insgesamt zurückzutreten.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass für den vorliegenden Kaufgegenstand kein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach den §§ 24 ff. BauGB besteht beziehungsweise eingreift, da der Käufer die Gemeinde ist. Rein vorsorglich erklärt der Käufer, dass er auf die Ausübung eines ihm etwa nach §§ 24 ff. BauGB zustehenden kommunalen Vorkaufsrechts in Bezug auf den vorliegenden Kaufvertrag verzichtet. Der Käufer verpflichtet sich, gegenüber dem Notar unverzüglich etwa erforderliche Bescheinigungen für die grundbuchliche Abwicklung in der erforderlichen Form (Negativattest/ Verzichtserklärung) zu erteilen.

11.1.2 Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechtes betreffend nur Teilflächen des Kaufgegenstands (Teilvorkaufsrecht), gilt Folgendes:

Wird ein Vorkaufsrecht lediglich betreffend von Teilflächen des Kaufgegenstands ausgeübt, ist das Rücktrittsrecht auf die betroffene Teilfläche beschränkt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Notar und dem Käufer umgehend schriftlich unter Angabe des Zugangsdatums und einer Kopie der Mitteilung über die Ausübung des (Teil-)Vorkaufsrechts zu unterrichten. Geht die vorstehende Mitteilung dem Notar zu, wird dieser hiermit angewiesen, den Verkäufer und den Käufer umgehend schriftlich unter Angabe des Zugangsdatums und einer Kopie der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu unterrichten.

Ist das Rücktrittsrecht nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen auf die betroffene Teilfläche beschränkt, bleiben die Parteien in diesem Falle mit der Maßgabe an diesen Vertrag gebunden, dass (i) die Parteien verpflichtet sind, den Rücktritt von diesem Vertrag im Hinblick nur auf die von dem Teilvorkaufsrecht betroffenen Teilfläche(n) des Kaufgegenstandes zu erklären, so dass (ii) sich dieser Vertrag um die von der Ausübung des Teilvorkaufsrechtes betroffene(n) Teilfläche(n) reduziert. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand bleibt somit unberührt, der Verkäufer tritt dem Käufer jedoch die Kaufpreis- und Entschädigungsansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten ab, soweit diese die Flächen betreffen, auf die sich die Ausübung des Teilvorkaufsrechts bezieht. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für den Bestand, die Abtretbarkeit und/oder die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

11.1.3 Ein Rücktritt gemäß dieser Ziffer 11.1 lässt die Rechte des Vorkaufsberechtigten und der Verkäufer unberührt.

11.1.4 Im Falle eines Rücktritts gemäß Ziffer 11.1.1 ist dieser Vertrag vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in entsprechender Anwendung der §§ 346 ff. BGB rückabzuwickeln. Der Käufer kann vom Verkäufer lediglich die Rückzahlung des ggf. bereits geleisteten Kaufpreises verlangen. Die Kosten der Beurkundung, der Durchführung und der Rückabwicklung des Vertrages (Gerichts- und Notarkosten) trägt der Käufer. Weitergehende Rechte und Ansprüche des Käufers, insbesondere auf Schadensersatz und auf Ersatz von Verwendungen, sind ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben ggf. bestehende Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten.

11.1.5 Ein nach Ziffer 11.1.2 erfolgter (Teil-)Rücktritt hat im Übrigen auf den Bestand und den Fortbestand dieses Vertrages keinen Einfluss.

11.2 Rücktrittsrecht wegen Ausbleiben der Fälligkeitsvoraussetzungen

11.2.1 Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.2 nicht bis zum 30. September 2027 ("**Long Stop Date**") eingetreten sein, sind der Verkäufer und der Käufer jeweils berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das jeweilige Rücktrittsrecht besteht jedoch nur, wenn die jeweils zurücktretende Partei den Nichteintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.2 nicht zu vertreten hat. Im Falle des Rücktritts gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Hat eine der Parteien den Nichteintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zu vertreten, ist der Verkäufer berechtigt, neben dem Rücktritt auch Schadensersatz zu verlangen. Auch diesbezüglich gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

11.2.2 Sollte ein Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 11.2.1 nur deshalb bestehen, weil ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind das Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 11.1 und die dort geregelten Rechtsfolgen vorrangig.

11.3 Auf das Rücktrittsrecht des Verkäufers wegen Zahlungsverzugs des Käufers gemäß Ziffer 3.7 und die dort geregelten Rechtsfolgen wird verwiesen.

11.4 Rücktrittserklärung, Erlöschen der Rücktrittsrechte

11.4.1 Der jeweilige Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar zu erklären, der hiermit unwiderruflich zum Empfang der Rücktrittserklärung bevollmächtigt wird. Der Rücktritt wird mit Zugang der Rücktrittserklärung beim Notar wirksam.

11.4.2 Der jeweilige Rücktritt ist innerhalb von 8 Wochen nach Kenntnis des jeweils Rücktrittsberechtigten vom jeweiligen Rücktrittsgrund zu erklären, das jeweilige Rücktrittsrecht andernfalls erlischt. Sämtliche Rücktrittsrechte erlöschen am Übergabetag.

## 12. Erklärungen der Parteien zu Hinweisen des Notars

Die Parteien bestätigen, von dem Notar folgende Hinweise erhalten zu haben:

12.1 Die Parteien haften aufgrund gesetzlicher Vorschriften für die Kosten und die Grunderwerbsteuer für diesen Vertrag als Gesamtschuldner.

12.2 Der Käufer persönlich und der Kaufgegenstand haften neben dem Verkäufer für etwaige Grundsteuerrückstände. Der Verkäufer erklärt hierzu, dass Grundsteuerrückstände zurzeit nicht bestehen.

12.3 Der Käufer kann als Eigentümer in die Grundbücher erst eingetragen werden, wenn vorliegen:

- die Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Grunderwerbsteuer,
- die Zeugnisse der zuständigen Stellen, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden.

12.4 Mit Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen kann die Zahlung des Kaufpreises nicht bewirkt werden. Der mit der Einreichung der Auflassung bei dem Grundbuchamt beauftragte Notar hat die ihm gemäß Ziffer 3.5 vorgelegten Nachweise über die unbare Zahlung des Kaufpreises auf Schlüssigkeit zu prüfen. Der Notar darf den Antrag auf Eintragung des Käufers als Eigentümer in die Grundbücher erst stellen, wenn er deren Schlüssigkeit festgestellt hat.

12.5 Bei vertraglichen Änderungen dieser Urkunde, welche die Gegenleistung (den Kaufpreis) betreffen und die nach der bindenden Auflassung vorgenommen werden, sind die Beteiligten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dazu verpflichtet, dem Notar übereinstimmende Erklärungen zu diesen Änderungen vorzulegen.

12.6 Der Käufer wird Eigentümer des Kaufgegenstands erst mit seiner Eintragung in die Grundbücher.

12.7 Die Verfügungen des Verkäufers unterliegen ggf. der entsprechenden Anwendung des § 179a AktG oder vergleichbarer Regelungen; sie bedürfen unter Umständen der Zustimmung der Gesellschafter des Verkäufers. Der Verkäufer erklärt hierzu, dass er

mit diesem Vertrag nicht über sein ganzes Gesellschaftsvermögen verfügen. Der Verkäufer hat die einstimmige Zustimmung seines jeweiligen Gesellschafters zu diesem Vertrag erhalten.

12.8 Änderungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Beurkundung vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung. Unrichtige Kaufpreisangaben können wegen möglicher Hinterziehung von Grunderwerbsteuer strafrechtliche Folgen haben.

12.9 Der Notar hat die Inhalte der Grundbücher ermittelt und sie mit den Parteien erörtert. Der Notar hat die Baulastenverzeichnisse nicht eingesehen; hat die Beteiligten jedoch darauf hingewiesen, dass diese selbst die Möglichkeit der Einsichtnahme haben.

## 13. Abschlusserklärungen der Parteien

13.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben alle übrigen Vereinbarungen wirksam. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Lücken des Vertrages. § 139 BGB wird abbedungen.

13.2 Die Parteien bestätigen dem Notar, dass der Notar heute die in diesem Vertrag verwendeten Begriffe im Einzelnen erläutert hat.

13.3 Die Parteien erklären abschließend:

- Dieses Protokoll und seine Bestandteile enthalten alle Vereinbarungen über den Gegenstand dieses Vertrages vollständig.
- Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- Wir haben keine weiteren Fragen oder Aufklärungswünsche an den Notar.

Das Protokoll und sämtliche Anlagen, insbesondere die Anlage 6.1 (Auflassung), wurden vorgelesen, lag ihnen nebst allen Anlagen zur Durchsicht vor und wurden von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

**Anlage 6.1**
**und Bestandteil des Kaufvertrages**

vom [*]

Urkundenverzeichnis-Nr.: [*]/202[*]

des Notars [*] in [*]

## Auflassung

1. Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht.

2. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels in die Grundbücher. Die Eintragungsbewilligung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der amtierende Notar den Antrag auf Umschreibung beim Grundbuchamt stellt.