GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES.

Präambel

Der Verkäufer hat die Aufgabe, als Treuhänder des Landes Berlin Grundstücke von diesem zu übernehmen und sie unter Berücksichtigung des Grundstücksbestands und des Grundstücksmarkts sowie der wirtschafts-, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin zu verwerten. Der Erfüllung dieser Aufgaben dient der nachstehende Kaufvertrag. Der Käufer verpflichtet sich zu Investitionen auf dem Kaufgegenstand in Höhe von 10.000.000,00 Euro und beabsichtigt die Schaffung von 60 Arbeitsplätzen.

I. Schuldrechtliche Vereinbarungen

§ 1 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer zu Alleineigentum

nach billigem Ermessen die Lage und Größe des Kaufgrundstücks zu bestimmen. Der Käufer bevollmächtigt den Notar, diese Erklärung des Verkäufers entgegen zu nehmen. Der beurkundende Notar wird bereits jetzt beauftragt die notwendige Identitätserklärung abzugeben.

2. Das Grundstück ist mit einem im Jahre 1911 errichteten Kinderkrankenhaus mit angeschlossener Milchkuranstalt und Milchproduktion sowie –verarbeitung bebaut.
Etwa 1935 erfolgte die Erweiterung des Wirtschaftgebäudes Hansastr. 178. An das Hauptgebäude des Kinderkrankenhauses, Hansastr. 180, wurde 1987 der Anbau eines Bettenhauses errichtet.
Sämtliche Gebäude und Nebengelasse befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Hansastr. 178 eine grundstückseigentümereigene Trafostation/Übergabestation und auf dem Grundstück Hansastr. 180 eine grundstückseigentümereigene Netzersatzanlage.

Das Grundstück Hansastr. 178 ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 7864 **(Anlage D, Katasterauszug)** verzeichnet. Das Grundstück Han-

sastr. 180 ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 7969 **(Anlage E, Katasterauszug)** verzeichnet.

Zu der früheren Nutzung des Kaufgrundstücks ist dem Verkäufer die Nutzung gemäß der vorgenannten Katasterauszüge gemäß **Anlage D und E** bekannt.

3. Das Kaufgrundstück unterliegt den Schutzvorschriften des Berliner Denkmalschutzgesetzes, da sie als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Berliner Denkmalliste wie folgt verzeichnet sind:
„Säuglingskrankenhaus mit Verbinder zum Auditoriumsgebäude, Isolierpavillon und Leichenhalle, einschließlich Grünanlage mit Skulptur; Wirtschaftsgebäude (Musterkuhstall, Melkraum, Milchverarbeitungsraum), Pferdestall mit Wagenremise, 1911 von Carl James Bühring; Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes 1935."

4. Der Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers kann erst nach Zahlung des Kaufpreises und nicht ohne schriftliche Zustimmung des Verkäufers abgetreten werden.

§ 2 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt **EUR 275.000,00**
(in Worten: Euro zweihundertfünfundsiebzigtausend)

2. Der Kaufpreis ist von dem Käufer auf das Konto Nr. 884 802 41 64 des Verkäufers bei der Berliner Volksbank e.G., BLZ 100 900 00, **bei Überweisungen aus dem Ausland: BIC: BEVODEBB, IBAN: DE 13 1009 0000 8848 024164,** unter Angabe der Objektnummer 9532/2002 und 2305- Hansastr. 178/180 zu zahlen, und zwar innerhalb einer Frist von einem Monat seit Zugang der mit Einschreiben / Rückschein zu versendenden Bestätigung des beurkundenden Notars an den Käufer, dass

   a) der Notar den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers beim Grundbuchamt gestellt hat und ihm nach Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakten, die frühestens eine Woche nach Antragstellung erfolgt sein darf, keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung der Vormerkung ohne vor- und gleichrangige Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs entgegenstehen,

   b) alle zur Wirksamkeit dieses Vertrages und zum Vollzug im Grundbuch erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse vorliegen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, der Katasterpapiere (Veränderungsnachweis und Abzeichnung der neuen Flurkarte) und der GVO-Genehmigung

frühestens zum 31.03.2006, spätestens jedoch am 30.04.2006. Eine vorfristige Zahlung des Kaufpreises ist möglich.

sastr. 180 ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 7969 (**Anlage E, Katasterauszug**) verzeichnet.

Zu der früheren Nutzung des Kaufgrundstücks ist dem Verkäufer die Nutzung gemäß der vorgenannten Katasterauszüge gemäß **Anlage D und E** bekannt.

3. Das Kaufgrundstück unterliegt den Schutzvorschriften des Berliner Denkmalschutzgesetzes, da sie als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Berliner Denkmalliste wie folgt verzeichnet sind:
„Säuglingskrankenhaus mit Verbinder zum Auditoriumsgebäude, Isolierpavillon und Leichenhalle, einschließlich Grünanlage mit Skulptur; Wirtschaftsgebäude (Musterkuhstall, Melkraum, Milchverarbeitungsraum), Pferdestall mit Wagenremise, 1911 von Carl James Bühring; Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes 1935."

4. Der Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers kann erst nach Zahlung des Kaufpreises und nicht ohne schriftliche Zustimmung des Verkäufers abgetreten werden.

12

1.1. Neben der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises ist der Käufer verpflichtet, auf dem Kaufgrundstück auf eigene Kosten und Gefahr - in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie der besonderen Wünsche der Stadtplanung nach einer harmonischen städtebaulichen Gestaltung - bis zum 31.12.2015 ein wissenschaftliches - medizinisch Zentrum zu errichten und bis zum vorgenannten Zeitpunkt Investitionen in das Anlage- und Umlaufvermögen von insgesamt 10.000.000,00 € in nachfolgend gegliederte Investitionsabschnitte zu tätigen

a) bis zum 31.12.2008 in Höhe von ca. 1.000.000 €
b) bis zum 31.12.2012 in Höhe von weiteren ca. 4.000.000 €
c) bis zum 31.12.2015 in Höhe von weiteren ca. 5.000.000 €.

1.2. Der Käufer verpflichtet sich jeweils bis zum 15.03.2009, 15.03.2013 und 15.03.2016 gegenüber dem Verkäufer die Höhe der getätigten Investitionen durch Testat eines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters nachzuweisen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Käufer.

onsabschnitte zu tätigen

a) bis zum 31.12.2008 in Höhe von ca. 1.000.000 €
b) bis zum 31.12.2012 in Höhe von weiteren ca. 4.000.000 €
c) bis zum 31.12.2015 in Höhe von weiteren ca. 5.000.000 €.

1.2. Der Käufer verpflichtet sich jeweils bis zum 15.03.2009, 15.03.2013 und 15.03.2016 gegenüber dem Verkäufer die Höhe der getätigten Investitionen durch Testat eines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters nachzuweisen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Käufer.

1.3. Verstößt der Käufer gegen eine Verpflichtung nach Abs. 1.1. ist der Verkäufer berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 7,5 % der zum 31.12.2008, 7,5 % der zum 31.12.2012 und 7,5 % der zum 31.12.2015 nicht getätigten restlichen Investitionen zu verlangen, es sei denn, der Käufer hat die Umstände, die zu der Nichteinhaltung seiner Verpflichtung führen, nicht zu vertreten.

Sollte der Käufer die in Abs. 1.1. benannten Investitionen zu einem früheren Zeitpunkt erbringen, dann ist die Zusage erfüllt.

1.4. Der Käufer hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

2. Die Weiterveräußerung des Kaufgrundstücks vor vollständiger Durchführung des Investitionsvorhabens gemäß Abs. 1.1 bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers, die zu erteilen ist, wenn der Erwerber die noch nicht erfüllten Verpflichtungen des Käufers aus diesem Vertrag als eigene Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer übernimmt, die in diesem Vertrag vom Käufer erteilten Vollmachten und Anweisungen sowie die Vertragsstrafeversprechen und Vollstreckungsunterwerfungen wiederholt und Gewähr für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen bietet.

Der Verkäufer kann die Zustimmung verweigern, wenn nicht als zusätzliche Sicherheit für die Erfüllung der Vertragsstrafeversprechen eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes übergeben wird, in der auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung verzichtet wird und ein Hinterlegungsvorbehalt nicht enthalten ist. Die Kosten dieser Bürgschaft trägt der Käufer.

3. Erfüllt der Käufer die Verpflichtungen aus Abs. 1.1. und Abs. 2 auch nach einer vom Verkäufer schriftlich gesetzten Nachfrist von mindestens einem Monat nicht, ist der

35

Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Käufer.

Bei Ausübung des Rücktrittsrechts ist der Käufer verpflichtet, das Kaufgrundstück unverzüglich pfand- und lastenfrei und in dem Zustand, in dem es sich dann befindet, dem Verkäufer zurück zu geben und gegebenenfalls das Eigentum zurück zu übertragen. Weder der Verkäufer noch der Käufer sind verpflichtet, die gezogenen Nutzungen herauszugeben. Der Verkäufer ist verpflichtet, den gezahlten Kaufpreis ohne Zinsen zurück zu zahlen und dem Käufer die für den Verkäufer nützlichen Verwendungen zu ersetzen. Einigen sich die Vertragspartner über Umfang und Wert der für den Verkäufer nützlichen Verwendungen nicht, entscheidet als Schiedsgutachter ein Gutachterausschuss, der aus je einem Vertreter des Käufers und des Verkäufers und einem von beiden Vertragspartnern gemeinsam auszuwählenden Vorsitzenden besteht.

Der Gutachterausschuss entscheidet innerhalb der durch die Meinungsverschiedenheit der Vertragsparteien gegebenen Grenzen. Die Entscheidung ist für die Parteien verbindlich, es sei denn, sie ist offenbar unbillig (§ 319 Abs. 1 BGB). Können sich die Vertragspartner über die Person des Vorsitzenden nicht einigen, so soll dieser von dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ernannt werden. Kommt im Gutachterausschuss eine Einigung zwischen den von den Vertragsparteien benannten Gutachtern nicht zustande, so entscheidet der Vorsitzende. Der Gutachterausschuss soll in entsprechender Anwendung der §§ 91 und 91 a ZPO auch über die Kosten des Schiedsgutachterverfahrens entscheiden.

91 a ZPO auch über die Kosten des Schiedsgutachterverfahrens entscheiden.

Die vom Verkäufer zu leistenden Zahlungen sind fällig Zug um Zug gegen Rückgabe des Kaufgrundstücks, Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Käufers und aller sonstigen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs und gegebenenfalls Umschreibung des Eigentums auf den Verkäufer.

4. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung nach Abs. 3 Satz 1 hat der Käufer eine Vormerkung im Grundbuch des Kaufgrundstücks eintragen zu lassen, und zwar im Range nach Belastungen, die aufgrund der Belastungsvollmacht in III. Nr. I eingetragen werden oder mit deren Vorrang sich der Verkäufer schriftlich einverstanden erklärt hat. Der Löschungsanspruch zugunsten des Käufers hinsichtlich der Rückauflassungsvormerkung besteht nach Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen. Der Verkäufer verpflichtet sich bereits jetzt, zu gegebener Zeit eine entsprechende Löschungsbewilligung in grundbuchtauglicher Form abzugeben.

5. Im Falle des Verstosses gegen das Zustimmungsgebot des Verkäufers zur Weiterveräußerung (unter den Voraussetzungen des Abs. 3 Satz 1) kann der Verkäufer zusätzlich vom Käufer die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 100.000,00 verlangen, es sei denn, der Käufer hat die Umstände, die zu der Nichteinhaltung seiner Verpflichtungen führen, nicht zu vertreten. Die Vertragsstrafeverpflichtung im Falle des Rücktritts besteht unabhängig davon, ob eine oder mehrere Vertragsstrafen wegen unterlassener Investitionen geltend gemacht werden.

Der Käufer hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

6. Der Käufer beabsichtigt mit Fertigstellung des Investitionsvorhabens 60 Arbeitsplätze zu schaffen.

§ 7 Mitwirkung des Verkäufers zur Sicherung der Finanzierung des Käufers

Vor Umschreibung des Eigentums auf den Käufer verpflichtet sich der Verkäufer,

Der Käufer hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

6. Der Käufer beabsichtigt mit Fertigstellung des Investitionsvorhabens 60 Arbeitsplätze zu schaffen.

§ 7 Mitwirkung des Verkäufers zur Sicherung der Finanzierung des Käufers

1. Vor Umschreibung des Eigentums auf den Käufer verpflichtet sich der Verkäufer, zur Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises und der vom Käufer gemäß § 6 Abs. 1 vom Käufer geplanten Investitionen in das Kaufgrundstück die Belastungsvollmacht gemäß III Nr. 1.1 zu erteilen, von der nur unter den Voraussetzungen gemäß III Nr. 1.2 und 1.3 Gebrauch gemacht werden darf. Der Verkäufer verpflichtet sich weiter, die Zustimmung nach III Nr. 1.3 lit. b) zu geben, wenn das Kreditinstitut, zu dessen Gunsten das Grundpfandrecht bestellt wird, sich dem Verkäufer gegenüber verpflichtet, bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises und der Löschung der gemäß § 6 Abs. 4 einzutragenden Rückauflassungsvormerkung

   a) einen Zahlungsverzug des Käufers, der das Kreditinstitut zum Antrag auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgrundstücks berechtigt, dem Verkäufer einen Monat vor Einleitung einer solchen Zwangsvollstreckung mitzuteilen,

   b) von der Zwangsvollstreckung mindestens drei Wochen abzusehen, wenn ihm der Verkäufer von der Ausübung seiner Rechte aus diesem Vertrag Nachricht gibt, und

   c) das Grundpfandrecht auf Verlangen des Verkäufers löschen zu lassen, wenn dieser vom Vertrag zurückgetreten ist und/oder Schadensersatz statt der Leistung verlangt hat, und die durch die Grundpfandrechte gesicherten Forderungen, soweit sie auf Valutierungen für die in III. 1.2 a) genannten Verwendungszwecke beruhen, bis zur Höhe der Rückzahlungsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer befriedigt hat,

   und diese Verpflichtungen bei einer Abtretung des Grundpfandrechts im Wege eines Vertrages zu Gunsten Dritter auf den Erwerber in der Weise zu übertragen, dass auch jeder spätere Gläubiger in gleicher Weise unmittelbar gegenüber dem Verkäufer verpflichtet wird.

2. Nach Umschreibung des Eigentums auf den Käufer verpflichtet sich der Verkäufer, zur Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises und der vom Käufer gem. § 6 Abs. 1 vom Käufer geplanten Investitionen in das Kaufgrundstück, mit der zu seinen Gunsten gemäß § 6 Abs. 4 einzutragenden Rückauflassungsvormerkung den Rangrücktritt hinter Grundpfandrechte zu Gunsten von Kreditinstituten, die der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen, zu bewilligen, wenn sich das Kreditinstitut schriftlich gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, bis zur voll-

a) wegen des Kaufpreisanspruchs nach I. § 2 Abs. 1 und 5 und der Zinsen nach I. § 2 Abs. 3 und 5, diese gelten im Hinblick auf das Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens ab dem 01. Mai 2006 als geschuldet,

b) wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe gemäß I § 6 Abs. 1.3. und § 6 Abs. 5 in Höhe von insgesamt / maximal 850.000,00 Euro

der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründende Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung der Verhandlung auf Kosten des Käufers zu erteilen.

V. Schlussbestimmungen

[illegible] eingesehen. Der Kaufgegenstand ist in

VI. Außerordentliches Rücktrittsrecht

Die Parteien räumen sich ein gegenseitiges Rücktrittsrecht, befristet auf den 31.12.2006 ein, wenn nach geltendem Baurecht eine Baugenehmigung für das beabsichtigte medizinisch - wissenschaftliche Zentrum nicht erlangt werden kann. Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich einen vollständigen Bauantrag für das beabsichtigte wissenschaftliche - medizinische Zentrum zu stellen.

Der Rücktritt wird schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar erklärt. Mit Zugang bei ihm, gilt er der anderen Vertragspartei als wirksam zugegangen.

Im Falle des Rücktrittes gelten die Regelungen I. § 10 Abs. 3 dieses Vertrages und die in III Ziffer 2 und 4 enthaltenen Vollmachten.

Der Käufer verpflichtet sich, einen vollständigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde bis spätestens zum 30.06.2006 zu stellen und dies dem Verkäufer nachzuweisen.

Der Käufer verpflichtet sich als Nachweis seiner vorgenannten Verpflichtung, dem Käufer eine Kopie des Bauantrages zur Verfügung zu stellen.

Die vorstehende Verhandlung stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich und einwandfrei überein und wird hiermit zum sechsten Male ausgefertigt und der

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG,
Warschauer Straße 41/41, 10243 Berlin,

- zum Zwecke der Zwangsvollstreckung aus § 6 Ziffer 1.1 a) und 1.3 in Höhe von 75.000,00 € (in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro) –

gegen

MWZ Bio-Resonanz GmbH,
Leipziger Straße 62, 10117 Berlin,
eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg HRB 88099,

erteilt.

Berlin, 13. Januar 2011

Dr. Peter Engel
Notar

des 1935."

(3) Die Fa. MWZ Bio-Resonanz GmbH - im weiteren Verkäuferin genannt - verkauft das Flurstück 65 der Flur 253 und Teilflächen des Flurstücks 31 der Flur 252 sowie des Flurstücks 273 der Flur 253 an die von dem Erschienenen zu 2) vertretene Fa. Terraplan Grundstücksentwick-lungsgesellschaft mbH - im weiteren Käuferin genannt - zu Alleineigentum. Der verkaufte Grundbesitz hat eine Größe von insgesamt ca. 16.057 qm.

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums verjährt abweichend von § 196 BGB in dreißig Jahren ab gesetzlichem Verjährungsbeginn.

Das verkaufte, noch nicht vermessene Trennstück aus den Flurstücken 31 und 273 ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan rot umrandet und von den mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-A gekennzeichneten Linien begrenzt.

(4) Der dieser Niederschrift beigefügte Lageplan ist Vertragsbestandteil. Auf den Lageplan wird gemäß § 9 I S.3 BeurkG verwiesen, er wurde zur Durchsicht vorgelegt, mit den Erschienenen erörtert und von ihnen genehmigt.

(5) Die [illegible] des verkauften Trennstücks wird von der Käu-

51

die Denkmalschutzbehörde einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen und der Verkäuferin eine Kopie des Vermessungsauftrages zu übersenden. Der Vermessungstermin ist der Verkäuferin rechtzeitig mitzuteilen. Die Kosten der Teilungsvermessung, der Abmarkung der Grundstücksgrenzen und der Fortführung des Liegenschaftskatasters sind von der Verkäuferin zu tragen und werden von der Käuferin für die Verkäuferin verauslagt. Die Käuferin ist berechtigt, die nachgewiesenen Kosten vom Kaufpreis für den Kaufgegenstand abzuziehen.

(6) Nach Fortführung des Liegenschaftskatasters haben die Beteiligten dem Notar zur weiteren Vertragsabwicklung eine Ausfertigung der katasteramtlichen Fortführungsmitteilung nebst Auszug aus der Flurkarte zur Verfügung zu stellen.

(7) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die auf dem in ihrem Eigentum verbleibenden Restgrundstück aufstehenden Gebäude und Gebäudereste - mit Ausnahme des denkmalgeschützten Pavillons, welcher zu sichern ist - abzureißen und das Restgrundstück bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens der Käuferin zu beräumen, insbesondere den Wildwuchs zu beseitigen. Die Kosten dieser Maßnahmen hat die Verkäuferin zu tragen.

§ 2
Grundbuchstand, Belastungen

(1) Der Notar hat anhand eines Ausdrucks aus dem elektronisch geführten Grundbuch vom 11.10.2011 folgenden Grundbuchstand in den Abteilungen II und III festgestellt:

Abt. II - lfd. Nr. 3: Rückauflassungsvormerkung für die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG, Berlin.

Abt. III - lfd. Nr. 1: 75.043,90 EUR Zwangssicherungshypothek für die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG, Berlin.

(2) Die eingetragene Rückauflassungsvormerkung wird von der Käuferin übernommen. Im übrigen erfolgt die Veräußerung lastenfrei. Hiervon ausgenommen sind das nachstehend zugunsten der nicht verkauften Stammgrundstücke bewilligte Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht sowie Grundpfandrechte, die von der Käuferin aufgrund der ihr in diesem Vertrag eingeräumten Belastungsvollmacht bestellt werden.

Die eingetragene Zwangssicherungshypothek soll aus dem Kaufpreis abgelöst

käuferin zu verlangen.

§ 4
Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für den verkauften Grundbesitz mit den aufstehenden Gebäuden beträgt vorläufig

907.500,00 EUR

(in Worten: Neunhundertsiebentausendfünfhundert Euro).

Der Kaufpreis errechnet sich auf der Basis eines Betrages von 250,00 EUR je Quadratmeter verkaufbare Nettowohnfläche der von der Käuferin in den denkmalgeschützten Gebäuden durch Sanierung und Umbau noch herzustellenden Eigentumswohnungen. Der vorläufige Kaufpreis basiert auf der Annahme einer herzustellenden Gesamtwohnfläche (ohne Berücksichtigung von Freisitzen) in den Bestandsgebäuden von 3.630 qm. Neu errichtete Garagen, Stellplätze und dergleichen bleiben unberücksichtigt.

Der endgültige Kaufpreis ist im Einvernehmen der Parteien aufgrund der fü

55

(3) Aufrechnungen mit nicht rechtskräftig festgestellten oder anerkannten Forderungen sowie die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts gegenüber der Kaufpreisforderung werden, soweit die Gegenforderungen nicht auf dem Kaufvertrag und seiner Abwicklung beruhen, hiermit ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt insbesondere nicht für die Einrede des nichterfüllten Vertrages gemäß § 320 BGB.

(4) Wird der Kaufpreis nicht fristgemäß gezahlt, so hat die Käuferin den Kaufpreis ab Eintritt des Zahlungsverzuges mit 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen (§ 288 BGB).

(5) Im Fall nicht fristgerechter Kaufpreiszahlung ist die Verkäuferin außerdem berechtigt, nach erfolgloser Setzung einer angemessenen Zahlungsfrist von diesem Kaufvertrag zurückzutreten und / oder Schadensersatz zu verlangen (§§ 323, 325, 281 BGB).

Der Rücktritt kann nur durch Einschreiben gegenüber dem Notar erklärt werden und gilt damit als der Käuferin zugegangen.

(6) Im Fall des Rücktritts wegen Zahlungsverzuges hat die Käuferin alle durch die Rückabwicklung des Kaufvertrages verursachten Kosten zu tragen, insbesondere auch die Kosten der Löschung der Auflassungsvormerkung.

(7) Ergibt die Feststellung des endgültigen Kaufpreises eine Erhöhung des vorstehenden, in Absatz (1) bezifferten Betrages, so ist der Mehrbetrag innerhalb von vier Wochen, nicht jedoch vor Vorliegen sämtlicher für den vorläufigen Kaufpreis geltenden Fälligkeitsvoraussetzungen, an die Verkäuferin zu zahlen.

Ergibt die Feststellung des endgültigen Kaufpreises eine Verringerung des in Absatz (1) bezifferten Betrages, so hat die Verkäuferin einen zuviel gezahlten Betrag innerhalb von vier Wochen an die Käuferin zurückzuzahlen.

(8) Der Notar hat die Möglichkeiten einer Sicherung des eventuellen Anspruchs auf Kaufpreisnachzahlung und des eventuellen Anspruchs auf Rückzahlung eines Kaufpreisteilbetrages, insbesondere durch Bestellung von Sicherungsgrundschulden oder Beibringung von Höchstbetragsbürgschaften einer Bank oder eines sonstigen Finanzierungsinstituts, mit den Beteiligten erörtert. Die Parteien verzichteten ausdrücklich auf eine dingliche oder schuldrecht-

liche Sicherung.

§ 5
Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Die Käuferin unterwirft sich wegen der Kaufpreisforderung in Höhe des vorläufigen Kaufpreises und etwaiger Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Um dem vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitserfordernis zu genügen, gilt der 01.01.2012 als Verzinsungsbeginn.

(2) Der Notar ist berechtigt, der Verkäuferin ab Fälligkeit des Kaufpreises auf einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde auf Kosten der Käuferin zu erteilen. Eine Beweislastumkehr im Fall der Vollstreckungsabwehrklage ist damit nicht verbunden.

§ 6
Mängelrechte

(1) Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Haftung für die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes sowie die Güte und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, insbesondere hinsichtlich des Bauzustandes der Gebäude und der Bodenqualität. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

(2) Des weiteren übernimmt die Verkäuferin keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch solche Leitungen.

Etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Wasser-, Elektrizitäts- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft. Die Käuferin hat sich vor Durchführung von Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und sich zu vergewissern, dass der Kaufgegenstand frei von Versorgungs- und sonstigen Leitungen ist bzw. ob eine Überbauung von Leitungen möglich ist.

(3) Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand werden

57

hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ausgleichsansprüche nach § 24 II BBodSchG. Von der Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die gegenwärtige Beschaffenheit des Kaufobjekts soweit zu erhalten, dass sich der Kaufgegenstand bis zum Besitzübergang nicht mehr verschlechtert; insoweit bleiben die gesetzlichen Mängelrechte (§§ 437 ff BGB) von dem vorstehenden Haftungsausschluss unberührt.

(4) Die Geschäftsführerin der Verkäuferin versichert, keine Kenntnis von schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten zu haben und keine ihr bekannten Sachmängel am Grundstück und den Gebäuden, welche bei einer Besichtigung des Objekts ohne besondere Sachkunde nicht erkennbar sind, gegenüber der Käuferin verschwiegen zu haben. Der Verkäuferin ist nach Belehrung durch den Notar bekannt, dass insoweit eine Offenbarungspflicht gegenüber der Käuferin besteht und der vereinbarte Haftungsausschluss im Fall des arglistigen Verschweigens eines solchen Mangels gemäß § 444 BGB unwirksam ist.

(5) Die Verkäuferin hat sich beim Erwerb des Grundbesitzes in Abschnitt I § 3 Ziff. 4 des Kaufvertrages vom 25.11.2005 - UR-Nr. 287/2005 des Notars Dr. Peter Engel in Berlin - verpflichtet, unter der Voraussetzung der Erfüllung der vom damaligen Verkäufer in § 3 Ziff. 2 eingegangenen Verpflichtungen die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG und das Land Berlin von allen Sanierungsverpflichtungen nach § 4 Abs. 1 bis 6 BBodSchG und allen Ausgleichsansprüchen nach § 24 Abs. 2 BBodSchG freizustellen, und zwar auch für den Fall, dass die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG oder das Land Berlin oder ein Unternehmen, für das das Land Berlin aus handels- oder gesellschaftsrechtlichen Gründen einzustehen hat, als Verursacher haften.

Diese Freistellungverpflichtung wird hiermit im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) auf die Käuferin übertragen, in der Weise, dass auch jeder spätere Erwerber in gleicher Weise unmittelbar gegenüber der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG zu verpflichten ist.

Die Freistellungsverpflichtung der Käuferin gilt nicht für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, die die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG oder das Land Berlin oder ein Unternehmen, für das das Land Berlin aus handels- oder gesellschaftsrechtlichen Gründen einzustehen hat, verursacht hat.

(6) Der Käuferin ist bekannt, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen und der Eigentümer eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes kraft Gesetzes erheblichen Einschränkungen unterliegt, dass Erhaltungspflichten zu beachten sind und Veränderungen insbesondere in der Substanz, dem Erscheinungsbild oder der Nutzung eines Baudenkmals der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde bedürfen.

(7) Die Käuferin erklärt, hinreichend Gelegenheit zur eingehenden Besichtigung der Kaufsache erhalten zu haben; das Objekt werde im derzeitigen Zustand übernommen.

(8) Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Käufer eines Grundstücks nach der gesetzlichen Regelung einen Anspruch auf Übergabe einer mängelfreien Sache hat und dass die gesetzlichen Vorschriften Nachbesserungs-, Minderungs- und unter Umständen auch Schadensersatzansprüche für den Fall vorsehen, dass ein Mangel vorhanden ist. Die Käuferin ist vom Notar darüber belehrt worden, dass diese gesetzlichen Mängelrechte durch die hier vertraglich vereinbarte Regelung abgeändert werden und dass Mängel, die unter den vereinbarten Haftungsausschluss fallen, von der Käuferin geduldet oder auf eigene Kosten beseitigt werden müssen, ohne dass deswegen die Verkäuferin in Anspruch genommen werden kann.

(9) Die Verkäuferin steht dafür ein, dass zum Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs keine unerledigten Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder sonstige behördliche Auflagen zu Lasten des Kaufgegenstandes vorliegen und keine Rückstände an Grundsteuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Leistungsverpflichtungen bestehen, auch soweit solche nicht im Grundbuch stehen.

§ 7
Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

(1) Die Übergabe des Besitzes am Kaufgegenstand erfolgt am nächsten Monatsersten nach Zahlung des vorläufigen Kaufpreises.

(2) Grundstück und Gebäude sind der Käuferin frei von Miet- und Pachtverhältnissen oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter zu überlassen. Die Gebäude sind in geräumtem Zustand mit allen vorhandenen Schlüsseln zu übergeben.

Jede Vertragspartei ist berechtigt, die Erstellung eines von den Parteien gemeinsam aufzunehmenden Übergabeprotokolls zu verlangen, in welchem der

Eigentumsumschreibung mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der aktuellen Versicherungsperiode zu kündigen. Dieses Sonderkündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, bei fehlender Kenntnis der Erwerberin vom Bestehen der Versicherung innerhalb eines Monats ab Erlangung der Kenntnis, ausgeübt wird.

(7) Die Parteien vereinbaren im Innenverhältnis, dass der Käuferin bereits vom Tag der Übergabe an sämtliche Ansprüche aus etwaigen übergehenden Versicherungen zustehen. Ab diesem Zeitpunkt hat die Käuferin die Prämien für diese Versicherungen zu tragen. Die Verkäuferin übernimmt keine Garantie dafür, dass das Kaufobjekt ausreichend versichert ist und dass insbesondere der Gebäudewert durch die Feuerversicherung voll gedeckt ist.

Im Fall, dass eine Vertragspartei ein gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht ausübt, ist die Käuferin verpflichtet, etwaige ihr zustehende Ansprüche auf Versicherungsleistungen an die Verkäuferin abzutreten, soweit dies ohne Einschränkung des Versicherungsschutzes möglich ist.

§ 8
Erschließungs- und Anliegerbeiträge

(1) Es wird hiermit vereinbart, dass alle Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 II BauGB (insbesondere für die Herstellung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkflächen und Grünanlagen) sowie Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabenrecht (für den Bau öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Grunderneuerung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen) insoweit von der Verkäuferin zu tragen sind, wie die jeweilige Maßnahme bis zum heutigen Tag bautechnisch ausgeführt wurde, auch wenn diese Arbeiten noch nicht abgerechnet wurden. Sollte die Käuferin für schon durchgeführte Maßnahmen zur Zahlung herangezogen werden, hat die Verkäuferin die Käuferin davon freizustellen. Beiträge für erst künftig bautechnisch zur Ausführung gelangende Maßnahmen sind ohne Anrechnung auf den Kaufpreis von der Käuferin zu übernehmen.

Sollte die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger nicht bereit oder in der Lage sein, die anfallenden Kosten entsprechend aufzuteilen, so hat ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger die Aufgabe, die Aufteilung der Beitragsschuld gemäß der hier getroffenen Vereinbarung vorzunehmen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Der Notar hat den Beteiligten empfohlen, sich den derzeitigen Ausbauzustand vor der Beurkundung von der Gemeinde schriftlich bestätigen zu lassen.

(2) Die Verkäuferin garantiert, alle ihr zugegangenen Bescheide bezahlt zu haben, auch soweit es sich um Vorausleistungen handelt.

(3) Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die vorstehende Vereinbarung nur im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander gilt und die gesetzliche Haftung des Grundstücks für noch nicht bezahlte Erschließungskosten unberührt läßt. Nach öffentlichem Recht ist stets derjenige beitragspflichtig, der zum Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheids im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, unabhängig davon, wann die Erschließungsmaßnahme durchgeführt wurde.

(4) Etwaige Erstattungsansprüche aufgrund aufgehobener Bescheide werden hiermit an die Käuferin abgetreten; die Beteiligten werden die Abtretung der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger selbst anzeigen. Soweit die Erstattung nicht zur Zahlung der endgültigen Beitragsschuld erforderlich ist bzw. soweit die betreffenden Kosten im Innenverhältnis zu Lasten der Käuferin gehen, verpflichtet sich die Käuferin zur Rückerstattung an die Verkäuferin.

§ 9
Bauvorbereitungsvollmacht

(1) Die Käuferin erwirbt das Kaufobjekt zum Zwecke der Sanierung und Umwandlung der denkmalgeschützten Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum.

Die Verkäuferin bevollmächtigt die Käuferin, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ab sofort alle gewünschten Auskünfte hinsichtlich des Kaufobjekts einzuholen, behördliche Akten einzusehen, Aktenauszüge, Lagepläne und Bescheinigungen anzufordern sowie Anträge bei Behörden und Versorgungsunternehmen zu stellen, soweit sie der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens dienen, insbesondere alle zur Erteilung eines Bauvorbescheides oder einer Baugenehmigung erforderlichen Erklärungen gegenüber den zuständigen Behörden auch im Namen der Verkäuferin abzugeben. Die Käuferin ist für alle Bescheinigungen und Bescheide empfangsbevollmächtigt.

Die Käuferin wird auch ermächtigt, zur Vorbereitung der Umwandlung des

62

Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum namens der Eigentümerin eine Abgeschlossenheitsbescheinigung i.S.d. § 7 IV Nr.2, § 32 II Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu beantragen

(2) Die Verkäuferin verpflichtet sich, auf Verlangen der Käuferin die vorstehenden Vollmachten zusätzlich in einem gesonderten Schriftstück oder in besonderer Urkunde zu erteilen.

(3) Die Käuferin stellt die Verkäuferin von sämtlichen durch Erteilung und Ausübung dieser Vollmachten entstehenden Kosten frei.

§ 10
Investitionsverpflichtung mit Vertragsstrafe

(1) Die Verkäuferin hat sich beim Erwerb des Grundbesitzes im Kaufvertrag vom 25.11.2005 - UR-Nr. 287/2005 des Notars Dr. Peter Engel in Berlin - verpflichtet, bis zum 31.12.2008 ca. 1,0 Million Euro, bis zum 31.12.2012 weitere ca. 4,0 Million Euro und bis zum 31.12.2015 weitere ca. 5,0 Million Euro in den Grundbesitz zu investieren. Zur Sicherung der seinerzeit für die Errichtung eines wissenschaftlich-medizinischen Zentrums bestimmten Investitionsverpflichtung wurde eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 7,5 % der nicht getätigten restlichen Investitionen vereinbart. Die entsprechenden Regelungen in Abschnitt I § 6 des vorstehenden Kaufvertrages sind der Käuferin bekannt. Ein diese Regelungen beinhaltender Auszug aus dem Kaufvertrag vom 25.11.2005 ist der heutigen Niederschrift zu Informationszwecken als Anlage 2 beigefügt.

(2) Die Käuferin übernimmt hiermit für ihr grundlegend anders geartetes Projekt eine eigenständige Investitionsverpflichtung des Inhalts, dass sich die Käuferin verpflichtet, auf dem Kaufgrundstück auf eigene Kosten und Gefahr - in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie der besonderen Wünsche der Stadtplanung nach einer harmonischen städtebaulichen Gestaltung - bis zum 31.12.2015 im Wege der Sanierung und des Umbaus der denkmalgeschützten Gebäude eine (zur Aufteilung in Wohnungseigentum vorgesehene) Wohnanlage zu schaffen und zu diesem Zweck bis zum vorgenannten Zeitpunkt insgesamt 9.000.000 EUR in das Objekt zu investieren, und zwar im Zeitraum bis zum 31.12.2013 in Höhe von ca. 4.000.000 EUR und im Zeitraum bis zum 31.12.2015 in Höhe von weiteren ca. 5.000.000 EUR. Die Kosten der Anschaffung des Grundstücks sind in der Investitionssumme inbegriffen. Eine Übernahme von Investitionsverpflich-

63

tungen der Verkäuferin aus dem Kaufvertrag vom 25.11.2005 oder von aufgrund jenes Vertrages verwirkter Vertragsstrafen ist damit nicht verbunden.

(3) Die Käuferin verpflichtet sich, jeweils bis zum 15.03.2014 und 15.03.2016 die Höhe der getätigten Investitionen gegenüber der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG durch Testat eines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters nachzuweisen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt die Käuferin.

(4) Verstößt die Käuferin gegen die hier übernommene Investitionsverpflichtung, so ist die Fa. Liegenschaftsfonds GmbH & Co KG berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 7,5 % der zum 31.12.2013 und 7,5 % der zum 31.12.2015 nicht getätigten Investitionen zu verlangen, es sei denn, die Käuferin hat die Umstände, die zu der Nichteinhaltung ihrer Verpflichtung führen, nicht zu vertreten.

(5) Die vorstehende Vereinbarung der Investitionsverpflichtung, Nachweispflicht und Vertragsstrafenregelung sowie die nachstehend geregelte Verpflichtung zur Rück- oder Weiterübertragung des Eigentums im Fall der Nichterfüllung der Investitionsverpflichtung gilt als echter Vertrag zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB, so dass die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG hieraus unmittelbar forderungsberechtigt wird.

(6) Die Käuferin unterwirft sich gegenüber der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG wegen der Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von maximal 675.000,00 EUR der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen und ermächtigt den beurkundenden Notar, der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten der Käuferin zu erteilen.

Eine Beweislastumkehr im Fall der Vollstreckungsabwehrklage ist mit der Vollstreckungsunterwerfung nicht verbunden.

(7) Erfüllt die Käuferin die Investitionsverpflichtung auch nach Ablauf einer von der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG schriftlich gesetzten Nachfrist von mindestens drei Monaten nicht, ist die Käuferin auf Verlangen der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG verpflichtet, das Eigentum am Kaufgrundstück Zug um Zug gegen Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises (ohne Zinsen) auf die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG oder einen von dieser zu bestimmenden anderen Investor zu übertragen, und zwar frei

64

von allen Belastungen im Grundbuch, die zugunsten der Käuferin oder auf ihre Veranlassung zugunsten Dritter eingetragen worden sind.

Im vorstehenden Fall sind der Käuferin die für den Erwerber nützlichen Verwendungen zu ersetzen. Einigen sich die Beteiligten über Umfang und Wert der Verwendungen nicht, entscheidet als Schiedsgutachter ein Gutachterausschuss, der aus je einem Vertreter der Käuferin und des Erwerbers und einem von beiden Beteiligten gemeinsam auszuwählenden Vorsitzenden besteht.

(8) Die Käuferin bewilligt und beantragt, zur Sicherung des hier vorstehend zugunsten der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG vereinbarten Anspruchs auf Eigentumsübertragung bei Umschreibung des Eigentums auf die Käuferin eine (neue) Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung dieser Vormerkung nur zu beantragen, sofern zugleich die Löschung der derzeit in Abteilung II unter lfd. Nr. 3 eingetragenen Rückauflassungsvormerkung unter Vorlage einer formgerechten Löschungsbewilligung der Berechtigten beantragt werden kann.

§ 11
Belastungsvollmacht

(1) Zum Zweck der Finanzierung des Kaufpreises und der von der Käuferin beabsichtigten Baumaßnahmen wird die Käuferin ermächtigt, die gesamten noch ungeteilten, in § (1) beschriebenen Grundstücke schon vor der Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst bis zu 20 von Hundert jährlichen Zinsen und 10 von Hundert einmaliger Nebenleistung zugunsten von Gläubigern zu belasten, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, und den jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundeigentum zu unterwerfen, und zwar unter der Voraussetzung, dass

a) die Bestellung des jeweiligen Grundpfandrechts von dem Notar Dr. Jürgen Heidtmann oder seinem Vertreter im Amt beurkundet wird;
b) der jeweilige Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung nur als Sicherheit für solche Zahlungen verwenden darf, mit denen der Kaufpreis belegt wird;
c) der Gläubiger unwiderruflich angewiesen wird, die Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages auszuzahlen.

66

b) die Einschränkung dieser Vormerkung auf den verkauften Grundbesitz und damit deren Löschung an der Restfläche des Stammgrundstücks bei Vollzug des für die Grundstücksteilung maßgeblichen Veränderungsnachweises aus dem Liegenschaftskataster im Grundbuch.

(2) Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung soll sofort mit der Maßgabe gestellt werden, dass die Vormerkung nur im unmittelbaren Rang nach den in § 2 aufgeführten Belastungen oder an besserer Rangstelle eingetragen werden darf. Eine Eintragung an schlechterer Rangstelle ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Weisung des Notars zulässig.

(3) Die Käuferin bewilligt und beantragt, die Vormerkung wieder zu löschen. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die Löschung zu beantragen,

a) falls eine Vertragspartei das in § 14 dieses Vertrages vereinbarte Rücktrittsrecht ausgeübt hat;
b) Zug um Zug mit der Eintragung des Eigentumsübergangs, vorausgesetzt, dass ohne Zustimmung der Käuferin keine ihren Erwerb beeinträchtigenden Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt worden sind;
c) falls die Verkäuferin wegen tatsächlich nicht rechtzeitiger Hinterlegung des Kaufpreises bzw. wegen tatsächlichen Zahlungsverzuges der Käuferin schriftlich den Rücktritt von diesem Kaufvertrag erklärt hat.

Das Grundbuchamt hat das Vorliegen der Voraussetzungen zu a) und c) nicht zu prüfen.

§ 13
Auflassungs- und Vollzugsvollmacht

Die Parteien erteilen den beim Notar beschäftigten Sachbearbeiterinnen Frau Petra Geßner und Frau Bianka Schimanski jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, nach Eintragung der Veränderungen im Liegenschaftskataster die Identitätserklärung für den Vertragsgegenstand abzugeben und die Auflassung für [illegible] zu erklären und

67

bis zum Vorliegen aller übrigen für die Eigentumsumschreibung notwendigen Voraussetzungen bereits der endgültige Kaufpreis in einer den vorläufigen Kaufpreis übersteigenden Höhe festgestellt wurde, die Zahlung des gesamten endgültigen Kaufpreises - ohne Berücksichtigung etwaiger Verzugszinsen - von der Verkäuferin schriftlich bestätigt oder von der Käuferin durch Vorlage einer Bankbestätigung zweifelsfrei nachgewiesen wurde. Diese Voraussetzungen gelten nur im Innenverhältnis der Parteien und schränken die Wirksamkeit der Auflassungsvollmacht im Rechtsverkehr nicht ein.

(2) Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch herbeizuführen und hierzu, soweit dies zweckmäßig erscheint, die in dieser Urkunde enthaltenen Anträge dem Grundbuchamt ganz oder teilweise nicht vorzulegen, Anträge ganz oder zum Teil zurückzunehmen, gleich, ob sie nach § 15 GBO vom Notar oder von den Beteiligten selbst gestellt wurden, weitere Erklärungen für die Beteiligten in Eigenurkunde abzugeben, sowie alle notwendigen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen. Zudem wird der Notar ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Er darf insbesondere Eintragungs- und Löschungsanträge jeder Art stellen, Anträge gemäß § 16 II GBO verbinden und Antragsverbindungen aufheben, Eintragungsbewilligungen abgeben sowie Rangbestimmungen vornehmen und ändern. Diese Vollmachten sollen beim Ableben der Vollmachtgeber nicht erlöschen und sind von der Wirksamkeit des Vertrages unabhängig.

(3) Mit der Vorlage zum Grundbuchamt gelten alle Vollzugsanträge ausschließlich als gemäß § 15 GBO vom amtierenden Notar gestellt. Die Parteien verzichten vorsorglich auf ein eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

(4) Der Notar soll den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann beim Grundbuchamt einreichen, wenn alle für den Vollzug des Kaufvertrages notwendigen behördlichen Bescheinigungen bzw. Genehmigungen, insbesondere auch die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 GrEStG vorliegen.

§ 14
Aufschiebende Bedingungen und Rücktrittsrecht

(1) Die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Kaufvertrages werden unter den aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG dem Notar schriftlich bestätigt, dass sie

a) der Veräußerung des Kaufgegenstandes mit der in § 10 beschriebenen Investitionsverpflichtung und der Aufteilung des Kaufobjekts in Wohnungs- und Teileigentum zustimmt;

b) keine weiteren Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den kaufgegenständlichen Grundbesitz wegen gegen die Verkäuferin gerichteter Ansprüche durchführen wird, ausgenommen der Fall, dass dieser heutige Kaufvertrag zur Rückabwicklung gelangt;

c) sich unwiderruflich verpflichtet, mit der für sie bereits im Grundbuch eingetragenen Rückauflassungsvormerkung bzw. mit der für sie gemäß § 10 (8) noch neu einzutragenden Vormerkung hinter Finanzierungsgrundpfandrechte der Käuferin sowie hinter die für die Enderwerber (Käufer von Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten) einzutragenden Auflassungsvormerkungen und die für die Kaufpreisfinanzierung der Enderwerber benötigten Grundpfandrechte zurückzutreten;

d) sich unwiderruflich verpflichtet, die Löschung der Rückauflassungsvormerkung bzw. der gemäß § 10 (8) eingetragenen Vormerkung zu bewilligen, sobald die Wohnungen in den denkmalgeschützten Gebäuden bezugsfertig hergestellt sind.

Die Bestimmungen über die Bauvorbereitungsvollmacht, das Betretungsrecht zur Durchführung von Bausubstanz- und Baugrunduntersuchungen und die Regelungen zu den Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs unterliegen nicht den vorstehend aufgeführten Bedingungen, gelten also unbedingt und ab sofort.

(2) Die vorstehenden aufschiebenden Bedingungen gelten als eingetreten, sobald der Notar in Eigenurkunde das Vorliegen einer schriftlichen Erklärung der Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit dem in Absatz (1) genannten Inhalt bestätigt hat. Das Grundbuchamt hat das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung der notariellen Bestätigung nicht zu prüfen.

Die dem Notar und seinen Angestellten in dieser Urkunde erteilten Vollmachten und Vollzugsaufträge werden von den vorgenannten Bedingungen nicht berührt.

(3) Die Käuferin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Wirksamwerden dieses Kaufvertrages einen prüffähigen Bauantrag für alle dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen und alle eventuell von der Behörde nachgeforderten Unterlagen jeweils unverzüglich beizubringen.

69

(4) Beide Vertragsparteien sind zum Rücktritt von diesem (aufschiebend bedingten) Kaufvertrag berechtigt, falls die vereinbarten aufschiebenden Bedingungen bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Beurkundung dieses Kaufvertrages nicht eintreten oder die Fa. Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG die Abgabe der von ihr verlangten Erklärungen ablehnt.

Der Rücktritt ist durch eingeschriebenen Brief an den beurkundenden Notar zu erklären, der von beiden Vertragsparteien zur Empfangnahme der Rücktrittserklärung bevollmächtigt wird.

(5) Über die gesetzliche Haftung während der Schwebezeit gemäß § 160 BGB hat der Notar belehrt.

(6) Im Rücktrittsfall sind der Käuferin weder wertsteigernde noch notwendige Aufwendungen zu ersetzen. Nutzungen sind bis zur Ausübung des Rücktrittsrechts nicht zu erstatten. Geldbeträge sind unverzinslich. Ansprüche auf Schadensersatz sind wechselseitig ausgeschlossen, soweit sie nicht auf Vorsatz, Arglist, grober Fahrlässigkeit oder einer ausdrücklichen vertraglichen Garantie beruhen. Im übrigen gelten für die Rückabwicklung des Vertrages die gesetzlichen Rücktrittsvorschriften.

Dr. jur. Jürgen Heidtmann
Rechtsanwalt und Notar

Carmerstraße 3, 10623 Berlin
(S-Bhf. Savignyplatz)

Telefon 030-889 22 715
030-889 22 716
Telefax 030-889 22 727

kanzlei@heidtmann-berlin.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Rechtsanwalt u. Notar Dr. J. Heidtmann, Carmerstraße 3, 10623 Berlin

Gegen Empfangsbekenntnis
Amtsgericht Mitte
- Grundbuchamt -
Littenstraße 12/17

10179 Berlin

Gemeinsame Briefannahme Justizbehörden Mitte
Eing. 06.05.13 00-24
2 ..... Scheck ..... Abschr.
..... Kfm ..... Akt. ..... Anl.

Datum 03.05.2013

Bei Rückfragen bitte angeben:
Ge /D7/D37007
MWZ/Terraplan

Amtsgericht Mitte
Grundbuchamt
Eingang 07. MAI 2013
6 u. 30
Anl.

In der Grundbuchsache
von Weißensee
Blatt 2699N

Fall erzeugt
482762

nehme ich auf die bereits bei der Grundakte befindlichen notariellen Verhandlung vom 26.10.2011 zu meiner UR-Nr. 293/2011 Bezug und beantrage gemäß § 15 GBO,

die Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Käuferin in Abteilung II gemäß § 12 (3) lit. a) im Grundbuch zu löschen.

Die Kosten für die Eintragung bitte ich der Firma Terraplan Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg, aufzugeben.

Um Eintragungsnachricht zu meinen Händen wird gebeten.

ZU Fd. 7

Dr. Heidtmann
Notar

Herr Holger Bernd Johannes Ruckaberle,
geboren am 04.07.1964,
wohnhaft Artuswall 26, 13465 Berlin-Reinickendorf

- dem Notar von Person bekannt -

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

MWZ Bio-Resonanz GmbH
mit Sitz in Berlin
(Geschäftsanschrift: Trabener Str. 22, 14193 Berlin)

Der Erschienene erklärte vorab:

Mit Gesellschafterbeschluss vom 07.06.2013, UR-Nr. 87/2013 des amtierenden Notars, wurde ich als Geschäftsführer der vorgenannten Gesellschaft bestellt. Die Handelsregisteranmeldung erfolgter am 10.06.2013 zu UR-Nr. 88/2013 des amtierenden Notars. Die Eintragung in das Handelsregister selbst ist noch nicht erfolgt.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben erklärte sodann:

Die Fa. MWZ-Bioresonanz GmbH, Berlin,

- nachstehend "Besteller" genannt -

ist Eigentümer des nachstehend bezeichneten Grundbesitzes:

lfd. Nr. 1
Flur 253 Flurstück 65 Gebäude- und Freifläche
Weißensee, Hansastr. 178 zu 7.176 m²

lfd. Nr. 2
Flur 252 Flurstück 32 Gebäude- und Freifläche
Hansastr. 180 zu 6.011 m²

Flur 253 Flurstück 273 Gebäude- und Freifläche Hansastr. 180 zu 14.963 m²

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Weißensee Blatt 2699N

- nachstehend "Grundbesitz" genannt -.

Der Besteller bestellt hiermit für den jeweiligen Inhaber des Grundschuldbriefes eine

Inhaberbriefgrundschuld

in Höhe von

1.250.000,00 EUR

(i. W.: Eine Million zweihundertfünfzigtausend Euro)

an dem vorgenannten Grundbesitz.

Die Grundschuld ist vom Tage der Eintragung an mit 20 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind kalenderjährlich nachträglich zu bezahlen.

Der Besteller bewilligt und beantragt, die Eintragung der vorstehend bestellten Grundschuld in das Grundbuch.

Die Grundschuld erhält ersten Rang, vorläufig nächstoffene Rangstelle.

Wegen des Grundschuldbetrages und der Zinsen unterwirft sich der Besteller der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Der Besteller bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung dieser Unterwerfungserklärung in das Grundbuch.

Zusätzlich tritt der Besteller seine Ansprüche auf Rückübertragung aller gegenwärtig und künftig vor- und gleichrangigen Grundschulden und Grundschuldteile nebst Zinsen sowie seine Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Ver-

Flur 253 Flurstück 273 Gebäude- und Freifläche
Hansastr. 180 zu 14.963 m²

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von W ensee Blatt 2699N

- nachstehend "Grundbesitz" ge nt -

Der Besteller bestellt hiermit für den jeweiligen Inhaber de rundschuldbri eine

Inhaberbriefgrundschuld

in Höhe von

2.000.000,00 EUR
(i. W.: Zwei Millionen Euro)

an dem vorgenannten Grundbesitz.

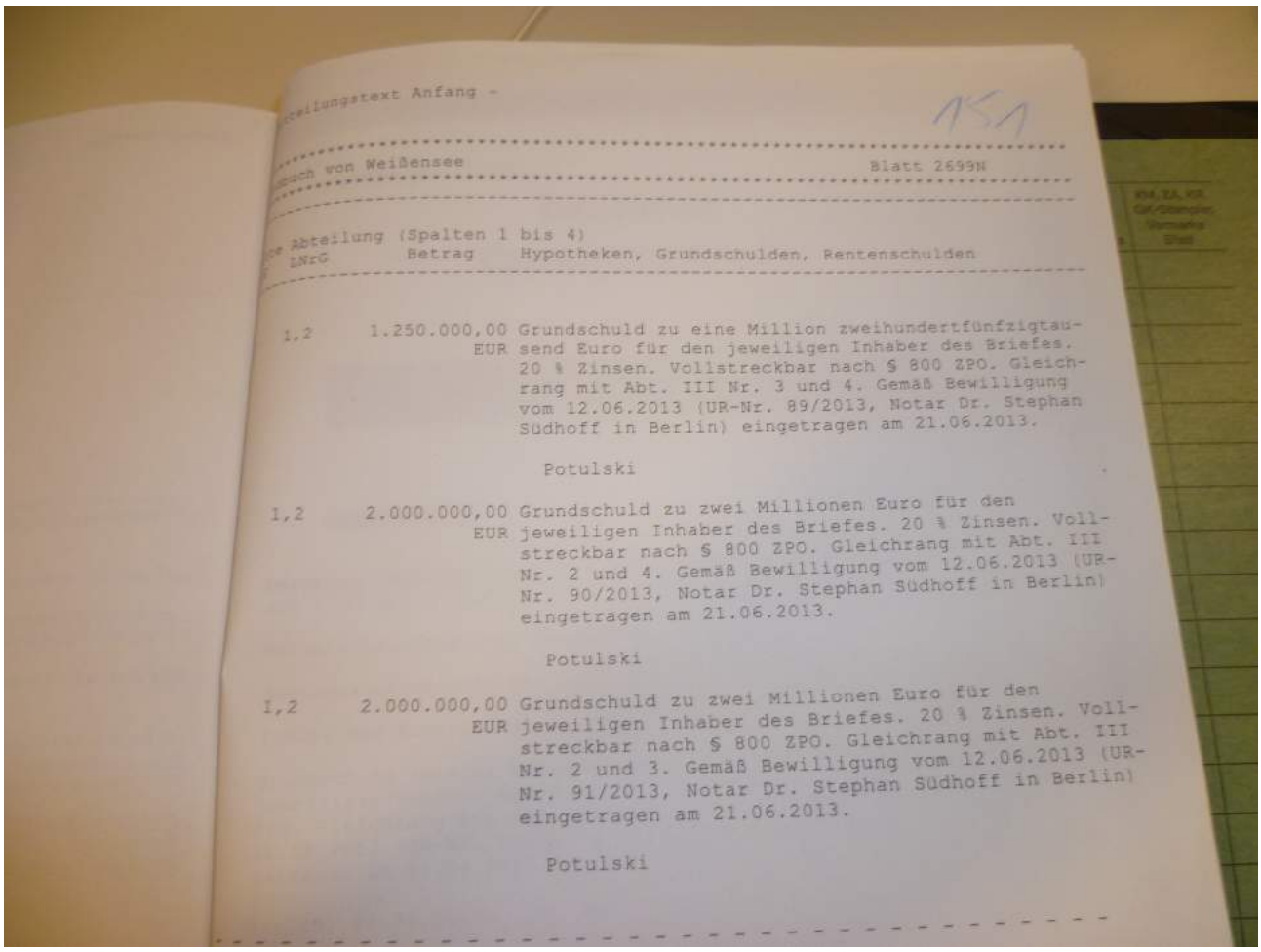
Die Grundschuld ist vom Tage der Eintragung an mit 20 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind kalenderjährlich nachträglich zu bezahlen.

Der Besteller bewilligt und beantragt, die Eintragung der vorstehend bestellten Grundschuld in das Grundbuch.

Die Grundschuld erhält ersten Rang, vorläufig nächstoffene Rangstelle.

Wegen des Grundschuldbetrages und der Zinsen unterwirft sich der Besteller der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Der Besteller bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung dieser Unterwerfungserklärung in das Grundbuch.

Zusätzlich tritt der Besteller seine Ansprüche auf Rückübertragung aller gegenwärtig und künftig vor- und gleichrangigen Grundschulden und Grundschuldteile nebst Zinsen sowie seine Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Ver-



- Teilungstext Anfang -

151

Grundbuch von Weißensee Blatt 2699N

lfde Nr.	Abteilung (Spalten 1 bis 4) LNrG	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1,2		1.250.000,00 EUR	Grundschuld zu eine Million zweihundertfünfzigtausend Euro für den jeweiligen Inhaber des Briefes. 20 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gleichrang mit Abt. III Nr. 3 und 4. Gemäß Bewilligung vom 12.06.2013 (UR-Nr. 89/2013, Notar Dr. Stephan Südhoff in Berlin) eingetragen am 21.06.2013. Potulski
1,2		2.000.000,00 EUR	Grundschuld zu zwei Millionen Euro für den jeweiligen Inhaber des Briefes. 20 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gleichrang mit Abt. III Nr. 2 und 4. Gemäß Bewilligung vom 12.06.2013 (UR-Nr. 90/2013, Notar Dr. Stephan Südhoff in Berlin) eingetragen am 21.06.2013. Potulski
I,2		2.000.000,00 EUR	Grundschuld zu zwei Millionen Euro für den jeweiligen Inhaber des Briefes. 20 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gleichrang mit Abt. III Nr. 2 und 3. Gemäß Bewilligung vom 12.06.2013 (UR-Nr. 91/2013, Notar Dr. Stephan Südhoff in Berlin) eingetragen am 21.06.2013. Potulski

- - - -

Berlin, den 19.06.2013

In der Registersache

MWZ Bio-Resonanz GmbH
Trabener Straße 22
14193 Berlin

erfolgte unter Aktenzeichen HRB 88099 B mit der laufenden Nummer 6 die nachstehende Registereintragung:

1. Nummer der Eintragung
   6

2.b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen

Geschäftsanschrift:

Trabener Straße 22, 14193 Berlin

4.b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis

Nicht mehr Geschäftsführer:

2. Dvoryadkina, Elena

Geschäftsführer:

4.
Ruckaberle, Holger Bernd Johannes, *04.07.1964, Berlin

mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten
mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen

Geschäftsführer:

5.
Wirtz, Kolja Richard, *28.04.1988, Berlin

mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten
mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen

7.a) Tag der Eintragung

19.06.2013

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

⚠ Achtung! Hinweis des Registergerichts:

Bekanntmachung der Handelsregistereintragungen erfolgt nur noch online und nicht mehr in Papierform.

Die Veröffentlichungen im gemeinsamen Registerportal der Länder (**kostenlos** abrufbar im Internet unter http://www.handelsregisterbekanntmachungen.de) bieten diversen Adressbuchverlagen und anderen Unternehmen Veranlassung, gegen Entgelt Leistungen - wie etwa die Aufnahme in ein