V E R H A N D E L T

ZU [ ] AM [ ]

VOR MIR, DEM UNTERZEICHNENDEN NOTAR

[ ]

MIT DEM AMTSSITZ IN [ ]

erschienen heute:

1. Herr Jörg Kelkenberg, geb. am 05.02.1966,
geschäftsansässig: 04356 Leipzig, Walter-Köhn-Str. 2,
ausgewiesen durch Vorlage seines/ihres gültigen Personalausweises,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund notariell beglaubigter Vollmacht vom 19.10.2018 (Urkundenrolle-Nr. 1240/2018 des Notars Ronald Schultz in Senftenberg) für die **Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in 01968 Senftenberg, Knappenstraße 1, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus unter HRB 7718 CB;

- nachstehend auch **„Verkäufer“** oder **„LMBV“** genannt -.

Der Erschienene zu 1. legte die Originalvollmacht vom [ ] vor. Eine beglaubigte Fotokopie der Vollmacht wird als **Anlage 1** dieser Niederschrift in Fotokopie beigefügt.

2. Herr/Frau [ ], geb. am [ ],
wohnhaft/geschäftsansässig: [ ],
ausgewiesen durch Vorlage seines/ihres gültigen Personalausweises,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die **Gemeinde Großpösna** mit dem Sitz in 04463 Großpösna, Rittergut 1, aufgrund der im Original vorliegenden Vollmacht vom [ ], von der eine beglaubigte Fotokopie als **Anlage 2** dieser Niederschrift beigefügt wird.

- nachstehend auch **„Käufer“** genannt - .

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass sämtlicher Schriftverkehr, der im Zusammenhang mit dieser Urkunde und deren Vollzug steht, an die Geschäftsadresse

LMBV
Flächenmanagement Mitteldeutschland
Walter-Köhn-Straße 2
04356 Leipzig

ENTWURF

zu richten ist.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er vor der Protokollierung die Beteiligten gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG darüber zu befragen hat, ob bei der nachstehend beurkundeten Angelegenheit einer seiner Partner oder er selbst außerhalb einer Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Die Beteiligten erklärten, dass dies nicht der Fall ist.

Zunächst erklärten die Erschienenen was folgt:

PRÄAMBEL

1. Die LMBV ist ein Unternehmen der öffentlichen Hand, das sich im Eigentum des Bundes befindet.

2. Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben des Sanierungs- und Verwahrungsbergbaus und die Wahrnehmung der Verantwortung für die der Gesellschaft übertragenen Betriebe und Aufgaben, vornehmlich des Braunkohlen-, Kali-, Spat- und Erzbergbaus, nach Maßgabe der Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesberggesetzes, und die Nutzung und Verwertung von Vermögenswerten der Gesellschaft, insbesondere von Grundstücks- und Bergwerkseigentum. Sie ist insbesondere in den Ländern Sachsen-Anhalt, Sachsen, Brandenburg und Thüringen tätig.

3. Der nachstehend in § 2 dieses Vertrages beschriebene Kaufgegenstand befindet sich in einem Gebiet, für das das Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen am 03.07.2009 die Durchführung eines vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens angeordnet hat (Verfahren Rötha Ost, Verfahrensnummer LNO-8461.27-LE/LN7). Dieses Verfahren wird jetzt vom Vermessungsamt des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Ländliche Neuordnung unter der Verfahrensnummer 290431 weitergeführt.

4. Die Vertragsparteien schlossen am 07.11/22.11.2019 die „Finanzierungs- und Übernahmevereinbarung Projekt 497.074 Erschließung Störmthaler See östlich Grunaer Bucht mit Strand Parkplatz und für Campingplatz“ (nachfolgend „**Finanzierungs- und Übernahmevereinbarung**“). Diese Vereinbarung beinhaltet:
- die Gestaltung des Zentralstrandes östlich der Grunaer Bucht
- den Ausbau des Verkehrsknotens Weg 50 / S242 mit der Errichtung eines Verkehrsknotens
- die medientechnische Erschließung Grunaer Weg
- den Ausbau der Erschließungsstraße für ÖPNV inkl. Radweg
- den Bau eines Parkplatzes
- Erschließungsleistungen für die Errichtung eines integrativen Campingplatze mit Bau einer Rettungszufahrt und der Geländeprofilierung zur Erhaltung der Barrierefreiheit.

ENTWURF

In § 5 Abs. 2 der Finanzierungs- und Übernahmevereinbarung ist unter § 5 (2) vereinbart, dass die Gemeinde Großpösna die im Eigentum des Verkäufers stehenden und von dieser Maßnahme betroffenen Flächen als Folgenutzungsträger zum Verkehrswert erwerben wird.

5. Die Grundstücke des Kaufgegenstandes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna als Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen, ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 15.03.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Östlich der Grunaer Bucht“ gefasst. Der unter § 2 dieses Vertrages benannte Kaufgegenstand ist Bestandteil des Geltungsbereiches dieses Aufstellungsbeschlusses.

6. Der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand als Sondergebietsflächen für Freizeit und Erholung und als Forst-/Aufforstungsflächen gemäß der in § 4, Pkt. 4.1. dieses Vertrages benannten Nutzungsartenanteile zu nutzen. Zum Nutzungskonzept gehört ebenfalls ein integrativer Campingplatz sowie Urlaubs- und Pflegeangebot für schwerstbehinderte Menschen und Eingliederungshilfsangebote. Dazu wird der Käufer eine Teilflächen des hiesigen Kaufgegenstades weiterverkaufen.

Nunmehr baten die Erschienenen den Notar um die Beurkundung des nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages
nebst Auflassung

und erklärten folgendes:

§ 1
Grundbuchstand

1.1. Der Verkäufer ist u. a. Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Borna von Störmthal, Blatt 30653 eingetragenen Flurstücke, die in der **Anlage 3** zu diesem Vertrag aufgelistet sind.

1.2. Die im Grundbuch von Störmthal, Blatt 30653, unter den lfd. Nrn. 84 und 150 gebuchten Flurstücke 202 und 1/15 der Gemarkung Göltzschen sind in Abteilung II unter der lfd. Nr. 7 wie folgt belastet:

a) <u>lfd. Nr. 7</u>
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht – Duldung der von bergbaulichen Maßnahmen und von Sanierungsmaßnahmen ausgehenden Einwirkungen einschließlich Verzicht auf Schadenersatzansprüche) für die Lausitzer und Mitteldeutsche

ENTWURF

Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Senftenberg; gemäß Bewilligung vom 26.08.2008 (UR.-Nr. 949/2008, Notarin Ina Schreier in Altenburg), eingetragen am 15.10.2008.

Die im Grundbuch von Störmthal, Blatt 30653, unter den lfd. Nrn. 84, 144, 146, 147, 148 und 149 gebuchten Flurstücke 202, 190, 194/4, 206/1, 209 und 210 der Gemarkung Göltzschen sind in Abteilung II unter der lfd. Nr. 8 weiterhin wie folgt belastet:

b) lfd. Nr. 8
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die LMBV gemäß Bewilligung vom 03.09.2009 (UR 1021/2009 Notarin Schreier), eingetragen am 15.10.2009

Das im Grundbuch von Störmthal, Blatt 30653, unter der lfd. Nr. 150 gebuchte 1/15 der Gemarkung Göltzschen ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 9 weiterhin wie folgt belastet:

c) lfd. Nr. 9
Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Großpösna nur lastend an einer noch unvermessenen Teilfläche; gemäß Bewilligung vom 29.09.2009 (UR.-Nr. 1488/09B; Notarin Antje Beyer in Leipzig); eingetragen am 17.11.2009.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass nur die unter lit. a) und b) genannten Belastungen den Kaufgegenstand betreffen und erklärt, dass die unter lit. c) benannte Belastung sowie die übrigen in Abteilung II des Grundbuches von Störmthal, Blatt 30653 eingetragenen Belastungen nicht den in § 2 dieses Vertrages beschriebenen Kaufgegenstand betreffen.

Die unter lit. a) und b) genannten Belastungen des Kaufgegenstandes werden vom Käufer übernommen.

Abteilung III des Grundbuches von Störmthal, Blatt 30653 ist lastenfrei.

1.3. Der Notar hat das Grundbuch am [ ] eingesehen und entsprechende Grundbuchblattkopien gefertigt, die mit den Vertragsparteien erörtert wurden.
Der Verkäufer erklärt, nach diesem Zeitpunkt weder über den Kaufgegenstand verfügt noch Eintragungen in das Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstandes beantragt zu haben. Er erklärt ferner, dass ihm Verfügungen oder Eintragungsanträge Dritter nicht bekannt sind.

§ 2
Kaufgegenstand/ Verkauf

ENTWURF

2.1. Die aus nicht vermessenen Teilflächen von Flurstücken bestehende Gesamtverkaufsfläche in einer Größe von ca. 170.828 m² ist in der zu dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Flächenzusammenstellung in Spalte 9 aufgeführt und wird insgesamt nachfolgend auch als **„Kaufgegenstand“** bezeichnet.

Der Kaufgegenstand ist in der zu dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Liegenschaftskarte (Maßstab 1:5000 per 24.03.2020) rot umrandet dargestellt. Die grafische Darstellung ist Grundlage der Vermessung und für die Bestimmung des Kaufgegenstandes maßgeblich.

2.2. Es handelt sich bei dem Kaufgegenstand um Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen und als Sondergebietsflächen für Erholung ausgewiesen sind. Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand mit allen Rechten und Pflichten, wesentlichen und unwesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör an den dies annehmenden Käufer. Die Liegenschaftskarte (**Anlage 4**) wurden den Vertragsbeteiligten zur Einsicht und Überprüfung vorgelegt und von ihnen genehmigt.

2.3. Der Kaufgegenstand wird frei von Belastungen in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches verkauft, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die in § 1 Nr. 1.2. bezeichneten Belastungen des Kaufgegenstandes zum Bergschadensverzicht werden vom Käufer übernommen und sind bei der Kaufpreisermittlung bereits berücksichtigt.

2.4. In den Grundbüchern nicht eingetragene Belastungen des Kaufgegenstandes sind dem Verkäufer nicht bekannt. Sollten derartige Belastungen dennoch bestehen, werden sie vom Käufer übernommen.

§ 3
Rücktrittsrecht

3.1. Sollte das unter Pkt. 4 der Präambel beschriebene „Projekt 497.074 Erschließung Störmthaler See östlich Grunaer Bucht mit Strand Parkplatz und für Campingplatz“ nicht oder nicht vollständig zur Umsetzung gelangen, gilt Folgendes:

a) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag vollständig zurückzutreten, wenn des „Projekt 497.074 Erschließung Störmthaler See östlich Grunaer Bucht mit Strand Parkplatz und für Campingplatz“ nicht umgesetzt wird.

b) Bei einer nur teilweisen Umsetzung des „Projektes 497.074 Erschließung Störmthaler See östlich Grunaer Bucht mit Strand Parkplatz und für Campingplatz“ ist der Verkäufer berechtigt von

ENTWURF

diesem Vertrag hinsichtlich des Flächenanteils des Kaufgegenstandes zurückzutreten, auf dem keine Maßnahmen im Rahmen dieses Projektes umgesetzt werden.

c) Im Falle der Erklärung des Rücktritts/Teilrücktritts von diesem Vertrag ist der Verkäufer zur Rückgewähr des Kaufpreises/ anteiligen Kaufpreises verpflichtet, soweit der Kaufpreis bereits gezahlt worden ist. Der Rückerstattungsbetrag errechnet sich für die jeweilige Nutzungsart unter Berücksichtigung der in § 3 Nr. 3.1 genannten jeweiligen Quadratmeterpreise für die entsprechenden Nutzungsarten wie folgt:

vereinbarter Kaufpreis **X** Fläche des Kaufgegenstandes, Fläche auf den sich der Rücktritt bezieht.

d) Alle mit einem Rücktritt/Teilrücktritt von diesem Vertrag verbundenen Kosten der Vertragsabwicklung/Vertragsänderung trägt der Käufer.

3.2. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** die Löschung der zu seinen Gunsten gemäß § 17 Nr. 17.3. eingetragenen Auflassungsvormerkung, wenn das Rücktrittsrecht vom Verkäufer ausgeübt wird und für die Grundstücke oder Grundstücksteile des Kaufgegenstand, auf die sich der Rücktritt des Verkäufers bezieht.

3.3. Zur Sicherung des Rücktrittsrechts **bewilligt** der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers und **beantragt** die Eintragung an rangbereiter Stelle gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer**.**

3.4. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unwiderruflich, für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß Nr. 3.1. unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Rückauflassung auch in seinem Namen zu erklären.

ENTWURF

§ 4
Kaufpreis

4.1. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt insgesamt gerundet

647.030,00 EUR
(in Worten: Sechshundertsiebenundvierzigtausenddreißig 0/100 Euro).

Bei der Bemessung des Kaufpreises wurden folgende durchschnittlichen Quadratmeterpreise zugrunde gelegt:

EUR	6,40/qm Sonderbaufläche	zu	94.017 qm
EUR	0,59/qm Aufforstungsfläche	zu	76.811 qm

Die einzelnen Nutzungsarten und deren Verteilung auf den Liegenschaften des Kaufgegenstandes sind in der als **Anlage 4** beigefügten Liegenschaftskarte grafisch dargestellt.

4.2. Der Käufer erklärt, dass er nicht Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist. Für die vorliegende steuerfreie Grundstücksveräußerung (§ 4 Abs. 9 Buchst. a UStG) kann insofern nicht zur Umsatzsteuer optiert werden (§ 9 Abs. 1 UStG). Ein Umsatzsteuerbetrag ist demzufolge im Kaufpreis nicht enthalten und auch nicht zu entrichten.

4.3. Der Kaufpreis ist fällig und kostenfrei an den Verkäufer auf dessen Konto bei der

Commerzbank AG, Filiale Berlin,
cod. Zahlungsgrund: UR-Nr. ...../2021
BIC: DRES DE FF 120
IBAN: DE61 1208 0000 4037 2444 03

innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages zu zahlen. Maßgeblich ist der Eingang des Kaufpreises auf dem vorbezeichneten Konto**.** Der Notar belehrte die Vertragsbeteiligten, insbesondere den Käufer, eingehend über die Gefahren, die mit der hier vorgesehenen vorleistenden Zahlungsweise ohne Sicherungen verbunden sein können, und erläuterte mögliche Sicherungsmittel wie die Abhängigkeit der Zahlung von der Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder Zahlung über Notaranderkonto. Im Hinblick auf die Bedeutung und die Bonität des Verkäufers verzichtete der Käufer ausdrücklich auf eine derartige Sicherungsmöglichkeit und bestand auf sofortiger Beurkundung.

4.4. Geht der Kaufpreis nicht fristgemäß ein, kommt der Käufer ohne Weiteres in Verzug, und der ausstehende Betrag ist bis zum Eingang mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. zu verzinsen.

Die Zinsen sind fällig mit der Zahlung des ausstehenden Kaufpreises bzw. Kaufpreisteiles.

Weitergehende Ansprüche wegen Zahlungsverzuges bleiben unberührt. Dem Verkäufer bleibt insbesondere auch das Recht vorbehalten, Ersatzansprüche wegen eines weitergehenden Schadens geltend zu machen.

4.5. Wegen und in Höhe des Anspruchs auf Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen unterwirft sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

ENTWURF

Der Notar wird angewiesen, seitens des Käufers nicht einseitig widerrufbar, dem Verkäufer auf dessen Antrag nach Eintritt der Fälligkeit jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Käufers zu erteilen. Eine Beweislastumkehr soll damit nicht verbunden sein. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, die Zinsen ab dem Tag der vorgenannten Fälligkeit, vier Wochen nach der heutigen Beurkundung, als geschuldet.

4.6. Gegen Zahlungsforderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Zahlungsforderungen des Käufers nicht zulässig. Der Käufer ist nicht berechtigt, Zurückbehaltungsrechte geltend zu machen.

4.7. Sollte sich aufgrund der Vermessung eine Mehr- oder Minderfläche gegenüber der angenommenen Fläche des Kaufgegenstandes von insgesamt mehr als ± 5 % ergeben, so ist diese Mehr- oder Minderfläche unter Berücksichtigung der Werte gemäß Nr. 4.1 zwischen den Vertragsparteien zins- und kostenfrei auszugleichen. Liegt der so ermittelte Betrag unter EUR 100,00, erfolgt kein Ausgleich. Ein etwaiger Ausgleichsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des amtlichen Veränderungsnachweises/ Fortführungsnachweises bei dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter und nach Feststellung der Identität sowie Beurkundung der Auflassung der noch nicht vermessenen Teilflächen durch den Notar, wovon dieser den Vertragsparteien schriftlich Mitteilung macht, zur Zahlung auf das Konto des Verkäufers gem. Nr. 4.3. dieses Vertrages oder ein anderes vom Verkäufer/Käufer zu benennendes Konto fällig. Bei Zahlungsverzug gelten die Bestimmungen der Nrn. 4.4. und 4.5. entsprechend.

§ 5
Nachbewertung / Mehrerlös / Wiederkauf

5.1. Der vereinbarte Kaufpreis beruht auf einer aktuellen Verkehrswertermittlung zum Zeitpunkt des Abschlusses der „Finanzierungs- und Übernahmevereinbarung Projekt 497.074 Erschließung Störmthaler See östlich Grunaer Bucht mit Strand Parkplatz und für Campingplatz“, basierend auf der zukünftig vom Käufer geplanten Nutzung entsprechend Nrn. 4 und 6 der Präambel. Käufer und Verkäufer sind sich darüber einig, dass der Verkäufer an Wertsteigerungen teilhaben soll, die durch eine höherwertige Nutzung des Kaufgegenstandes innerhalb eines Zeitraumes ab dem heutigen Tag der Beurkundung bis 10 Jahre nach Besitzübergang (Bindungsfrist) entstehen. Die in der Präambel unter Nr. 4. und 6. aufgeführten Nutzungen stellen dabei keine höherwertige Nutzungen dar. Der Verkäufer soll ferner an einem Mehrerlös teilhaben, der durch eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes innerhalb der Bindungsfrist erzielt wird. Der Käufer legt bereits jetzt schon offen, dass er ein Teilflächenweiterverkauf an die Stadt Leipzig für den integrativen Campingplatz vornehmen wird.

ENTWURF

Dazu verpflichtet sich der Käufer, eine Nachzahlung zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis an den Verkäufer zu leisten, wenn er hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder Teilen des Kaufgegenstandes innerhalb eines Zeitraumes ab dem heutigen Tag der Beurkundung bis 10 Jahre nach Besitzübergang (Bindungsfrist) eine gegenüber dem in Nrn. 4 und 6 der Präambel beschriebenen Nutzungskonzept höherwertige Nutzung (z. B. durch eine den Wert der Grundstücke steigernde qualitativ höhere Bebauung der Flächen, als dies aktuell zulässig ist) realisiert, insbesondere durch eine von ihm veranlasste Änderung der Nutzungsmöglichkeit der Flächen (z. B. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans), Bebauung oder den Abschluss schuldrechtlicher Verträge. Die Parteien sind sich einig, dass die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der § 4 Maßnahme nicht als Wertsteigerung anzusehen sind und keine Nachzahlungsverpflichtung begründen.
Der Käufer verpflichtet sich ferner, eine Nachzahlung zu dem in dem vorliegenden Vertrag vereinbarten Kaufpreis an den Verkäufer zu leisten, wenn er – ohne dass hiermit eine höherwertige Nutzung des Kaufgegenstandes verbunden sein muss – innerhalb der Bindungsfrist den Kaufgegenstand ganz oder teilweise zu einem Kaufpreis weiterveräußert, der über dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis liegt.

5.2. Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, einem Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen.

Soweit der Käufer im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verfahren für den Eigentumsverlust an Grundstücken des Kaufgegenstandes eine Entschädigung erhält, die über dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis liegt, gelten die Regelungen dieses Paragraphen entsprechend.

5.3. Zur Wahrung seiner Ansprüche aus Nr. 5.1. ist der Verkäufer darauf angewiesen, dass ihm der Käufer die Umstände mitteilt, welche die Nachzahlungsvereinbarung auslösen. Beabsichtigt der Käufer, innerhalb der in Nr. 5.1. genannten Frist die höherwertige Nutzungsmöglichkeit zu realisieren, insbesondere durch Bebauung oder Veräußerung, hat er dem Verkäufer unverzüglich sämtliche Umstände mitzuteilen, die das Inkrafttreten der Nachzahlungsvereinbarung begründen können, insbesondere den Namen des Drittkäufers, den Kaufpreis und die Zahlungsweise. Der Käufer ist ferner verpflichtet, den Verkäufer auf dessen Nachfrage – jedoch ohne Nachfrage zumindest 5 Jahre nach Besitzübergang und am Ende der Bindungsfrist – unverzüglich über die aktuelle Nutzung des Kaufgegenstandes – gegebenenfalls unter Vorlage entsprechender Nachweise – zu informieren.

ENTWURF

Kommt der Käufer seiner Verpflichtung zur Übermittlung der Informationen über Nutzungsänderungen oder Grundstücksveräußerungen innerhalb der Bindungsfrist nicht nach, ist der Verkäufer berechtigt, sich die erforderlichen Informationen (z. B. durch Grundbucheinsicht) auf Kosten des Käufers zu beschaffen. Der Käufer verpflichtet sich, die hierfür erforderlichen Aufwendungen des Verkäufers zu tragen. Der Verkäufer wird diese unverzüglich gegenüber dem Käufer geltend machen.

5.4. Nachzuzahlen sind im Falle einer höherwertigen Nutzung 75 % der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Kaufgegenstandes bzw. Teilen des Kaufgegenstandes im Zeitpunkt der Anforderung des Nachzahlungsbetrages durch den Verkäufer.

Im Falle der vollständigen oder teilweisen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes sind vom Käufer 75 % der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Weiterveräußerungserlös für den Kaufgegenstand oder für die Teile des Kaufgegenstandes an den Verkäufer abzuführen.
Bei der Berechnung der Differenz ist zugunsten des Käufers in beiden Nachzahlungsvarianten die von ihm nachgewiesene Wertsteigerung des Kaufgegenstandes zu berücksichtigen, die auf seinen grundstücksbezogenen Aufwendungen beruht.

Beispielsweise sind folgende wertsteigernden Aufwendungen anrechenbar, sofern sie wertsteigernd wirksam werden:

- Planungsleistungen (Erstellung B-Plan, Änderung Flächennutzungsplan)
- Entwicklungsleistungen
- Altlastengutachten
- Vermessungskosten
- Bauüberwachung
- Oberirdischer / unterirdischer Abbruch
- Bodeneinbau
- Säuberung und Einebnung des Geländes
- Grünordnung
- Metallschrottentsorgung
- Baumischabfallentsorgung
- Kosten für Umweltverträglichkeitsprüfungen

5.5. Können sich die Vertragsparteien über den dann geltenden Wert oder die Höhe des abzuführenden Nachzahlungsbetrages nicht einigen, werden diese durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Käufers verbindlich festgestellt. Kommt auch über dessen Bestellung keine Einigung zustande, wird der Sachverständige auf Antrag einer der Vertragsparteien vom Präsidenten derjenigen Industrie- und Handelskammer bestimmt, in deren örtlichen Zuständigkeitsbereich der Kaufgegenstand gelegen ist. Die Kosten dafür trägt der Käufer.

ENTWURF

5.6. Der Kaufpreis gemäß § 3 ist ein Mindestkaufpreis, so dass dem Käufer keine Zahlungsansprüche gegen den Verkäufer zustehen, wenn der im Wege der Nachbewertung ermittelte Verkehrswert den vereinbarten Kaufpreis unterschreitet oder der Käufer bei einer Weiterveräußerung einen geringeren Veräußerungserlös erzielt.

Ein bereits früher festgestellter und vom Käufer entrichteter Nachzahlungsbetrag ist auf eine eventuelle gemäß Nr. 5.4. ermittelte weitere Nachzahlungsschuld des Käufers anzurechnen. Geht der ermittelte Nachzahlungsbetrag nicht fristgerecht innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung durch die LMBV ein, kommt der Käufer ohne weiteres in Verzug. Es gelten die Regelungen nach § 4 Nr. 4.4. des Kaufvertrages.

5.7. Der Verkäufer behält sich das Recht zum Wiederkauf gemäß § 456 Abs. 1 BGB vor. Der Verkäufer kann das Wiederkaufsrecht nur dann ausüben, wenn der Käufer entgegen der Regelung in § 5 eine Nachbewertung nicht durchführt oder keinen Mehrerlös abführt, obwohl er dazu verpflichtet ist, oder seinen Informationspflichten gem. § 5.3. nicht nachkommt (Wiederkaufsfall).

5.7.1. Das Wiederkaufsrecht ist durch schriftliche Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer auszuüben. Das Recht zum Wiederkauf erlischt 3 Jahre nach Kenntnis des Verkäufers über den Wiederkaufsfall.

5.7.2. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** die Löschung der zu seinen Gunsten gemäß § 18 Nr. 18.3. eingetragenen Auflassungsvormerkung, wenn das Wiederkaufsrecht vom Verkäufer ausgeübt wird.

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts **bewilligt** der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers und **beantragt** die Eintragung an rangbereiter Stelle gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer**.**

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unwiderruflich, für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts gemäß Nr. 5.7.1. unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Rückauflassung auch in seinem Namen zu erklären.

5.7.3. Der Wiederkaufpreis ist der Kaufpreis gemäß § 4 und § 5 dieses Vertrages (Kaufpreis/ Nachbewertung) zzgl. der Wertsteigerung des Grundstücks, die auf grundstücksbezogenen Aufwendungen des Käufers beruht, und/oder abzüglich der Kosten, die von dem Verkäufer (Wiederkäufer) aufgewendet werden müssen, um den Wert des Grundstücks wiederherzustellen (z. B. Abbruchkosten).

5.7.4. Bei Eintritt des Wiederkauffalles und bei Ausübung des Wiederkaufrechts durch den Verkäufer ist der Käufer (Wiederverkäufer) verpflichtet, dem

ENTWURF

Verkäufer (Wiederkäufer) den Kaufgegenstand lastenfrei zurückzuübertragen, soweit nicht der Käufer mit diesem Vertrag die Grundstücksbelastungen übernommen hat. Der Verkäufer ist nur dann berechtigt, etwaige Reallasten oder Grundpfandrechte abzulösen und die erforderlichen Aufwendungen mit der Wiederkaufpreisforderung zu verrechnen, wenn der Käufer seiner Verpflichtung zur lastenfreien Zurückübertragung nicht nachkommt. Darüber hinausgehende Ansprüche des Verkäufers bleiben unberührt.

5.7.5. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über den Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB.

5.8. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Verkäufers gegen den Käufer gemäß § 5 des vorliegenden Vertrages beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Verkäufer von dem Vorliegen der Voraussetzungen für die Geltendmachung des jeweiligen Anspruchs Kenntnis hat.

§ 6
Besitzübergang

6.1. Der Besitz am Kaufgegenstand geht am ersten Tag des Monats, der auf den Tag des Eingangs des Kaufpreises auf dem Konto des Verkäufers folgt, auf den Käufer über (nachstehend auch „**Stichtag**“ genannt).

6.2. Am Stichtag gehen sämtliche Nutzungen und Lasten, die Verkehrssicherungspflicht, alle weiteren öffentlichen Pflichten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs bzw. der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes auf den Käufer über, soweit nicht der Verkäufer gemäß § 12 dieses Vertrages bis zur Beendigung der Bergaufsicht für die Erfüllung sämtlicher bergrechtlicher Verpflichtungen gegenüber der zuständigen Bergbehörde verantwortlich bleibt. Hiervon ausgenommen sind die in § 7 Nr. 7.3. bezeichneten Erlöse aus Verträgen über das Jagdausübungsrecht sowie die Erschließungskosten gemäß § 8 Nr. 8.2. Für diese Komplexe gelten die jeweiligen Sonderregelungen des vorliegenden Vertrages. Sollte der Verkäufer entgegen der vorstehenden Regelung zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten herangezogen werden, stellt der Käufer den Verkäufer von diesen Pflichten in vollem Umfang frei.

Die ab dem Stichtag vom Käufer zu tragenden Lasten, Grundsteuern, Grundbesitzabgaben, etwaige Versicherungsprämien und sonstigen öffentlichen Abgaben, für welche der Verkäufer bis zur erfolgten Eigentumsumschreibung zahlungspflichtig bleibt, werden ab dem Stichtag dem Käufer anteilig in Rechnung gestellt.

Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko ab dem Stichtag zu decken. Der Verkäufer erklärt, dass der Kaufgegenstand nicht versichert ist.

ENTWURF

Er weist darauf hin, dass es ab dem Stichtag in der Entscheidung des Käufers liegt, ob und wie er den Kaufgegenstand hinreichend versichert.

Ab dem Stichtag übernimmt der Käufer auch die Bewirtschaftungspflicht hinsichtlich der Wald- und Forstflächen des Kaufgegenstandes.

Da sich innerhalb des Kaufgegenstandes Forstflächen befinden, welche im Rahmen der Sanierung durch den Verkäufer hergestellt wurden, hat für diese Flächen mit Besitzübergang eine separate Forstflächenübergabe bezüglich der weiteren Bewirtschaftungspflicht gemeinsam mit der Forstbehörde Leipziger Land zu erfolgen. Diese Übergabe ist zu protokollieren.

§ 7
Schuldrechtliche Verträge/ Verfügungen

7.1. Der Verkäufer hat über Teile des Kaufgegenstandes aufgrund von Pacht-, Miet- und Nutzungsverträgen verfügt. Die Verträge sind in dem als **Anlage 5** anliegenden Verzeichnis aufgeführt und dem Käufer bekannt. Der Käufer tritt bereits mit dem Stichtag anstelle des Verkäufers in diese Verträge ein. Der Verkäufer wird den Berechtigten den Eintritt des Käufers in die Verträge und die Übernahme der Verpflichtungen des Verkäufers durch den Käufer anzeigen. Der Käufer stellt den Verkäufer ab dem Stichtag von seinen Verpflichtungen aus diesen Verträgen frei, sofern die Berechtigten der Übernahme durch den Käufer nicht zustimmen.

7.2. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand oder Teile des Kaufgegenstandes Bestandteil des Eigenjagdbezirkes Espenhain des Verkäufers sind. Der Verkäufer hat Jagdpachtverträge abgeschlossen bzw. Begehungsscheine vergeben.

7.3. Der Verkäufer weist darauf hin, dass das untrennbar mit dem Eigentum verbundene Jagdrecht erst mit Eigentumsumschreibung der betroffenen Flurstücke auf den Käufer übergeht. Zu diesem Zeitpunkt tritt der Käufer in sämtliche Rechte und Pflichten aus noch bestehenden Verträgen über das Jagdausübungsrecht ein. Bis zur Eigentumsumschreibung steht die Jagdpacht dem Verkäufer zu.

Sollte am Ende der Laufzeit eines jeweiligen Vertrages über das Jagdausübungsrecht (Jagdpacht bzw. Jagderlaubnis) das Eigentum an dem Kaufgegenstand noch nicht auf den Käufer übergegangen sein, werden sich Verkäufer und Käufer über den Abschluss neuer Jagdpachtverträge oder die Erteilung von jagdlichen Begehungsscheinen ins Benehmen setzen.

§ 8

ENTWURF

Erschließung

8.1. Der Kaufgegenstand ist nicht erschlossen.

8.2. Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine Erschließungsmaßnahmen bekannt und bis zum heutigen Tage keine Beitragsbescheide zugegangen sind, die den Kaufgegenstand betreffen. Dem Käufer ist aber bekannt, dass Bescheide möglicherweise erst Jahre nach Abschluss der Erschließung zugestellt werden. Aus diesem Grund hat der Käufer sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren für Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Erschließungsbeiträge, Anschlussgebühren oder Herstellungsbeiträge für die Ver- und Entsorgungsanlagen und Anliegerbeiträge nach dem BauGB oder dem Kommunalabgabenrecht zu tragen bzw. dem Verkäufer zu erstatten, soweit ein Beitragsbescheid ab dem Tag der Beurkundung zugestellt wird.

8.3. Der Käufer stellt den Verkäufer von jeglicher der vorstehenden Regelung widersprechenden Inanspruchnahme durch Behörden oder Dritte uneingeschränkt auf erste Anforderung frei. Der Käufer verpflichtet sich, für den Fall der Übertragung des Kaufgegenstandes bzw. von Teilen des Kaufgegenstandes dem Erwerber die Freistellung des Verkäufers einschließlich der Verpflichtung zur Weitergabe an alle weiteren Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 9
Allgemeine Rechts- und Sachmängelhaftung

9.1. Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand nach öffentlich-rechtlichen Vorgaben saniert bzw. wird diese Sanierungsmaßnahmen zur gefahrlosen nachbergbaulichen Nutzung noch abschließen, ohne dass dem Käufer ein eigener Anspruch auf die Durchführung bestimmter Maßnahmen gegenüber dem Verkäufer zusteht. Der Kaufgegenstand wird in seinem jetzigen, dem Käufer bekannten Zustand verkauft und übergeben. Der Verkäufer erklärt, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind und dass er keine ihm bekannten Mängel dem Käufer verschwiegen hat. Der Verkäufer erklärt aber, dass es im Bereich der Liegenschaften des Kaufgegenstandes zu einem natürlichen Anstieg des Grundwassers auf vorbergbauliches Niveau kommen kann. Der Verkäufer haftet nicht für Folgen des Grundwasserwiederanstieges.

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, sind Rechte des Käufers wegen der Größe und etwaiger sichtbarer oder unsichtbarer Mängel des Kaufgegenstandes sowie der Beschaffenheit des Bodens ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflicht-

ENTWURF

verletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Im Falle leichter Fahrlässigkeit stehen dem Käufer gegen den Verkäufer Rechte nur bei einer den Vertragszweck gefährdenden Verletzung wesentlicher Pflichten durch den Verkäufer und nur für den typischen und vorhersehbaren Schaden zu. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen finden keine Anwendung im Falle des arglistigen Verschweigens eines Mangels oder der Übernahme einer Garantie durch den Verkäufer für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes.

9.2. Der Verkäufer weist auf Folgendes hin:

Die Sanierung im Bereich des Kaufgegenstandes ist noch nicht abgeschlossen ist. Innerhalb des Kaufgegenstandes befinden sich Teile des Wirtschaftsweges 50. Die Lage dieses Weges ist in Anlage 4 gekennzeichnet. Die Instandsetzung und Asphaltierung dieses Weges ist derzeit in Planung. Das weitere Vorgehen zur Wegebauplanung im Zuge der in der Präambel benannten, geplanten § 4-Maßnahme führen die Parteien in enger Abstimmung.

Weiterhin tangiert die Trasse des aktuell in Planung (Neubau, Asphalt) befindlichen Wirtschaftsweges 46 den Kaufgegenstand am östlichen Rand. Die Lage dieses Weges ist in Anlage 4 gekennzeichnet

Die vorgenannten Wegebaumaßnahmen sind ab dem Jahr 2022 vorgesehen. Die Wege 50 und 46 sollen nach Realisierung an die Gemeinde Großpösna übergeben werden.

Innerhalb des Kaufgegenstandes liegt ein Teilstück des Hanggrabens. Die Lage des Hanggrabens ist in Anlage 4 gekennzeichnet. Dieser Graben wurde zum Ableiten der Tagebauentwässerung benutzt. Aktuell ist er kaum wasserführend. Er bindet später auf die verlegte Gösel ein.

Im Zuge der aktuellen Planung zur Anbindung der Alten Gösel an den Störmthaler See soll der Oberholzgraben auf seinem historischen Flussbett in die Alte Gösel eingebunden werden. In diesem Zusammenhang soll der Hanggraben als Fließgewässer entwidmet werden.

Zur Anbindung der Alten Gösel an den Störmthaler See (u. a. Umbindung des Oberholzgrabens auf die Alte Gösel und Entwidmung des Hanggrabens) wird ein neues Verfahren (Planfeststellungsverfahren oder Plangenehmigungsverfahren) durch die LMBV zu führen sein.

Der Hochwasserrisikomanagementplan zu Gösel, Hanggraben und Göselaltlauf von 2015 liegt dem Käufer vor und ist durch ihn zu beachten.

ENTWURF

Es ist eine Sicherheitslinie vorhanden. Die Sicherheitslinie ist in Anlage 6 dargestellt. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche (Sicherheitszone) begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen auf die Geländeoberfläche durch bergbauliche Tätigkeiten einschließlich der Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Tagebauböschungen bzw. durch Tagebaurestseen verursachte hydromechanische Langzeiteinflüsse auf die Böschungen nicht ausgeschlossen werden können. Der Bereich zwischen den ehemaligen Abbau- und Verkippungskanten und der Sicherheitslinie wird als Sicherheitszone definiert. Nach Herstellung der dauerstandsicheren Restlochböschungssysteme gemäß den bodenmechanischen Standsicherheitsnachweisen liegt die Restlochoberkante innerhalb dieser Sicherheitszone.

Der Kaufgegenstand befindet sich im gewachsenen Randböschungssystem des ehemaligen Tagebaues. Dennoch können auf Grund bergbaulicher Tätigkeiten u. a. im Rahmen der Sanierung Gelände bildende Auffüllungen vorgenommen worden sein. Vormals steile Böschungsbereiche wurden dabei z. B. aufgefüllt, um sie standsicher herzustellen und nachnutzen zu können. Für Bauvorhaben sind vom Käufer objekt- und lagebezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Insbesondere sind dabei Bauwerke mit Lasteintrag in Böschungsnähe auf ihre Wirkung auf die Böschungsstandsicherheit hin zu bewerten. Eine Bewertung bezüglich des Einflusses von Bauvorhaben auf die Böschungsstandsicherheit ist auf Kosten des Käufers durch einen Sachverständigen für Geotechnik zu erarbeiten und der LMBV zu übergeben.

Im Nordwesten des Kaufgegenstandes ist ein Steilböschungsbereich entstanden, der abgesperrt und durch Hinweisschilder markiert wurde. Die Lage des Steilböschungsbereiches ist in Anlage 4 gekennzeichnet. Ein weiterer Fortgang der Wind-Wellen-Erosion kann insbesondere bei hohem Seewasserstand nicht ausgeschlossen werden. Aber auch durch Niederschlag und Frost-Tau-Wechsel brechen Teile der Böschungen nach. Absperrung und Beschilderung sind vom Käufer beizubehalten und ggf. zu erneuern/zu versetzen.

Die Oberflächenentwässerungssysteme (Gräben) im Bereich des Kaufgegenstandes sind vom Käufer zu erhalten und pflegen. Die windexponierte Lage des Kaufgegenstandes kann zu Uferveränderungen führen (Abtrag mit Kliffbildungen sowie Ablagerung angeschwemmter Materialien). Für eine ausgewiesene öffentliche Strandnutzung sollten diese natürlichen Vorgänge beachtet werden.

Grundsätzlich liegen auf dem Kaufgegenstand keine flurnahen Grundwasserstände vor. Im Nahbereich des Gewässers und des Gewässerrandstreifens ist jedoch mit flurnahen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Über Teile des Kaufgegenstandes ist die Verbreitung oberflächennaher Grundwasserstauer bzw. Grundwassergeringleiter, wie z. B. Ge-

ENTWURF

schiebemergel oder Schluffe nachgewiesen. Der Verkäufer weist aber darauf hin, dass die lokale die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, je nach Höhenlage, Mächtigkeit der darüber anzutreffenden Schmelzwassersande und in Abhängigkeit vom Niederschlagsdargebot, nicht auszuschließen ist.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt zwischen ca. +121 m NHN an der Südostgrenze und ca.+118 m NHN in Seenähe. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen.

Unter Beachtung eines funktionierenden oberflächlichen Vorflutsystems wird sich nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges ein prognostischer Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter, zwischen ca. +125 m NHN an der Südostgrenze und ca.+118 m NHN in Seenähe, einstellen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, bei Bauausführungen zu beachten ist.

Innerhalb des Kaufgegenstandes befinden sich eine Vielzahl an Filterbrunnen, deren Lage aus Anlage 6 ersichtlich ist und die bereits abschließend verwahrt wurden. Die verwahrten Filterbrunnen wurden alle mit hydraulischem Füllbinder abschließend verfüllt. Die Filterbrunnen wurden bis 1,5 m unter Geländeoberkante zurückgebaut. Die Filterbrunnen 2895/87, 4587/89, 3000/88, 2999/88 und 4580/89 wurden mit Geogitter auf 4x4 m in 2 m Tiefe gesichert. Ein Geländeabtrag sowie Tiefbau ist in diesen Bereichen nicht gestattet, da dies die Funktionalität des Geogitters gefährdet.

Der Filterbrunnen 2904/87 wurde mit nicht kohäsivem Versatzmaterial verfüllt. Der Filterbrunnen ist mit dem asphaltierten Wirtschaftsweg überbaut und eingespannt.

9.3. Der Verkäufer steht nicht für die Eignung des Kaufgegenstandes für vom Käufer beabsichtigte Nutzungen ein. Eine Bebaubarkeit ist als Beschaffenheit nicht vereinbart. Dem Käufer ist bekannt, dass sich aufgrund der

ENTWURF

bergbaulichen Vornutzung bei der etwaigen Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Kaufgegenstandes Nutzungseinschränkungen oder höhere Aufwendungen ergeben können. Zur genaueren Beschreibung des Kaufgegenstandes wird dem vorliegenden Vertrag als **Anlage 6** eine auszugsweise Kopie des bergmännischen Gewinnungsrisses für den Kaufgegenstand beigefügt.

9.4. Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen werden. Der Verkäufer erklärt, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Dem Verkäufer sind auch Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten nicht bekannt. Sollten diese dennoch bestehen, werden sie von dem Käufer übernommen.

Der Verkäufer **bewilligt** und **beantragt** vorsorglich die Löschung aller vom Käufer nicht übernommenen in Abteilung II und III der Grundbücher etwa eingetragenen Rechte auf seine Kosten, soweit er selbst berechtigt ist.

9.5. Der Verkäufer leistet keine Gewähr für die Richtigkeit der in den Grundbüchern eingetragenen Flächenmaße und den Grenzverlauf in der Natur.

9.6. Der Notar belehrte den Käufer über die weitreichenden Rechtsfolgen der vorstehenden Ausschlüsse bzw. Einschränkungen seiner Rechte und Ansprüche.

§ 10
Altlasten

10.1. Der Verkäufer erklärt, dass er auf der Grundlage des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Espenhain nebst Änderungen/ Ergänzungen unter Aufsicht der zuständigen Behörden bereits Sanierungs- bzw. Verwahrmaßnahmen auf dem Kaufgegenstand durchgeführt hat bzw. noch durchführen wird. Aufgrund dieses Vertrages ist der Verkäufer nicht verpflichtet, bestimmte Sanierungs- bzw. Verwahrziele zu erreichen. Zu den Sanierungs- bzw. Verwahrmaßnahmen gehört auch die Gefahrenabwehr in Bezug auf dem Verkäufer bekannte Altlasten.

10.2. Der Verkäufer erklärt, dass ihm Altlasten hinsichtlich des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind, soweit nicht nachfolgend beschrieben. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr, dass der Kaufgegenstand frei von ökologischen Altlasten im Sinne des vorliegenden Vertrages ist.

Südwestlich und außerhalb des Kaufgegenstandes befindet sich die Altablagerung Dreiskau-Muckern (AKZ 79100049). In deren Abstrom befin-

ENTWURF

det sich die Grundwassermessstelle 6223 (innerhalb des Kaufgegenstandes). Aktuell findet dort kein Monitoring statt, die Grundwassermessstelle ist dennoch durch den Käufer zu erhalten, da evtl. nach Ende des Grundwasserwiederanstiegs eine erneute Messung zur Überwachung der Altablagerung durch den Verkäufer erforderlich wird.

10.3. Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen und auf dem Kaufgegenstand befindliche Gebäudereste, insbesondere schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG, Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG, Bodenbelastungen, die bei der Entsorgung von Bodenaushub zu Mehrkosten gegenüber der Entsorgung unbelasteten Bodenaushubs führen können, sowie im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste, technische Anlagen, Munitionsrückstände und Kampfstoffe sowie sämtliche Bauteile von Gebäuden, Gebäuderesten oder technischen Anlagen und im Boden verbliebene Altleitungen.

10.4. Die Parteien sind sich darüber einig, dass alle etwaigen Ansprüche und Rechte des Käufers, gleich aus welchem Rechtsgrund, aufgrund des Vorhandenseins von Altlasten ausgeschlossen sind, es sei denn, die Ansprüche beruhen auf einer arglistigen Täuschung oder einer sonstigen vorsätzlichen Vertragsverletzung.

10.5. Wird der Verkäufer oder sein Gesamtrechtsnachfolger von Behörden oder Dritten wegen Altlasten auf dem Kaufgegenstand oder wegen eines Verdachts hierauf nach BBodSchG oder entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften in Anspruch genommen, so ist der Käufer verpflichtet, den Verkäufer von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme auf erste Anforderung ohne Einschränkungen freizustellen. Dies schließt mit ein, dass der Käufer den Verkäufer auch ggf. von Ansprüchen anderer Sanierungspflichtiger gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG freizustellen hat. Der Verkäufer hat alle ihm ggf. zustehenden Rückgriffsansprüche gegen Dritte an den Käufer abzutreten, wenn dieser den Verkäufer nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen freistellt.

Der Käufer verzichtet weiterhin auch auf einen eigenen Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG gegen den Verkäufer oder dessen Gesamtrechtsnachfolger.

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung des Kaufgegenstandes an einen Dritten oder Rechtsnachfolger diesem die vorstehend geregelte Freistellungsverpflichtung einschließlich des Verzichts auf Rückgriffansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

ENTWURF

§ 11
Bergrechtliche Duldungspflichten/ Bergschadensverzicht

11.1. Dem Käufer ist bekannt, dass die Sanierungs- bzw. Verwahrungsarbeiten auf den vom Bergbau in Anspruch genommenen Flächen des Kaufgegenstandes der Aufsicht der zuständigen Bergbehörde unterliegen (Bergaufsicht). Die Bergaufsicht umfasst die Überwachung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG), der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen oder aufrechterhaltenen Bergverordnungen, bergbehördlichen Anordnungen sowie insbesondere der Bestimmungen des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes nebst Ergänzungen oder Änderungen. Die Bergaufsicht endet nach Durchführung des Abschlussbetriebsplanes zu dem Zeitpunkt, in dem nach allgemeiner Erfahrung nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagerstätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden (§ 69 Abs. 2 BBergG).

11.2. Der Verkäufer bleibt bis zur Beendigung der Bergaufsicht für die Erfüllung sämtlicher bergrechtlicher Verpflichtungen gegenüber der zuständigen Bergbehörde verantwortlich und wird die ihm obliegenden bergrechtlichen Pflichten für den Kaufgegenstand wahrnehmen. Der Verkäufer erklärt, dass er den Kaufgegenstand in dem Umfange saniert hat bzw. noch sanieren wird, wie sich dies aus dem zugelassenen Abschlussbetriebsplan einschließlich seinen bereits vorliegenden oder noch zukünftig erfolgenden Ergänzungen und Änderungen ergibt. Eine vertragliche Verpflichtung des Verkäufers gegenüber dem Käufer zur Durchführung solcher Maßnahmen besteht nicht.

11.3. Der Verkäufer ist zur Erfüllung seiner bergrechtlichen Verpflichtungen nach dem Stichtag darauf angewiesen, dass der Käufer alle Maßnahmen des Verkäufers, die dieser zur Erfüllung der ihm obliegenden bergrechtlichen Verpflichtungen ergreift, insbesondere gemäß § 61 BBergG sowie dem zugelassenen Abschlussbetriebsplan nebst Änderungen und Ergänzungen, unentgeltlich duldet. Dies gilt auch, soweit der Verkäufer nach der Feststellung der Beendigung der Bergaufsicht durch behördliche Verfügungen zu weiteren Maßnahmen verpflichtet wird. Der Käufer verpflichtet sich deshalb, die Maßnahmen, die der Verkäufer ergreift, um seine bergrechtlichen Verpflichtungen zu erfüllen, entschädigungslos zu dulden. Der Verkäufer ist insbesondere berechtigt, etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Altleitungen entschädigungslos zurückzubauen bzw. zu entfernen. § 9 Nr. 9.1. Abs. 2 des vorliegenden Vertrages gilt entsprechend.

Der Verkäufer wird bei der Auswahl der zu ergreifenden Maßnahme die Interessen des Käufers angemessen berücksichtigen, wenn zur Erfüllung der bergrechtlichen Verpflichtungen verschiedene Maßnahmen in Betracht kommen.

ENTWURF

Zu den vom Käufer zu duldenden Maßnahmen des Verkäufers gehören nach aktuellem Planungsstand insbesondere:

- Instandsetzung Wirtschaftsweg 50
- Neubau Wirtschaftsweg 46
- Entwidmung Hanggraben als Fließgewässer
- Erhaltung bzw. Unterhaltung und ggf. Neuerrichtung von Oberflächenentwässerungselementen (Gräben, Ableiter) als Randbedingungen für die Stabilität hergestellter Böschungsgeometrien.

11.4. Der Käufer hat dem Verkäufer bis zur Beendigung der Bergaufsicht unverzüglich nach Bekanntwerden fernmündlich und schriftlich alle den Kaufgegenstand betreffenden Umstände und Vorkommnisse anzuzeigen, von denen anzunehmen ist, dass sie die bergrechtlichen Verpflichtungen des Verkäufers berühren können, insbesondere Unfälle, Brände, Umweltdelikte oder andere straf- oder ordnungsrechtlich relevante Ereignisse. Der Käufer wird unabhängig davon unverzüglich alle Maßnahmen zur Rettung, Schadensabwehr oder Schadensbegrenzung selbst einleiten. Der Käufer hat den Verkäufer ferner über von ihm neu aufgefundene bergbauliche Anlagen (z. B. bislang unbekannte Pegel und Brunnen) unverzüglich zu informieren.

11.5. Der Käufer verpflichtet sich, bis zur Beendigung der Bergaufsicht alle auf den Kaufgegenstand bezogenen Tätigkeiten und Veranstaltungen, welche die bergrechtlichen Verpflichtungen des Verkäufers, insbesondere aus dem zugelassenen Abschlussbetriebsplan nebst Änderungen und Ergänzungen, berühren können, dem Verkäufer zum Zwecke der Abstimmung mit der zuständigen Bergbehörde rechtzeitig, d. h. mindestens 3 Monate vor Beginn der Tätigkeit oder Veranstaltung anzuzeigen. Der Verkäufer hat das Recht, die Durchführung der Tätigkeiten/ Veranstaltungen zu untersagen, wenn diese seinen bergrechtlichen Verpflichtungen entgegenstehen. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer auf dessen Verlangen Dokumentationen über die Tätigkeiten und Veranstaltungen (soweit möglich, in digitaler Form) zu übermitteln.

11.6. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand aufgrund des vormaligen Bergbaus von Bergschäden i.S.v. §§ 18 und 25 DDR-BergG i.V.m. Anlage I, Kapitel V, Sachgebiet D, Abschnitt III, Nr. 1 lit. k Sätze 2 und 3 zum Einigungsvertrag sowie §§ 114 ff., 170 BBergG betroffen sein kann, ebenso von Sanierungs- bzw. Verwahrmaßnahmen, die der Verkäufer durchgeführt hat oder noch durchführen wird. Der Käufer verzichtet auf den Ersatz bereits entstandener und zukünftiger Bergschäden i.S.d. vorstehend genannten Bestimmungen einschließlich Schäden aufgrund von Sanierungs- bzw. Verwahrmaßnahmen, soweit diese Schäden nicht in einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen. Der Verkäufer nimmt den vorstehenden Verzicht an.

ENTWURF

Der Verkäufer erklärt, dass ihm derzeit keine Bergschäden am Kaufgegenstand bekannt sind.

11.7. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist entsprechend dem vorstehend geregelten Verzicht verpflichtet, sämtliche von bergbaubetrieblichen Maßnahmen sowie von Sanierungs- bzw. Verwahrmaßnahmen der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH oder deren Rechtsvorgänger auf sein Grundstück ausgehenden Einwirkungen über das Maß des § 906 BGB zu dulden, ohne wegen dieser Einwirkungen Unterlassung, Wiederherstellung, Schadenersatz oder Wertminderung beanspruchen zu können."

11.8. Der Käufer stellt den Verkäufer ab dem Stichtag von allen gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen Dritter auf Ersatz von Bergschäden im i.S.v. §§ 18 und 25 DDR-BergG i.V.m. Anlage I, Kapitel V, Sachgebiet D, Abschnitt III, Nr. 1 lit. k Sätze 2 und 3 zum Einigungsvertrag sowie §§ 114 ff., 170 BBergG in Bezug auf den Kaufgegenstand frei.

11.9. Der Verkäufer wird die Feststellung der Beendigung der Bergaufsicht dem Käufer unverzüglich schriftlich anzeigen. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer alle liegenschafts- und nutzungsrelevanten Daten bezüglich des Kaufgegenstandes, die zum Nachweis der Voraussetzung der Feststellung der Beendigung der Bergaufsicht erforderlich sind, unentgeltlich und unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

§ 12
Sonstige Duldungspflichten

12.1. Der Verkäufer erklärt, dass er im Rahmen seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Sanierung bzw. Verwahrung sowohl während der Dauer der Bergaufsicht als auch nach deren Beendigung von den zuständigen Behörden zu Maßnahmen herangezogen werden kann, die dem Ziel einer gefahrlosen Nutzung der Liegenschaften des Kaufgegenstandes und/oder angrenzender Liegenschaften dienen.

12.2. Der Käufer verpflichtet sich, unentgeltlich sämtliche Maßnahmen zu dulden, die im Rahmen der Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen gemäß Nr. 12.1. auf dem Kaufgegenstand erforderlich sind, insbesondere auch zur Ausübung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Der Käufer wird dem Verkäufer und den von ihm mit der Durchführung solcher Sanierungs- bzw. Verwahrmaßnahmen beauftragten Dritten jederzeit den Zugang und gegebenenfalls die Zufahrt zu dem und über den Kaufgegenstand gewähren. § 9 Nr. 9.1. Abs. 2 des vorliegenden Vertrages gilt entsprechend.

ENTWURF

Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus – soweit erforderlich –, Mitbenutzungsrechte zu dulden und die Eintragung von Dienstbarkeiten zur Sicherung solcher Rechte zu bewilligen und zu beantragen.

12.3. Der Verkäufer betreibt zum Zeitpunkt des Verkaufs auf dem Kaufgegenstand 2 Pegel (Grundwassermessstellen), die in der auszugsweisen Kopie des bergmännischen Gewinnungsrisses, die als **Anlage 6** Gegenstand dieser Urkunde ist, eingezeichnet und mit den Nummern P3106 (blau) und P 6223 (rot) gekennzeichnet sind. Der Käufer verpflichtet sich, den Betrieb und die Wartung dieser Pegel entschädigungslos zu dulden. Für die Dauer des Bestehens der Grundwassermessstellen sind diese Pegel zu schützen und ganzjährig gefährdungsfrei zugänglich zu halten, so dass die Messung, Wartung, Betretbarkeit und Betrieb der Grundwassermessstellen gewährleistet werden können. Der Verkäufer ist berechtigt, auf dem Kaufgegenstand die vorstehend genannten Pegel, Brunnen und Höhenmesspunkte auf seine Kosten zu unterhalten und nach eigenem Ermessen weitere Pegel, Brunnen und/ oder Höhenmesspunkte zu errichten. Der Käufer hat dem Verkäufer bzw. den von ihm beauftragten Dritten jederzeit den freien und unentgeltlichen Zugang und die Zufahrt zu den Pegeln, Brunnen und Höhenmesspunkten zu gewähren. Diese Rechte sind auf Verlangen des Verkäufers oder seines Rechtsnachfolgers durch eine unentgeltliche beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern, wenn behördliche Anordnungen oder gesetzliche, insbesondere berg- oder wasserrechtliche Bestimmungen eine solche dingliche Sicherung erforderlich machen.

Auf dem Kaufgegenstand befand sich eine weitere, im Zuge von Planierarbeiten an der Böschung vernichtete Grundwassermessstelle (P 3118). Diese Grundwassermessstelle ist zerstört und oberflächig nicht mehr vorhanden/auffindbar. Der Verkäufer weist darauf hin, dass bei Schachtarbeiten an der betreffenden Stelle unter Umständen Reste des ehemaligen Messstellenausbaus angetroffen werden könnten. Die Lage der beschriebenen Grundwassermessstellen ist in der auszugsweisen Kopie des bergmännischen Gewinnungsrisses, die als **Anlage 6** Gegenstand dieser Urkunde ist, eingezeichnet und mit der Nummer P3118 (schwarz) gekennzeichnet.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich auf dem Kaufgegenstand (weitere) nicht mehr genutzte Pegel und Brunnen befinden können, die nicht in der auszugsweisen Kopie des bergmännischen Gewinnungsrisses (**Anlage 6**) eingezeichnet sind. Diese Pegel und Brunnen können teilweise noch nicht verfüllt sein. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht in der Übersichtskarte eingezeichnete Pegel und Brunnen nicht bekannt sind. Eine Haftung des Verkäufers für diese Pegel bzw. Brunnen ist ausgeschlossen. Der Verkäufer ist aufgrund dieses Vertrages nicht verpflichtet, diese Pegel und Brunnen zu beseitigen.

ENTWURF

12.4. Der Verkäufer ist berechtigt und verpflichtet, ein eventuell auf dem Kaufgegenstand befindliches Leitungsnetz auf eigene Kosten zu sanieren und zu erhalten, solange er dieses nutzt. Der Verkäufer kann Dritte mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen beauftragen. Der Käufer ist verpflichtet, dieses Leitungsnetz und die hiermit im Zusammenhang stehenden Sanierungs-, Verwahrungs- und Erhaltungsmaßnahmen entschädigungslos zu dulden. Ein Anspruch des Käufers aus diesem Vertrag gegen den Verkäufer auf Beseitigung etwa vorhandener, jedoch nicht mehr genutzter Leitungen besteht nicht.

Sollten auf dem Kaufgegenstand Leitungsrechte Dritter bestehen, gewährt der Käufer dem jeweiligen Inhaber dieser Leitungsrechte das Recht, insoweit den Kaufgegenstand zum Zweck der Instandhaltung oder des Rückbaus der Leitungen jederzeit zu betreten oder zu befahren und die erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen. Ein Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf Rückbau von Leitungen ist ausgeschlossen.

12.5. Der Käufer verpflichtet sich ferner, zu Lasten des Kaufgegenstandes Eintragungen von Baulasten zu bewilligen, sofern dies im Hinblick auf die bergrechtlichen Verpflichtungen des Verkäufers erforderlich ist.

§ 12a
Dingliche Sicherung

12a.1 Für die Flurstücke bzw. Teilflurstücke des Kaufgegenstandes sind Dienstbarkeiten zum Bergschadensverzicht bereits im jeweiligen Grundbuch eingetragen und werden gemäß den Ausführungen in § 1 Nr. 1.2. vom Käufer übernommen.

12a.2 Zur dinglichen Sicherung der in § 12 Nr. 12.3 geregelten Mitbenutzungsrechte bezüglich folgender Pegel zur Überprüfung des Grundwasserstandes und der Grundwasserqualität

Gemarkung	Flurstück	Pegel-Nr.
Göltzschen	209	P3106
Göltzschen	206/1	P6223

soll gleichzeitig mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer zugunsten der LMBV eine beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit folgendem Inhalt in das Grundbuch eingetragen werden:

1. Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, auf dem Grundstück die in der Risswerkkarte (**Anlage 6**) eingezeichneten Pegel nebst Zubehör – nachstehend insge-

ENTWURF

samt „**Anlagen und Baulichkeiten**“ genannt – zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen, zu erneuern und dort dauernd zu belassen oder zurückzubauen sowie das Flurstück zum Zwecke des Bauens, Betriebes und der Wartung sowie des Rückbaus von Anlagen zu benutzen.

2. Die Pegel dürfen nicht be- bzw. überbaut werden. Die Pegel sind in der als **Anlage 6** beigefügten Risswerkkarte von der LMBV eingezeichnet, wobei die Pegel mit blauem Doppelkreis und der entsprechenden Nummerierung gekennzeichnet sind. Der Risswerkplan liegt vor, wird von den Vertragsparteien genehmigt und als Anlage zur vorliegenden Urkunde mit unterzeichnet.

3. Käufer und Verkäufer **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch. Der Wert dieser Dienstbarkeiten wird für die Zwecke der Kostenfestsetzung mit jeweils EUR 100,00 einmalig angegeben.

§ 13
Flurbereinigungsverfahren

13.1. Der Verkäufer hat zur Reduzierung des Aufwands für Vermessung und Teilung u. a. des Kaufgegenstandes aufgrund der Vereinbarung mit dem Land Sachsen die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens für Sanierungsgebiete der LMBV beantragt. Auf Antrag des Verkäufers hat das Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen am 03.07.2009 die Durchführung eines vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens angeordnet (Verfahren Rötha Ost, Verfahrensnummer LNO-8461.27-LE/LN7), welches jetzt vom Vermessungsamt des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Ländliche Neuordnung unter der Verfahrensnummer 290431 weitergeführt wird. Die Liegenschaften des Kaufgegenstandes in der Gemarkung Göltzschen sind in das vorbezeichnete Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

13.2. Nach der in Nr. 12.1. genannten Vereinbarung erstattet der Verkäufer der Flurbereinigungsbehörde hinsichtlich der in seinem Eigentum stehenden und von dem Flurbereinigungsverfahren betroffenen Flurstücke Flurbereinigungskosten i. H. v. EUR 357,90/ha. Darüber hinaus im Zusammenhang mit der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens in Ansehung des Kaufgegenstandes über diesen Betrag hinaus anfallende weitere Kosten hat der Käufer zu tragen.

13.3. Für den Fall, dass die Vermessung, Abmarkung und Teilung der nichtvermessenen Flurstücke des Kaufgegenstandes nicht im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens erfolgt oder ein solches Verfahren insgesamt nicht durchgeführt wird, ist der Käufer verpflichtet, die zur Vermessung, Abmarkung und Teilung der nichtvermessenen Flurstücke erforderlichen Maßnahmen innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Bekanntwerden

ENTWURF

auf eigene Kosten zu veranlassen und dem Verkäufer hiervon Mitteilung zu machen.

Sollte die Vermessung durch den Käufer nicht innerhalb der vorgenannten Frist beantragt worden sein, behält sich der Verkäufer das Recht vor, die Vermessung zu Lasten des Käufers zu beantragen. Der Käufer ist in diesem Fall zusätzlich verpflichtet, dem Verkäufer auch die Kosten für den eigenen Aufwand mit pauschal 10 % der Vermessungskosten, höchstens jedoch EUR 500,00, zu erstatten.

Nach erfolgter Vermessung und Teilung ist der amtliche Veränderungsnachweis / Fortführungsnachweis umgehend dem Verkäufer und dem Notar zu übergeben.

13.4. Für den Fall, dass der Grundbesitz nach abgeschlossener Flurbereinigung in Größe, Lage oder Beschaffenheit von den derzeitigen Vorstellungen der Beteiligten abweicht, der Käufer jedoch eine wertgleiche Abfindung erhält, kommt entgegen zu § 4 Nr. 4.7. eine Erhöhung oder Minderung des Kaufpreises nicht in Betracht. Insbesondere haftet der Verkäufer nicht dafür, dass dem Käufer als Landabfindung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens bestimmte Einzelgrundstücke zugeteilt werden und dass diese Ersatzgrundstücke frei von Lasten sein werden, die im Flurbereinigungsverfahren begründet worden sind. Dem Käufer ist bekannt, dass er insoweit als neuer Teilnehmer in das Flurbereinigungsverfahren eintritt und dieses gegen sich gelten lassen muss. Der Käufer ist nicht berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn ihm im Flurbereinigungsverfahren andere als die in diesem Vertrag vorausgesetzten Ersatzgrundstücke zugeteilt werden. Dem Käufer ist ferner bekannt, dass die ihm im Zuge des Vollzugs des Flurbereinigungsplans zugeteilten Abfindungsgrundstücke nicht deckungsgleich mit dem Kaufgegenstand sein können. Der Bestand des vorliegenden Vertrages soll von der Lage und der Größe der Abfindungsgrundstücke unabhängig sein.

Alle Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber dem Käufer aus diesem Vertrag gelten als erfüllt, wenn sie in Bezug auf die Abfindungsgrundstücke erfüllt wurden. Darüber hinausgehende Ansprüche des Käufers in Bezug auf Flächen des Kaufgegenstandes, die nicht als Abfindungsflächen zugeteilt werden, bestehen nicht.

Der Käufer erklärt, dass er über die rechtliche Tragweite der vorstehenden Vereinbarungen von dem Verkäufer und dem Notar eingehend belehrt worden ist.

§ 14
Vermögensrechtliche Ansprüche

ENTWURF

14.1. Dem Verkäufer sind Anträge auf Rückübertragung von Teilen des Kaufgegenstandes nach § 3 VermG zum Zeitpunkt dieser Beurkundung nicht bekannt. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass Ansprüche nach VermG in Bezug auf den Kaufgegenstand fristgemäß angemeldet wurden, aber den Vertragsparteien bislang nicht bekannt sind, oder dass nachträglich Ansprüche bekannt werden. Insoweit gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

14.2. Der Käufer verpflichtet sich gemäß § 3c VermG, die Rückübertragung von Vermögenswerten, soweit sie den Kaufgegenstand betreffen, auf den oder die Berechtigten nach Maßgabe der Bestimmungen des Vermögensgesetzes zu dulden.

14.3. Der beurkundende Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass er bis zur Bestandskraft einer Entscheidung über die Rückübertragung die sich aus § 3 Abs. 3 VermG ergebenden Beschränkungen zu beachten hat.

14.4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet erscheinen, sämtliche Rückübertragungsansprüche in Ansehung des Kaufgegenstandes abzuwehren.

Die Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, ihnen zugehende Rückübertragungsbescheide bzw. Ankündigungen über den Erlass von Rückübertragungsbescheiden der jeweils anderen Vertragspartei unverzüglich, spätestens jedoch zwei Wochen vor Ablauf der Rechtsbehelfsfrist, zur Prüfung zuzuleiten. Der Käufer verpflichtet sich, den jeweiligen zulässigen Rechtsbehelf gegen vorstehend bezeichnete Entscheidungen einzulegen, wenn die Rechtsverfolgung hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet und die Eigentumsumschreibung des betroffenen Vertragsgegenstands zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses bereits erfolgt ist. Ohne Befreiung von dieser Pflicht erteilt der Käufer der Verkäuferin vorsorglich für diesen Fall bereits jetzt Vollmacht zur Einlegung von Rechtsbehelfen gegen vorbezeichnete Entscheidungen.

14.5. Werden Grundstücke des Kaufgegenstandes ganz oder zum Teil aufgrund der Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche durch bestandskräftigen Bescheid zurückübertragen, gilt Folgendes:

a) Der Käufer und der Verkäufer sind berechtigt, von diesem Vertrag in dem Umfang zurückzutreten, wie Rückübertragungsansprüche bestandskräftig festgestellt werden.

b) Der Rücktritt ist per Einschreiben/Rückschein binnen einer Frist von einem Monat nach Bestandskraft des Rückübertragungsbescheides gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei unter Übersendung einer Kopie an den amtierenden Notar zu erklären.

ENTWURF

c) Im Falle der Erklärung des Rücktritts/Teilrücktritts von diesem Vertrag ist der Verkäufer zur Rückgewähr des Kaufpreises/ anteiligen Kaufpreises verpflichtet, soweit der Kaufpreis bereits gezahlt worden ist. Der Rückerstattungsbetrag errechnet sich für die jeweilige Nutzungsart unter Berücksichtigung der in § 4 Nr. 4.1 genannten jeweiligen Quadratmeterpreise für die entsprechenden Nutzungsarten wie folgt:

vereinbarter Kaufpreis **X** Fläche des Kaufgegenstandes,
Fläche auf den sich der Rücktritt bezieht

14.6. Dem Käufer steht das Recht zum Rücktritt von dem gesamten Vertrage im Falle einer Verletzung der ihm nach Nr. 14.4. obliegenden Verpflichtungen nicht zu.

14.7. Sollte die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) zurückgenommen, widerrufen oder sonst aufgehoben werden, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.

14.8. Sollte es aufgrund rechtskräftiger Entscheidung über die Anmeldung von Rückübertragungsansprüchen nach VermG und/oder öffentliche Restitution nach Art. 21 Abs. 5, Art. 22 Abs. 1 S. 7 Einigungsvertrag i. V. m. Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) zu einer Zahlungspflicht der Verkäuferin gegenüber dem Berechtigten wegen der Veräußerung des Kaufgegenstands oder Teilen davon kommen, stellt der Käufer den Verkäufer von den den vereinbarten Kaufpreis gemäß §§ 3, 4 des vorliegenden Vertrages übersteigenden Zahlungsansprüchen frei, die vom Berechtigten insbesondere gemäß §§ 3, 6 VermG, § 7 GVO oder § 13 VZOG geltend gemacht werden können.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert des Kaufgegenstandes im Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages entspricht.

Schadensersatzansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer wegen der Durchsetzung von Restitutionsansprüchen durch Dritte sind ausgeschlossen.

§ 15
Finanzierungsgrundlage

15.1. Dem Käufer ist bekannt, dass die Erfüllung der dem Verkäufer im Zusammenhang mit der Braunkohlesanierung obliegenden Verpflichtungen in dem Finanzrahmen erfolgt, der vom Bund und den Braunkohleländern für den Verkäufer verbindlich festgelegt wird. Für den Zeitraum von 2018 bis einschließlich 2022 ergibt sich dieser Finanzrahmen aus dem „Fünften Ergänzenden Verwaltungsabkommen zum Verwaltungsabkommen über

ENTWURF

die Regelung der Finanzierung der ökologischen Altlasten (VA-Altlastenfinanzierung) in der Fassung vom 10. Januar 1995 über die Finanzierung der Braunkohlensanierung in den Jahren 2018 bis 2022 (VA VI Braunkohlesanierung)“ vom 02. Juni 2017.

15.2. Sollte dem Verkäufer wider Erwarten für einen Zeitraum nach 2022 kein Finanzrahmen zur Verfügung gestellt werden, so gilt Folgendes:

Der Verkäufer wird zunächst prüfen, ob ihm aus dem vorliegenden Vertrag obliegende Nebenleistungspflichten zum Zeitpunkt des Ablaufes des zuletzt gültigen Verwaltungsabkommens noch nicht oder nicht vollständig erfüllt sind und mit welchen Kosten deren Erfüllung verbunden ist. Sollte die Erfüllung dieser Nebenleistungen für den Verkäufer aufgrund des Fehlens eines Finanzrahmens unzumutbar sein, werden sich die Vertragsparteien auf eine Anpassung der entsprechenden Regelungen des vorliegenden Grundstückskaufvertrages verständigen. Dies umfasst auch die Möglichkeit einer einvernehmlichen Aufhebung der noch nicht oder nicht vollständig erfüllten Nebenleistungspflichten.

§ 16
Weitergabeverpflichtung/ Abtretung von Ansprüchen

16.1. Wird der Kaufgegenstand oder werden Teile des Kaufgegenstandes vom Käufer oder seinem Rechtsnachfolger auf einen Dritten übertragen, so sind dem Erwerber sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Erwerber entsprechend zu verpflichten sind. Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen frei, sobald der Erwerber diese verbindlich übernommen hat.

Überlässt der Käufer den Kaufgegenstand oder Teile des Kaufgegenstandes einem Dritten zur Nutzung, so hat der Käufer sicherzustellen, dass die Erfüllung sämtlicher von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen dadurch nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Der Käufer ist verpflichtet, soweit rechtlich möglich und zulässig, den Nutzungsberechtigten zugunsten des Verkäufers zu verpflichten, sämtliche in diesem Vertrag gegenüber dem Verkäufer übernommenen Verpflichtungen einzuhalten.

16.2. Der Käufer bedarf zur Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag der schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

§ 17
Kosten/Steuern

ENTWURF

17.1. Die mit dem Abschluss sowie der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der etwaigen Kosten für Sachverständigengutachten gem. § 5 Nr. 5.5, sowie die Kosten der Auflassung und die Kosten der entstehenden Verkehrssteuern (Grunderwerbsteuer) einschließlich der Notar- und Gerichtskosten sowie etwaiger Kosten der Hinterlegung des Kaufpreises trägt der Käufer.

Kosten für die Einholung etwa notwendiger behördlicher oder privatrechtlicher Genehmigungen sowie die Kosten einer eventuellen Rückabwicklung dieses Vertrages – sofern vom Käufer zu vertreten oder gem. § 3 – trägt ebenfalls der Käufer.

17.2. Der Verkäufer trägt die Kosten der lastenfreien Lieferung des Kaufgegenstandes, soweit in diesem Vertrage nichts anderes geregelt ist.

§ 18
Dinglicher Vollzug

18.1. Nunmehr erklären die Vertragsparteien die

A u f l a s s u n g

wie folgt:

> Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand gemäß § 2 dieses Vertrages von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht und **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Eigentumsänderung in den Grundbüchern.

Der Notar wird zunächst beauftragt, den Vollzug dieser Urkunde bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung gemäß Nr. 18.3. zugunsten des Käufers zu betreiben. Zum weiteren Vollzug des Vertrages wird der Notar der zuständigen Flurneuordnungsbehörde die Einbeziehung des Grundstücksverkaufes in das Flurbereinigungsverfahren anzeigen.

Sofern die Eintragung der Eigentumsänderung nicht im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens erfolgt, soll sie durch den beurkundenden Notar beantragt werden. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst dann zu beantragen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises einschließlich eventuell entstandener Verzugszinsen entweder durch den Verkäufer bestätigt oder durch den Käufer nachgewiesen wurde und das Flurbereinigungsverfahren bestandskräftig abgeschlossen, aufgehoben oder in sonstiger Weise beendet wird.

18.2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen die in § 19 Nr. 19.5. benannten Notariatsangestellten des amtierenden Notars und weisen sie an, die Iden-

ENTWURF

titäts- und Auflassungserklärung bzgl. der noch nicht vermessenen Teilflächen des Kaufgegenstandes abzugeben, sobald dem amtierenden Notar der amtliche Veränderungsnachweis / Fortführungsnachweis vorliegt.

18.3. Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer Vormerkung an rangbereiter Stelle in den Grundbüchern.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt bzw. beantragt sind, oder falls eine Vertragspartei den Rücktritt von diesem Vertrag schriftlich per Einschreiben/Rückschein erklärt und der andere Vertragsteil der Wirksamkeit des Rücktritts nicht binnen 4 Wochen nach Erhalt der Rücktrittserklärung schriftlich per Einschreiben/ Rückschein widerspricht. Kopien der jeweiligen Erklärungen (Rücktritt und Widerspruch) mit Nachweis des jeweiligen Zustellungsdatums sind dem Notar unverzüglich zu übersenden.

Bei Ausübung des Rücktrittsrechts durch eine Vertragspartei hat der Notar die weitere Abwicklung des Vertrages einzustellen. Die materiellrechtliche Wirksamkeit des Rücktritts hat der Notar nicht zu prüfen.

18.4. Der Käufer **bewilligt** und der Verkäufer **beantragt** die Löschung der Vormerkung für den Fall der Nichtzahlung des Kaufpreises und weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Löschung der Auflassungsvormerkung zu stellen, jedoch nur dann, wenn der Käufer zuvor vom amtierenden Notar durch Einschreiben/Rückschein an die eingangs angegebene Adresse aufgefordert worden ist, dem Notar die Kaufpreiszahlung binnen zweier Wochen ab Absendung des Einschreibens nachzuweisen, und diese Frist verstrichen ist, ohne dass die Zahlung dem Notar nachgewiesen wurde und dem Notar der Rücktritt des Verkäufers nachgewiesen ist. Den Antrag auf Löschung der Auflassungsvormerkung hat der Notar auch dann zu stellen, falls das Einschreiben – aus welchen Gründen auch immer – vom Käufer nicht entgegengenommen wird.

18.5. Vor Vollzug des Vertrages darf die Auflassungsvormerkung nicht verpfändet und/oder abgetreten werden, es sei denn, die Verpfändung oder Abtretung dient der Sicherung der Kaufpreiszahlung.

§ 19
Notarauftrag/Durchführungsvollmachten

19.1. Der Notar wird mit dem Vollzug des Vertrages beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen behördlichen Urkunden einzuholen und formlos

ENTWURF

entgegenzunehmen, mit Ausnahme, sofern erforderlich, der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO), die von dem Verkäufer eingeholt wird.

Alle Erklärungen gelten mit dem Eingang bei dem amtierenden Notar als abgegeben und den Vertragsparteien zugegangen. Der Notar wird außerdem bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieses Vertrages etwa noch erforderlich sind.

19.2. Der Notar wird ermächtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zu ändern oder zurückzunehmen. Die Parteien verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

19.3. Die Vollmacht erlischt mit der grundbuchmäßigen Umschreibung, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen wirksam bleiben.

19.4. Sollte die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) nicht gleichzeitig für alle Flurstücke erteilt werden, wird Teilvollzug vereinbart.

19.5. Die Vertragsparteien, und zwar jede für sich und über den Tod hinaus, bevollmächtigen die Notariatsangestellten des Notars

- .....
- .....
- .....

sämtlich geschäftsansässig [ ].

(je einzeln), ohne Übernahme jeglicher persönlicher Haftung für sie alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung, Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages etwa noch erforderlich sind. Sie sind ferner bevollmächtigt, Anträge auf Teilung des Grundstückes bei Gerichten und Behörden zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen. Die Bevollmächtigten sind von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreit und befugt, Untervollmachten zu erteilen. Von der Bevollmächtigung darf nur zur ordnungsgemäßen Abwicklung dieses Vertrages Gebrauch gemacht werden, und zwar nur vor dem Notar oder seinem Vertreter im Amt.

Die vorbezeichneten Angestellten des amtierenden Notars sind insbesondere bevollmächtigt, die Auflassung in Ansehung der noch nicht vermessenen Teilflächen des Kaufgegenstandes gemäß § 18 Nr. 18.2. dieses Vertrages unter Abgabe der Identitätserklärung zu erklären und die Auflassung insgesamt zu wiederholen, insbesondere wenn dies aufgrund einer Zwischenverfügung des Grundbuchamtes oder im Hinblick auf das Flurbereinigungsverfahren erforderlich ist.

ENTWURF

Die Vollmacht erlischt mit der grundbuchmäßigen Umschreibung, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen wirksam bleiben.

§ 20
Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat die Vertragsbeteiligten darüber belehrt, dass

- alle Vertragsvereinbarungen vollständig und richtig wiederzugeben sowie beurkundungspflichtig sind und dass Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können;
- die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen), die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie das Negativzeugnis bezüglich etwaiger gesetzlicher Vorkaufsrechte erteilt werden müssen;
- im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Grundstücksverkehrsgesetz ein Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens Sächsische Landsiedlung GmbH nach dem Reichssiedlungsgesetz in Betracht kommen kann;
- das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit der Eintragung in das Grundbuch auf den Käufer übergeht;
- der Kaufgegenstand für rückständige öffentliche Abgaben und Lasten haftet;
- die Vertragsbeteiligten für mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundene Kosten bei Gericht und Notar sowie für die Grunderwerbssteuer kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch haften;
- der Notar für eventuelle steuerrechtliche und einkommenssteuerrechtliche Folgen des Vertrages keinerlei Haftung übernimmt und dass sich insoweit die Vertragsbeteiligten bei einem Steuerberater selbst zu informieren haben; über die Bestimmung des § 23 Nr. 1 EStG (Spekulationsgeschäfte) wurde belehrt;
- gemäß § 7 Grundstücksverkehrsordnung (GVO) der Vertrag unwirksam wird, wenn die Grundstücksverkehrsgenehmigung vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zurückgenommen, widerrufen oder sonst aufgehoben wird;
- der Vollzug dieses Vertrages von der Zahlung, auch der Vorauszahlung der Beurkundungskosten, der Gebühren und eines Gerichtskostenvorschusses abhängig gemacht werden kann und dass deshalb die Gebühren unverzüglich nach Rechnungslegung zu zahlen sind;
- an einem Grundstück nach früherem DDR-Recht Gebäudeeigentum oder Nutzungsrechte an Gebäuden oder Baulichkeiten entstanden sein und heute noch fortbestehen können, ohne dass dies aus dem Grundbuch des belasteten Grundstückes ersichtlich sein muss. Der Notar hat ferner darüber belehrt,

ENTWURF

dass das Grundbuch möglicherweise im Übrigen die Belastungen in Abteilung II und III nicht vollständig wiedergibt, weil dingliche Belastungen nach dem Grundstücksrecht der ehemaligen DDR auch außerhalb des Grundbuches entstanden sein und fortbestehen können.

- an den Grundstücken im Gebiet der ehemaligen DDR sogenannte "Mitbenutzungsrechte" nach den Vorschriften des früheren Zivilgesetzbuches der DDR auch ohne Eintragung im Grundbuch begründet werden konnten und dass diese nunmehr gegebenenfalls wie eingetragene Dienstbarkeiten auch jedem künftigen Grundstückseigentümer gegenüber wirksam bleiben können, auch wenn er diese Rechte beim Erwerb nicht gekannt hat. Der Verkäufer erklärt hierzu, dass ihm vom Bestehen derartiger Rechte nichts bekannt ist, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist und
- dass der gute Glaube an das Grundbuch in den neuen Bundesländern seit dem 1. Januar 2001 wiederhergestellt ist. Dies gilt nicht für Mitbenutzungsrechte i. S. d. § 9 GBBerG. Die Berechtigten in Ansehung solcher Rechte konnten bis zum 31. Dezember 2010 die Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit zur Sicherung ihrer Mitbenutzungsrechte verlangen (§ 9 GBBerG, § 9 SachenR-DV). Der Verkäufer erklärt, dass ihm die Stellung solcher Anträge nicht bekannt ist.

§ 21
Verjährung / Salvatorische Klausel

21.1. Der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums verjährt in derselben Frist wie der Kaufpreiszahlungsanspruch des Verkäufers. Für beide Ansprüche vereinbaren die Vertragspartner eine Verjährungsfrist von 30 Jahren.

21.2. Sofern zwischen diesem Vertrag und seinen Anlagen Widersprüche auftreten sollten, haben die Bestimmungen dieses Vertrages Vorrang.

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde, gleich aus welchem Grunde, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Teile dieser Urkunde nicht berührt.

Die Beteiligten verpflichten sich, in einem solchen Falle die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die vertragsschließenden Parteien wirtschaftlich gewollt oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Anwendung und Auslegung dieses Vertrages oder seiner Anlagen werden sich die Vertragsparteien ernstlich um eine gütliche Verständigung bemühen, die den Interessen aller Beteiligten Rechnung trägt.

ENTWURF

§ 22
Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

a) beglaubigte Abschriften:
- die Vertragsteile nach Vollzug
- das Grundbuchamt im Auszug sofort
- das Grundbuchamt bei Vollzugsreife
- Vermessungsamt

b) einfache Abschriften sofort:
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle
- der Gutachterausschuss
- Vermessungsamt des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Ländliche Neuordnung
- die Vertragsteile.

Die Niederschrift und die Anlagen 1-6 wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar bei gleichzeitiger Anwesenheit wie folgt unterschrieben:

ENTWURF