

V e r h a n d e l t

zu Aachen am 26. Juni 2018

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Thomas Förl

mit dem Amtssitz in Aachen

erschieden heute:

1. Frau Noemi David, geboren am [REDACTED] dienstansässig in 40470 Düsseldorf, Mercedesstraße 12, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis, hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigte aufgrund Vollmacht vom 24. Januar 2017, jedoch vorbehaltlich noch zu erteilender Vollmachtsbestätigung, die dieser Anlage im Entwurf als **Anlage 0** beigefügt wird, für das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Korrespondenzadresse: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf,

- im Folgenden der „**Verkäufer**“ genannt -,

2. [REDACTED] geboren am [REDACTED] geschäftsansässig in 52074 Aachen, Campus-Boulevard 57,
3. [REDACTED] geboren am [REDACTED] geschäftsansässig in 52074 Aachen, Campus-Boulevard 57

Die Erschienenen zu 2) und 3), handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte, vom Verbot der Mehrfachvertretung befreite Geschäftsführer für die

- a) Campus West I Immobilien GmbH mit Sitz in Aachen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRB: 21661, Geschäftsanschrift: 52074 Aachen, Campus-Boulevard 57,

- im Folgenden der „**Käufer 1**“ genannt -

b) Campus West II Immobilien GmbH mit Sitz in Aachen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRB: 21664, Geschäftsanschrift: 52074 Aachen, Campus-Boulevard 57,

- im Folgenden der „Käufer 2“ genannt-

- Käufer 1 und Käufer 2 gemeinsam auch die „Käufer“ genannt -

Die Erschienenen zu 1), 2) und 3) wiesen sich dem Notar durch amtlichen Lichtbildausweis aus.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung den nachfolgenden

Grundstückskaufvertrag.

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Kaufobjekt/Belastungen
- § 2 Kaufpreise
- § 3 Zwangsvollstreckungsunterwerfung
- § 4 Besitzübergang
- § 5 Sonstige Pflichten der Parteien
- § 6 Ansprüche und Rechte bei Mängeln, Haftung der Verkäufers
- § 7 Auflassung
- § 8 Auflassungsvormerkung
- § 9 Vollzugsvollmacht
- § 10 Belehrungen
- § 11 Zweckbindung
- § 12 Rücktrittsrechte der Parteien
- § 13 Kosten, Steuern
- § 14 Weitergabeverpflichtung
- § 15 Dienstbarkeiten
- § 16 Stellung der Käufer
- § 17 Vertraulichkeit
- § 18 Schriftform, Salvatorische Klausel
- § 19 Geltendes Recht, Gerichtsstand

§ 1 Kaufobjekt/Belastungen

- 1.1 Der Verkäufer ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Aachen eingetragenen Grundstücke:
- 1.1.1. Grundbuch von Aachen, Blatt 35101: Flur 3, Flurstück 173, Gebäude- und Freifläche, Aachen/Hbf-Mönchengladbach, 48789 m² groß,
 - 1.1.2. Grundbuch von Aachen, Blatt 35101: Flur 4, Flurstück 180, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Aachen/Hbf-Mönchengladbach, 68792 m² groß,
 - 1.1.3. Grundbuch von Aachen, Blatt 35101: Flur 4, Flurstück 162, Gebäude- und Freifläche, Aachen/Hbf-Mönchengladbach, 562 m² groß,
 - 1.1.4. Grundbuch von Aachen, Blatt 35101: Flur 4, Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Aachen/Hbf-Mönchengladbach, 1082 m² groß,
 - 1.1.5. Grundbuch von Aachen, Blatt 31962: Flur 3, Flurstück 113, Gebäude- und Freifläche, Kühlwetterstraße 1, 728 m² groß,
 - 1.1.6. Grundbuch von Aachen, Blatt 31962: Flur 3, Flurstück 137, Gebäude- und Freifläche, Süsterfeldstraße, 436 m² groß,
 - 1.1.7. Grundbuch von Laurensberg, Blatt 11371: Flur 22, Flurstück 891, Gebäude- und Freifläche, Aachen/Hbf-Mönchengladbach, 82460 m² groß.
- 1.2 Die Grundstücke sind nach notarieller Einsichtnahme des Grundbuches am 26. Juni 2018 wie folgt belastet:
- 1.2.1 In Abteilung II:
 - 1.2.1.1 lastend auf dem Grundstück gemäß § 1.1.1:
Grunddienstbarkeit (Gen-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Aachen Flur 3 Flurstück 157 (Blatt 4850B).
 - 1.2.1.2 lastend auf den Grundstücken gemäß §§ 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 und 1.1.4:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung) für a) DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und für b) DB Station & Service Aktiengesellschaft, Berlin.
 - 1.2.1.3 lastend auf den Grundstücken gemäß §§ 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 und 1.1.4:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht) für a) DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und für b) DB Station & Service Aktiengesellschaft, Berlin.

1.2.1.4

lastend auf den Grundstücken gemäß §§ 1.1.1 und 1.1.2:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Einfriedung) für a) DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und für b) DB Station & Service Aktiengesellschaft, Berlin.

1.2.1.5

lastend auf den Grundstücken gemäß §§ 1.1.5 und 1.1.6:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen aller Art, die von Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb und auf dem Bahngelände befindlicher Telekommunikationsanlagen) für DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.

1.2.1.6

lastend auf dem Grundstück gemäß § 1.1.7:
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Laurensberg Flur 22 Nummer 708 (Blatt 1055).

1.2.1.7

lastend auf dem Grundstück gemäß § 1.1.7:
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Laurensberg Flur 22 Nummer 709 (Blatt 10505).

1.2.1.8

lastend auf dem Grundstück gemäß § 1.1.7:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung) für a) DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und für b) DB Station & Service Aktiengesellschaft, Berlin.

1.2.1.9

lastend auf dem Grundstück gemäß § 1.1.7:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht) für a) DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und für b) DB Station & Service Aktiengesellschaft, Berlin.

1.2.1.10

lastend auf dem Grundstück gemäß § 1.1.7:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Einfriedung) für a) DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und für b) DB Station & Service Aktiengesellschaft, Berlin.

1.2.2 In Abteilung III:

keine Belastungen

1.3 Die Grundstücke gemäß § 1.1 bilden einen Teil des so genannten „Campus West“.

1.3.1 Die RWTH Aachen beabsichtigt, sich mit dem RWTH Aachen Campus zu einer der weltweit führenden technischen Universitäten zu entwickeln. Auf einer

Fläche von 800.000 m² entsteht mit 16 Forschungsclustern eine der größten technologieorientierten Forschungslandschaften Europas.

- 1.3.2 Mit der Entwicklung der ersten Ausbaustufe, dem Campus Melaten, wurde 2009 begonnen. Heute sind dort 6 Forschungscluster realisiert und ca. 50% der verfügbaren Erweiterungsflächen belegt. Derzeit befindet sich die Entwicklung in der zweiten Phase, in der sich die sogenannten Startcluster zunehmend verdichten und fortschreitend weitere Forschungscluster entstehen.
- 1.3.3 Für die zweite Ausbaustufe des RWTH Aachen Campus ist das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West in Aussicht genommen, welches die bestehenden Campus-Areale Mitte und Melaten verbinden soll. Im Dezember 2009 erwarb der Verkäufer die dafür relevanten Flächen von der Deutschen Bahn unter der Maßgabe, den Rückbau und die Aufbereitung durchzuführen. Im Jahr 2015 erfolgte die Freistellung der erworbenen Flächen nach dem AEG.
- 1.3.4 Der Verkäufer verkauft den Käufern die Grundstücke zum Zweck der Erschließung und Entwicklung der Flächen mit dem Ziel, weitere Forschungscluster mit Büro-, Hallenflächen und Laboreinrichtungen sowie forschungsunterstützender Infrastruktur für die Ansiedlung weiterer nationaler und internationaler Technologieunternehmen zu errichten.
- 1.3.5 Die Parteien schließen diesen Vertrag vor dem Hintergrund, dass der Verkauf während eines laufenden Bauleitplanungsprozesses erfolgt, der ergebnisoffen ist und dieser Prozess möglichst rasch abgeschlossen werden soll.
- 1.4 Parallel zum heutigen Kaufvertrag wird zwischen dem Verkäufer, den Käufern und der Stadt Aachen eine trilaterale Vereinbarung geschlossen, in der insbesondere die Grundsätze der Zusammenarbeit bei der Bauleitplanung und Entwicklung des Campus West sowie die Kostenbeteiligung für die Erschließung und Planung geregelt werden (nachfolgend auch: "**trilaterale Vereinbarung**").
- 1.5 Soweit die Käufer oder der Verkäufer von diesem Vertrag wirksam zurücktreten, sieht die trilaterale Vereinbarung jeweils ein Recht für die Käufer gemeinsam und den Verkäufer vor, binnen drei Monaten von der trilateralen Vereinbarung zurückzutreten. Ein Teilrücktritt nur eines Käufers ist ausgeschlossen.
- 1.6 Der Verkäufer hat das Areal Campus West teilweise mit Kaufvertrag vom 09.12.2008 („Ankaufvertrag DB“) erworben. Der zwischen dem Verkäufer, der DB Services Immobilien GmbH, der Deutsche Bahn AG, der DB Netz AG und der DB Station & Service AG geschlossene Ankaufvertrag vom 09.12.2008, UR-Nr. 2125 für 2008 H des Notars Dr. Henryk Haißt mit dem Amtssitz in Düsseldorf, ist als **Anlage 1.6 a**) beigefügt. Der Verkäufer hat das Areal Campus West teilweise auch mit Kaufvertrag vom 15.05.2009 („Ankaufvertrag Schenker“) erworben. Der zwischen dem Verkäufer, der aurelis Asset GmbH und Deutsche Bahn AG geschlossene Ankaufvertrag vom 15.05.2009, UR-Nr. 677/2009 D des Notars Dr. Wilhelm Droste mit dem Amtssitz in Düsseldorf, ist als **Anlage 1.6 b**) beigefügt.

- 1.7 Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer 1
- 1.7.1 eine in der **Anlage 1.7.1** mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete, noch zu vermessende Teilfläche des in § 1.1.1 näher bezeichneten Grundstücks,
- 1.7.2 die in §§ 1.1.2, 1.1.3 und 1.1.4 näher bezeichneten Grundstücke
- 1.7.3 eine in der **Anlage 1.7.3** mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnete, noch zu vermessende Teilfläche des in § 1.1.7 näher bezeichneten Grundstücks,
- im Folgenden insgesamt "**Kaufobjekt 1**" genannt - .
- 1.8 Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer 2
- 1.8.1 die in §§ 1.1.5 und 1.1.6 näher bezeichneten Grundstücke und
- 1.8.2 eine in der **Anlage 1.8.2** mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnete, noch zu vermessende Teilfläche des in § 1.1.1 näher bezeichneten Grundstücks,
- im Folgenden insgesamt "**Kaufobjekt 2**" genannt - .
- 1.9 Der Käufer 1 wird unverzüglich die Vermessung der Teilfläche nach §§ 1.7.1 und 1.7.3 veranlassen, wozu ihn der Verkäufer hiermit bevollmächtigt. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten einer etwaigen Gebäudeeinmessung, trägt der Käufer 1. Der Käufer 2 wird unverzüglich die Vermessung der Teilfläche nach § 1.8.2 veranlassen, wozu ihn der Verkäufer hiermit bevollmächtigt. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten einer etwaigen Gebäudeeinmessung, trägt der Käufer 2.
- 1.10 Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen des jeweils verkauften Grundbesitzes bleiben bestehen und werden vom jeweiligen Käufer übernommen. Die Käufer werden sich um die Löschung etwaiger löschungsfähiger Belastungen kümmern.
- 1.11 Auf dem Kaufobjekt lasten nach Kenntnis der Parteien keine Baulasten. Den Käufern sind die als **Anlage 1.11** beigefügten „Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis“ der Stadt Aachen vom 18.12.2017 und 02.05.2018 bekannt. Diese und ggfs. weitere bestehende Baulasten, altrechtliche und ins Grundbuch nicht eintragungsfähige Dienstbarkeiten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen werden, soweit sie bestehen - von dem jeweiligen Käufer übernommen.
- 1.12 Den Käufern ist insbesondere der auf Teilen der Kaufobjekte lastende Denkmalschutz aus den als **Anlage 1.12** beigefügten Auszügen aus der Denkmalliste der Stadt Aachen bekannt.
- 1.13 Die Käufer übernehmen die für das Kaufobjekt bestehenden Mietverträge nach § 566 BGB. Dies sind nach Kenntnis des Verkäufers:

- 1.13.1 Nutzungsvereinbarung Nr. 110000000227 mit dem Land NRW, vertreten durch die Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2-10, 50677 Köln für Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte (**Anlage 1.13.1 a**) nebst Kündigungsschreiben vom 21.11.2017 (**Anlage 1.13.1 b**);
- 1.13.2 Nutzungsvereinbarung Nr. 110000000218 mit dem Eurogress Aachen, Monheimallee 48, 52062 Aachen für Stellplätze während des „Öcher Bänd“ vom 06.08.2015 (**Anlage 1.13.2 a**), geändert durch ersten Nachtrag vom 15.03.2018 (**Anlage 1.13.2 b**), geändert durch zweiten Nachtrag vom 16./28.05.2018 (**Anlage 1.13.2 c**).

§ 2 Kaufpreise

2.1 Kaufobjekt 1

- 2.1.1 Der vorläufige Kaufpreis für das Kaufobjekt 1 und die gemäß § 5.3 mitverkauften Planungsleistungen beträgt

13.207.000 € (in Worten: dreizehn Millionen zweihundertsiebentausend Euro).

- 2.1.2 Die endgültige Berechnung des Kaufpreises für das Kaufobjekt 1 erfolgt nach Vorlage des amtlichen Vermessungs- und Fortführungsergebnisses der Teilflächen nach § 1.7.1 und § 1.7.3. Mehr- oder Minderflächen werden auf Grundlage des Kaufpreises von 82,52 €/m² und einer Fläche von 160.046 m² zwischen den Parteien unmittelbar ausgeglichen.

- 2.1.3 Der Käufer 1 leistet eine Anzahlung auf den Kaufpreis für das Kaufobjekt 1 in Höhe von

1.630.000 € (in Worten: eine Million sechshundertdreißigtausend Euro).

2.2 Kaufobjekt 2

- 2.2.1 Der vorläufige Kaufpreis für das Kaufobjekt 2 beträgt

1.020.000 € (in Worten: eine Million zwanzigtausend Euro).

- 2.2.2 Die endgültige Berechnung des Kaufpreises für das Kaufobjekt 2 erfolgt nach Vorlage des amtlichen Vermessungs- und Fortführungsergebnisses der Teilflächen nach § 1.8.2. Mehr- oder Minderflächen werden auf Grundlage des Kaufpreises von 85,00 €/m² und einer Fläche von 12.000 m² zwischen den Parteien unmittelbar ausgeglichen.

- 2.2.3 Der Käufer 2 leistet eine Anzahlung auf den Kaufpreis für das Kaufobjekt 2 in Höhe von

120.000 € (in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro).

2.3 Die Anzahlungen auf die Kaufpreise nach § 2.1.3 und § 2.2.3 sind innerhalb von 10 Kalendertagen fällig, nachdem den Käufern die schriftliche, vorab per Fax/Email zu übersendende Mitteilung des Notars zugegangen ist,

2.3.1 dass

2.3.1.1

alle für die Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen einschließlich einer etwaigen Teilungsgenehmigung,

2.3.1.2

die Einmessungsergebnisse,

2.3.1.3

die katasteramtliche und grundbuchamtliche Fortführungen und

2.3.1.4

alle Negativatteste einschließlich einer Erklärung der Stadt Aachen, dass ihr ein Vorkaufsrecht nicht zusteht oder sie ein solches nicht ausübt, jedoch mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, deren unverzügliche Beschaffung ausschließlich im Risikobereich des Käufers liegt

vorliegen;

2.3.2 dass die nach § 8.2 bewilligten Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Käufer vertragsgemäß eingetragen sind.

2.4 Die endgültigen Kaufpreise sind innerhalb von 10 Kalendertagen fällig,

nachdem den Käufern die schriftliche, vorab per Fax/Email zu übersendende Mitteilung des Notars zugegangen ist, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 2.3 vorliegen, und

2.4.1.1 die Rücktrittsrechte der Käufer nach § 12.2 erloschen sind oder die Käufer auf ihre Rücktrittsrechte nach § 12.2 verzichtet haben und dem Notar dies in geeigneter Weise nachgewiesen ist;

oder

2.4.1.2 das Rücktrittsrecht der Käufer nach § 12.1 erloschen ist oder die Käufer auf ihr Rücktrittsrecht nach § 12.1 verzichtet haben.

2.5 Die Kaufpreise sind zahlbar auf das Konto des Verkäufers

Nr. 400 74 15

bei der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba),
IBAN DE82 3005 0000 0004 0074 15,
Verwendungszweck: „Verkauf Campus West, Aachen“.

Der Verkäufer wird dem Notar den Eingang der vollständigen Kaufpreise auf seinem Konto unverzüglich schriftlich mitteilen.

- 2.6 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Überweisung, sondern auf den Zeitpunkt des Eingangs des Geldes auf dem vorbezeichneten Konto an. Geht der Kaufpreis ganz oder teilweise nicht rechtzeitig ein, gerät der Käufer mit Ablauf des Fälligkeitstages in Verzug, ohne dass es einer weitergehenden Mahnung des Verkäufers bedarf. Der Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars ist Fälligkeitsereignis im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der Notar belehrte über die gesetzlichen Verzugsregelungen. Bei Verzug haben die Käufer die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens bleibt unberührt.
- 2.7 Die Aufrechnung gegenüber der Kaufpreisforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung mit der aufgerechnet werden soll, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist oder im Gegenseitigkeitsverhältnis (Synallagma) zur Kaufpreisforderung steht.

§ 3 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- 3.1 Wegen der Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung nach §§ 2.1, 2.2 sowie der gemäß § 2.6 etwaig geschuldeten Zinsen unterwerfen sich die Käufer als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheiterfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, Zinsen ab dem heutigen Tag als geschuldet.
- 3.2 Der Notar wird von den Parteien unwiderruflich angewiesen, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf, jedoch nicht vor Eintritt der vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen.
- 3.3 Hierdurch wird die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche und das Vorliegen der vorstehend bezeichneten Tatsachen in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert; es verbleibt insoweit bei der gesetzlichen Regelung.

§ 4 Besitzübergang

- 4.1 Der Besitzübergang des Kaufobjektes 1 an den Käufer 1 sowie der Besitzübergang des Kaufobjektes 2 an den Käufer 2 erfolgt um 0.00 Uhr am Tag, der auf

den vollständigen Eingang beider Abschlagszahlungen auf die Kaufpreise nach § 2.1.3 und § 2.2.3 auf dem in diesem Vertrag bezeichneten Konto und Vorlage der Bürgschaft nach § 5.7 beim Verkäufer folgt (im Folgenden „**Übergangsstichtag**“ genannt).

- 4.2 Mit dem Übergangsstichtag gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der unverschuldeten Verschlechterung, Nutzungen und Lasten sowie sämtliche das jeweilige Kaufobjekt betreffende Verkehrssicherungspflichten (einschließlich der Streupflicht) auf den jeweiligen Käufer über.
- 4.3 Erschließungsbeiträge gem. § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gem. § 127 Abs. 4 BauGB, sonstige Beiträge und beitragsähnliche Forderungen, Anlieger- und Anschlussbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden Gemeindecapitulationen, soweit sie für bis zum Übergangsstichtag hergestellte Einrichtungen erhoben worden sind, trägt der Verkäufer, alle übrigen Beiträge und Kosten für öffentlich-rechtliche Leistungen trägt der jeweilige Käufer. Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei.
- 4.4 Wiederkehrende öffentliche Abgaben, z.B. Grundsteuer, sowie Ansprüche öffentlicher Versorgungsträger werden zwischen den Parteien zeitanteilig bezogen auf den Übergangsstichtag abgerechnet.
- 4.5 Der Verkäufer verpflichtet sich, ab dem Tage der Beurkundung dieses Vertrages keine über den Übergangsstichtag hinaus wirkenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge und/oder Vertragsänderungen bezüglich des Kaufobjektes ohne Zustimmung des jeweiligen Käufers abzuschließen.
- 4.6 Die Käufer genießen bereits vor Eigentumserwerb - spätestens ab dem Übergangsstichtag - keinen Versicherungsschutz über Gebäude-Sachversicherungsverträge. Der Verkäufer empfiehlt den Käufern, rechtzeitig vor dem Übergangsstichtag bzw. Übergang der Verkehrssicherungspflicht selbst für ausreichenden Versicherungsschutz Sorge zu tragen.

§ 5 Sonstige Pflichten der Parteien

- 5.1 Die Käufer verpflichten sich, die Infrastruktur, die Anlagen und Betriebseinrichtungen der Flüchtlingsunterkunft auf den Kaufobjekten auch nach Besitzübergang entschädigungslos zu dulden. Der Verkäufer wird die Infrastruktur, die Anlagen und Betriebseinrichtungen der Flüchtlingsunterkunft ohne Kostenbeteiligung der Käufer bis spätestens zum 31. Dezember 2018 entsprechend der Vorgaben der **Anlage 5.1** zurückbauen. Die verbleibende Infrastruktur, Anlagen und Betriebseinrichtungen verbleiben ohne Wertausgleich auf den Kaufobjekten.

- 5.2 Die Käufer erklären sich damit einverstanden, dass der in **Anlage 5.2** gekennzeichnete Zaun auf den Grundstücken nicht zurück gebaut wird. Aus dem Belassen des Zauns auf den Grundstücken dürfen die Käufer keine Ansprüche gegen den Verkäufer oder die Bezirksregierung Köln geltend machen.
- 5.3 Der Verkäufer verkauft dem Käufer 1 mit dem Kaufobjekt 1 mit Wirkung zum Übergangsstichtag die in Ziffer 1 des als **Anlage 5.3** beigefügten Nachtrages zum Generalplanervertrag aufgeführten Planungsleistungen des Planungsbüros RKW Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH + Co KG, jetzt RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH, in Bezug auf die Kaufobjekte, insbesondere alle Pläne, Berechnungen und Nutzungsrechte hieran, die dem Planungsstand zum heutigen Tage entsprechen. Der Verkäufer tritt die diesbezüglichen Rechte und die in diesem Zusammenhang stehende Gewährleistungsrechte des Verkäufers gegen das Planungsbüro RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH, an den Käufer 1 ab. Der Käufer 1 nimmt diese Abtretung hiermit an. Dem Käufer 1 stehen gegen den Verkäufer aus und im Zusammenhang mit diesen Planungsleistungen keine Ansprüche, insb. Gewährleistungsansprüche, zu.
- 5.4 Der Käufer 1 tritt mit Wirkung zum heutigen Tage in den zwischen dem Verkäufer und dem Planungsbüro RKW Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH + Co KG, jetzt RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH, am 13./19. Juli 2010 geschlossenen Generalplanervertrag nebst Nachträgen, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 20. Juni 2010, der diesem Vertrag als **Anlage 5.4** beigefügt ist, anstelle des Verkäufers ein. Die Parteien werden sich nach besten Kräften rechtzeitig vor dem Übergangsstichtag nach Satz 1 darum bemühen, dass das Planungsbüro RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH der Vertragsübernahme des Käufers 1 zustimmt. Solange und soweit die Zustimmung nicht erteilt wird, werden sich der Verkäufer und der Käufer 1 im Innenverhältnis wirtschaftlich so behandeln, als sei die Zustimmung zum Stichtag nach Satz 1 erfolgt. Der Käufer 1 wird dem Verkäufer etwaige ab dem Stichtag nach Satz 1 geleistete Zahlungen für Leistungen nach dem Stichtag an das Planungsbüro RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH auf Nachweis erstatten. Auf Verlangen des Verkäufers oder des Käufers 1 werden der Verkäufer und der Käufer 1 zu diesem Zweck eine entsprechende Vereinbarung schließen.
- 5.5 Die Käufer treten in die Pflichten des Verkäufers aus dem Ankaufvertrag DB (**Anlage 1.6 a**)), aus dem Ankaufvertrag Schenker (**Anlage 1.6 b**)) und in die in **Anlage 5.5** genannten Pflichten des Verkäufers jeweils bezüglich der erworbenen Flächen ein. Dazu gehört insbesondere auch die entschädigungslose Duldung von Dienstbarkeiten für Einrichtungen Dritter und die Verlegung/ Änderung von Einrichtungen Dritter auf Kosten der Käufer. Dem Verkäufer sind über die in **Anlage 5.5** genannten Pflichten keine weiteren vertraglichen Pflichten bekannt, die er an die Käufer weitergeben muss. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige Nachteile der Käufer durch Eintritt in weiterzugebende Verpflichtungen. Die Parteien werden sich gemeinsam nach besten Kräften rechtzeitig darum bemühen, dass die Vertragspartner der Ankaufsverträge dem Pflichteneintritt der Käufer zustimmen. Solange und soweit die Zustimmung nicht erteilt wird,

werden sich der Verkäufer und die Käufer im Innenverhältnis wirtschaftlich so behandeln, als sei die Zustimmung erfolgt. Auf Verlangen des Verkäufers oder der Käufer werden die Parteien zu diesem Zweck eine entsprechende Vereinbarung schließen. Soweit die Käufer nach § 5 Ziff. 3.1 f. des Ankaufsvertrages DB verpflichtet sind, einen Ersatzbau Railion i.S.d. Ankaufsvertrages zu errichten, erstattet der Verkäufer den Käufern die hierfür entstandenen notwendigen nachgewiesenen marktüblichen Baukosten. Die Käufer müssen einen unberechtigten Anspruch abwehren. Die Käufer dürfen den Anspruch auf Errichtung des Ersatzbaus nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Verkäufer vorher Gelegenheit zur Äußerung gegeben zu haben.

- 5.6 Soweit dem Verkäufer im Zusammenhang mit den unter § 5.5 genannten Pflichten Ansprüche gegen seine Vertragspartner der Ankaufsverträge zustehen, tritt der Verkäufer diese an die Käufer ab. Die Käufer nehmen die Abtretung an.

Die Käufer treten diese Ansprüche zurück an den Verkäufer – aufschiebend bedingt für den Fall des Rücktritts von diesem Vertrag – ab. Der Verkäufer nimmt diese bedingte Rückabtretung an.

- 5.7 Die Käufer verpflichten sich als Gesamtschuldner dem Verkäufer zwei Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages auf eigene Kosten eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern der RWTH Aachen, die dem diesem Vertrag als **Anlage 5.7** beigefügten Muster entspricht, zu stellen. Die Bürgschaft sichert die in der Anlage bezeichneten Zahlungsverpflichtungen der Käufer gegenüber dem Verkäufer aufgrund dieses Vertrages - sowohl als Einzelschuldner als auch als Gesamtschuldner - ab. Soweit es sich nicht um Zahlungsansprüche des Verkäufers im Rahmen einer Rückabwicklung, handelt, die der Höhe nach gutachterlich bestätigt sind, ist die Haftung der RWTH Aachen auf einen Betrag in Höhe von 14.227.000 € begrenzt. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Bürgschaft nach Erlöschen der Rücktrittsrechte nach § 12 und nach Eingang der vollständigen Kaufpreise nach § 2 unaufgefordert an die RWTH Aachen zurückzugeben.

§ 6 Ansprüche und Rechte bei Mängeln, Haftung des Verkäufers

Die Parteien haben die nachfolgenden Regelungen bei der Bestimmung der Kaufpreise angemessen berücksichtigt.

6.1 Geschuldete Beschaffenheit, Kenntnis des Käufers vom Kaufobjekt

- 6.1.1 Die Kaufobjekte werden veräußert, wie sie zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages stehen und liegen, mit Ausnahme von Verschlechterungen des Grundstücks, die zwischen dem Tag nach der Beurkundung und dem Übergangsstichtag entstanden sind und die der Verkäufer grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat. Dies ist die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese Beschaffenheit zu verbessern, auch dann nicht, wenn die Beschaffenheit infolge verborgener Umstände nicht den

Erwartungen entsprechen sollte. Soweit zwischen dem Tag nach der Beurkundung und dem Übergangsstichtag Verschlechterungen entstanden sind und der Verkäufer diese nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat, wird der Verkäufer den Käufern 50 % der bei der Beseitigung dieser Verschlechterungen entstandenen notwendigen nachgewiesenen Kosten erstatten.

- 6.1.2 Der Verkäufer schuldet nicht die Mangelfreiheit der Kaufobjekte. Er schuldet keine Bau- und Bodenbeschaffenheit, keinen Bauzustand etwaiger Gebäude, keine Freiheit von Gebäudeverunreinigungen, insbesondere gesundheitsgefährdenden Stoffen (z.B. Asbest, PCB) im Gebäude und keine Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Kaufobjektes für bestimmte Zwecke, auch nicht für die von den Käufern vorgesehenen Zwecke. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.
- 6.1.3 Die Käufer haben das jeweilige Kaufobjekt in sachverständiger Begleitung eingehend besichtigt und – auch in rechtlicher und technischer Hinsicht – überprüft. Die Käufer haben ausreichend Gelegenheit erhalten, zu den die Kaufobjekte betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuziehen, mit den Kaufobjekten im Zusammenhang stehenden Umstände, auch soweit diese sich auf die Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung der Kaufobjekte beziehen, in eigener Verantwortung zu erkunden und Informationen und Unterlagen einzuholen, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung der Kaufobjekte und ihrer Nutzbarkeit durch die Käufer nach den bei derartigen Immobilien üblichen Kriterien von Bedeutung sind.
- 6.1.4 Der Verkäufer garantiert, dass die in § 6.3.3 genannten Personen
- 6.1.4.1 keine noch nicht im Baulastenverzeichnis verzeichneten Einträge veranlasst oder solchen zugestimmt haben, auch sind ihnen keine unerledigten anderweitigen Eintragungsverfahren bekannt. Gleiches gilt für nachbarrechtliche Beschränkungen;
- 6.1.4.2 keine noch nicht grundbuchlich eingetragene Belastungen bewilligt haben und auch keine schuldrechtlichen Verpflichtungen insoweit eingegangen sind;
- 6.1.4.3 keine ab dem Übergangsstichtag bestehende Miet- und Pachtverhältnisse bekannt sind, mit Ausnahme der in § 1.13 aufgeführten Miet- und Pachtverhältnisse

6.2 Altlasten

- 6.2.1 Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufobjektes von Altlasten und haftet nicht für Altlasten. Die Altlastenauskunft der Stadt Aachen enthält Hinweise auf Altlasten. Den Käufern ist das Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchungen Projekt RWTH Campus West, Aachen“ der Dipl.-Geol. Veronika Steinberg vom 30.11.2010 (**Anlage 6.2.1 a**), das Schreiben der Stadt Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, vom 13.06.2017 (**Anlage 6.2.1 b**) und die „Altlastenuntersuchung und Schadstoffkataster“ der Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG vom 24.04.2018 (**Anlage 6.2.1 c**) bekannt. Die Parteien gehen nicht davon aus, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

- 6.2.2 Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 und Abs. 5 BBodSchG auch Verunreinigungen des Grundwassers, Kampfmittelrückstände, im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste, technische Anlagen, Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Gebäudeschadstoffe der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude oder Gebäudeteile.
- 6.2.3 Werden Altlasten festgestellt, hat der Käufer des betroffenen Kaufobjekts den Verkäufer darüber unverzüglich zu informieren. Der jeweilige Käufer ist verpflichtet, Maßnahmen zur Untersuchung, Sanierung oder Entsorgung von Altlasten fachgutachterlich begleiten und dokumentieren zu lassen. Dem Verkäufer ist auf Anfrage Einblick in die Dokumentation zu gewähren.
- 6.2.4 Wird der Verkäufer wegen etwaiger Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich auf Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung und/oder Entsorgung in Anspruch genommen, hat der Käufer des betroffenen Kaufobjekts den Verkäufer von den Kosten dieser Inanspruchnahme uneingeschränkt freizustellen. Wird der Verkäufer von der zuständigen Behörde und/oder privatrechtlich zur Durchführung von Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen (z.B. Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen) herangezogen, hat der jeweilige Käufer diese einschließlich aller damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Informationsverpflichtung gegenüber Betroffenen) für den Verkäufer auf eigene Kosten durchzuführen, wenn es der Verkäufer von ihm verlangt.
- 6.2.5 Soweit sich aus den vorstehenden Regelungen nichts anderes ergibt, sind Ausgleichsansprüche gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 USchadG im Verhältnis zwischen Verkäufer und den Käufern ausgeschlossen.
- 6.2.6 Die Freistellungsverpflichtung nach § 6.2.4 und der Ausschluss etwaiger Ausgleichsansprüche gelten unmittelbar zu Gunsten solcher Personen, die für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers wegen Altlasten gleich aus welchem Rechtsgrund einzustehen haben. Die jeweiligen Personen sind aus dieser Vereinbarung unmittelbar berechtigt.
- 6.2.7 Im Falle der Weiterveräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufobjektes, auch im Rahmen von Erbbaurechten, haben die Käufer die Verpflichtungen gemäß diesem § 6.2 auf den Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen zu verpflichten, die Pflichten einschließlich dieser Weitergabepflicht auf weitere etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Pflichten sind von den jeweiligen Rechtsnachfolgern als Vertrag zugunsten des Verkäufers (§ 328 BGB) zu übernehmen.
- 6.2.8 Wenn die Käufer vom Kaufvertrag zurückgetreten sind, wird der Verkäufer die Käufer von einer etwaigen Sanierungsverpflichtung nach § 4 Abs. 6 BBodSchG als früherer Eigentümer freistellen, soweit die Altlasten bereits vor dem Übergangsstichtag nach § 4 vorhanden waren.

6.3 Haftung des Verkäufers bei Mängeln

- 6.3.1 Ansprüche und Rechte der Käufer wegen Sach- und Rechtsmängeln aller Art sind ausgeschlossen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Ansprüche der Käufer aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten durch den Verkäufer sind ausgeschlossen.
- 6.3.2 Der Verkäufer haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Informationen und Unterlagen, die der jeweilige Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages vom Verkäufer oder Dritten erhalten hat, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich eine solche Haftung vereinbart ist. Dies gilt auch für alle sonstigen Angaben, die der Verkäufer oder Dritte vor Abschluss gemacht haben.
- 6.3.3 Soweit es für eine Haftung des Verkäufers auf die Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis von Umständen ankommt, ist ausschließlich die Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis der derzeitigen Geschäftsführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW und Mitarbeiter des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW maßgeblich.
- 6.3.4 Die Haftungsausschlüsse bzw. -beschränkungen zugunsten des Verkäufers gelten nicht
- a) für vorsätzlich oder arglistig verschwiegene Mängel.
 - b) für eine Haftung wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer, seine gesetzlichen Vertreter oder seine Erfüllungsgehilfen die Pflichtverletzung zu vertreten hat,
 - c) für eine Haftung wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 7 Auflassung

Die Erschienenen sind sich einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt 1 zum Alleineigentum auf den Käufer 1 übergeht. Die Erschienenen sind sich einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt 2 zum Alleineigentum auf den Käufer 2 übergeht.

Diese Erklärung der

Auflassung

enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der beurkundende Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger im Amt durch die Vertragsparteien unwiderruflich über den Tod hinaus bevollmächtigt.

Der Notar wird von den Parteien beauftragt und ermächtigt unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Abschlagszahlungen auf die Kaufpreise nach § 2.3 vorliegen und der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass beide Abschlagszahlungen auf die Kaufpreise nach § 2.1.3 und 2.2.3 vollständig gezahlt sind und ihm die Bürgschaft gemäß § 5.7 vorliegt. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Bestätigung unverzüglich und unaufgefordert nach Zahlungseingang und Vorlage der Bürgschaft abzugeben.

§ 8 Auflassungsvormerkung

- 8.1 Der Verkäufer bewilligt und beantragt die Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Gunsten des jeweiligen Käufers in dem in § 1.7 und § 1.8 dieses Vertrags angegebenen Erwerbsverhältnis zu Lasten des jeweiligen Kaufobjekts.
- 8.2 Die Käufer bewilligen und die Vertragsparteien beantragen schon heute, die Auflassungsvormerkungen mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu löschen, sofern keine Zwischeneintragungen ohne ausdrückliche Zustimmung des Käufers erfolgt sind.
- 8.3 Die Käufer bewilligen und die Vertragsparteien beantragen schon heute, die Auflassungsvormerkungen mit Vollzug des Veränderungsnachweises nach Vermessung auf die jeweils verkaufte Teilfläche zu beschränken und zugleich mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu löschen, sofern keine Zwischeneintragungen ohne ausdrückliche Zustimmung des jeweiligen Käufers erfolgt sind.
- 8.4 Die Käufer bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkungen. Die Auflassungsvormerkung sind dadurch auflösend bedingt, dass der Notar durch Eigenurkunde gegenüber dem Grundbuchamt erklärt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, diese Erklärung abzugeben, wenn der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass
 - a) sich die Käufer mit der Zahlung der Kaufpreise oder eines Teiles davon in Verzug befinden,
 - b) der Verkäufer den Käufern erfolglos eine Nachfrist von zwei Wochen gesetzt hat, und
 - c) der Verkäufer den Rücktritt vom Vertrag erklärt hat, undder Notar den Käufern eine Durchschrift dieses Schreibens mit Einschreiben/Rückschein an die in diesem Vertrag genannte Anschrift zugestellt hat unter Hinweis auf die hier getroffene Regelung.
- 8.5 Dem Grundbuchamt sind diese Voraussetzungen nicht nachzuweisen.

- 8.6 Die Vertragsparteien verzichten unwiderruflich auf die eigene Antragstellung.

§ 9 Vollzugsvollmacht

- 9.1 Der Notar wird beauftragt, für den vertragsgemäßen Vollzug der Urkunde Sorge zu tragen. Hierzu gehört insbesondere auch die Identifizierung der Kaufobjekte nach §§ 1.7.1, 1.7.3, 1.8.2 nach Vorlage des amtlichen Vermessungs- und Fortführungsergebnisses.

- 9.2 Die Erschienenen bevollmächtigen

- a) [REDACTED] Notarfachassistentin,
b) [REDACTED] Notarfachangestellte,
c) [REDACTED] Notarfachangestellte,

sämtlich dienstansässig bei dem Notar, und zwar jeden einzeln, sie bei Abgabe sämtlicher rechtsgeschäftlicher Erklärungen zur Urkunde dem amtierenden Notar Behörden und Privaten gegenüber zu vertreten, die nach dem Ermessen des amtierenden Notars zur Berichtigung, Ergänzung oder Abänderung und dem Vollzug dieses Vertrages notwendig und dienlich werden, die Auflassung erneut zu erklären und entgegenzunehmen. Die Vollmacht ist sofort wirksam, unabhängig vom Vorliegen eventuell zur Wirksamkeit des Vertrags erforderlicher behördlicher Genehmigungen. Sie erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch.

- 9.3 Der beurkundende Notar wird beauftragt, diesen Vertrag der zuständigen Gemeinde zur Erklärung über das Vorkaufsrecht bekannt zu geben sowie die den Parteien aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegenden Anzeigen und Mitteilungen zu machen.
- 9.4 Von der Vollmacht darf nur bei dem beurkundenden Notar oder seinem Sozius oder amtlich bestellten Vertretern Gebrauch gemacht werden; sie erlischt mit der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.
- 9.5 Die in diesem Vertrag gestellten Anträge sollen nicht als einheitlicher Antrag gelten. Der Notar wird daher ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.
- 9.6 Die Übersendung einer beglaubigten und einer einfachen Abschrift dieses Vertrages sowie aller Mitteilungen des Notars und der mit der Abwicklung dieses Vertrages befassten Behörden an den Verkäufer werden an folgende Anschrift erbeten:

Bau-und Liegenschaftsbetrieb NRW
Fachbereich An-und Verkauf
Mercedesstr. 12
40470 Düsseldorf

§ 10 Belehrungen

Der Notar hat die Beteiligten über den Gang des Verfahrens bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch unterrichtet und insbesondere darauf hingewiesen, dass

1. das Eigentum am Kaufobjekt erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und vor Eigentumsumschreibung alle erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen müssen;
2. alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig und daher vollständig und richtig in dieser Urkunde aufzunehmen sind; Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit der gesamten Urkunde führen;
3. das Kaufobjekt unabhängig vom Besitzwechsel für rückständige öffentliche Lasten haftet;
4. über den Grenzverlauf verbindlich nur das Vermessungsamt Auskunft erteilen kann;
5. Baulasten den Eigentümer eines Grundstücks erheblich in seinen Rechten beschränken;
6. eine steuerliche Beratung durch den Notar nicht erfolgt.

§ 11 Zweckbindung

Die Käufer verpflichten sich, die Kaufobjekte allein für die Erfüllung der Zwecke nach § 1.3.4 zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien die folgende Vertragsstrafe:

Für den Fall, dass die Käufer die Kaufobjekte ab Wirksamwerden dieses Vertrages nicht nur unwesentlich zu anderen Zwecken als für die Erfüllung der Zwecke nach § 1.3.4 vertragsgemäß nutzen oder die Nutzung einstellen sollten, und der Verkäufer den Käufern unter angemessener Nachfristsetzung von mindestens vier Wochen erfolglos schriftlich gemahnt hat, verpflichten sich die Käufer gesamtschuldnerisch zur Zahlung einer Vertragsstrafe für jeden nicht nur unwesentlich zu anderen Zwecken genutzten Quadratmeter Grundstücksfläche der Kaufobjekte in Höhe des doppelten

des jeweiligen m²-Kaufpreises nach § 2.1.2 bzw. § 2.2.2, es sei denn, dass die Käufer die nicht vertragsgemäße Nutzung nicht zu vertreten haben.

§ 12 Rücktrittsrechte der Parteien

- 12.1 Die Käufer sind für den Fall, dass bis zum 21.12.2021 kein Bebauungsplan für die Kaufobjekte in Kraft getreten ist, zum Rücktritt berechtigt. Dieses Rücktrittsrecht erlischt, wenn die Käufer es nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des vorgenannten Zeitpunktes ausüben.
- 12.2 Die Käufer sind auch zum Rücktritt berechtigt, wenn:
- 12.2.1 bis zum 31.12.2021 zwar der Entwurf eines Bebauungsplans Teil einer Vorlage der Ratssitzung der Stadt Aachen zum Beschluss dieses Bebauungsplans ist, dieser Entwurf des Bebauungsplans aber nicht zur Erfüllung der Zwecke nach § 1.3.4 geeignet ist. Dieses Rücktrittsrecht erlischt eine Woche nach Bekanntgabe der Vorlage der Ratssitzung, spätestens jedoch am Vortag der Ratssitzung;
- 12.2.2 die in § 15 dieses Vertrages genannten verbindlichen Rangrücktrittszusagen sämtlicher dort genannter Dienstbarkeitsberechtigter ohne Treuhandauflagen nicht bis zum 31.12.2021 vorliegen. Dieses Rücktrittsrecht erlischt, wenn die Käufer es nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt ausüben, spätestens jedoch mit Erlöschen des Rücktrittsrechts nach § 12.2.1.
- 12.3 Ein Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar zu erklären, der zum Empfang berechtigt ist. Er wird mit Eingang beim Notar wirksam.
- 12.4 Die Käufer dürfen nur gemeinsam von diesem Vertrag zurücktreten. Die Käufer müssen ihre Rücktrittserklärung gemeinsam abgeben.
- 12.5 Für den Fall des Rücktritts bleibt § 6.2.8 unberührt. Die Käufer tragen bei einem Rücktritt die Kosten der von ihnen beauftragten Planungen und Gutachten sowie die Kosten für erbrachte Planungsleistungen des Planungsbüros RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH nach dem Übergangsstichtag nach § 5.4. Die Notar- und Grundbuchkosten des Rücktritts tragen die Käufer gesamtschuldnerisch. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 12.6 Abweichend von § 12.5 erstattet der Verkäufer den Käufern die nachgewiesenen marktüblichen Planungskosten, soweit die Käufer ihre Rechte und Ansprüche im Zusammenhang mit diesen Planungsleistungen an den BLB NRW abtreten und die Planungen an den BLB NRW übergeben, es sei denn, die Planungsleistungen sind für den BLB NRW nicht verwendbar. Der Verkäufer erstattet den Käufern keine Planungskosten für Planungsleistungen der nördlichen Erschließung und für Planungsleistungen, deren Kostenübernahme die

Käufer gegenüber der Stadt Aachen nach der trilateralen Vereinbarung ohne vorherige Zustimmung des Verkäufers zugesagt haben.

§ 13 Kosten, Steuern

- 13.1 Die mit diesem Vertrag jetzt und in der Folge verbundenen Kosten (Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) einschließlich der Vollzugsgebühr tragen die Käufer im Verhältnis der Kaufpreise zueinander. Die Kosten der Beglaubigung einer nachträglichen Genehmigung dieses Vertrages trägt der nachträglich Genehmigende.
- 13.2 Die Kosten für Vertretung (Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen) trägt jede Partei für sich. Etwaige Kosten der Löschung von nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer.
- 13.3 Die jeweiligen Kosten der Vermessung einschließlich Teilungsgenehmigung und Negativzeugnis und die Kosten der Teilung im Grundbuch tragen die jeweils betroffenen Käufer.
- 13.4 Im Übrigen trägt jede Partei die ihr entstandenen Kosten, insbesondere jegliche Rechts- und Beratungskosten, selbst.
- 13.5 Der beurkundende Notar wies darauf hin, dass die vorstehenden Regelungen hinsichtlich Gebühren und Steuern nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien gelten und dass beide Vertragsparteien sowohl dem Gericht, den Behörden, dem Finanzamt als auch dem Notar gegenüber für Gebühren und Steuern als Gesamtschuldner haften.

§ 14 Weitergabeverpflichtung

- 14.1 Sämtliche in diesem Vertrag gemäß §§ 5.1, 5.2, 5.5, 6.2 und 11 übernommenen Verpflichtungen haben die Käufer ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Grundstückseigentum, insbesondere bei einer Weiterveräußerung, aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten, verbunden mit einem Anspruch des Verkäufers auf Einhaltung der Verpflichtungen (Vertrag zugunsten Dritter). Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung von Teilen der Kaufobjekte, soweit diese Teile von übernommenen Verpflichtungen betroffen sind.
- 14.2 „**Weiterveräußerung**“ in diesem Sinne ist zum einen jeder Verkauf des Kaufobjektes (einschließlich der Abgabe eines bindenden Kaufangebots und der Einräumung eines Ankaufsrechts). Als Weiterveräußerung in diesem Sinne gilt zum anderen jedes die Kaufobjekte betreffende Rechtsgeschäft, bei dem eine rechtliche Gestaltung gewählt wird, deren wirtschaftliche Wirkung einem Verkauf des Kaufobjektes und/oder der Kaufobjekte gleichkommt, weil das

Rechtsgeschäft dem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Kaufobjektes und/oder der Kaufobjekte auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht. Danach handelt es sich insbesondere bei den folgenden Rechtsgeschäften um eine Weiterveräußerung:

- a) Bestellung eines Erbbaurechts,
- b) Einbringung des Kaufobjekts in eine Gesellschaft und mehrheitliche Beteiligung eines Dritten an dieser Gesellschaft.

Mit Vollzug der Weiterveräußerung wird der jeweilige Käufer von seiner Haftung frei, soweit der Dritterwerber die schuldrechtlichen Verpflichtungen des jeweiligen Käufers aus diesem Vertrag übernommen hat.

§ 15 Dienstbarkeiten

- 15.1 Die jeweiligen Käufer planen, auf den Kaufobjekten Erbbaurechte zu bestellen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 10 Abs. 1 ErbbauRG) muss ein Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch (Abteilung II) haben.
- 15.2 Die Vertragsparteien werden sich bemühen, von allen Berechtigten der eingetragenen Dienstbarkeiten in Abteilung II verbindliche Verpflichtungserklärungen dahingehend einzuholen, dass bei Bestellung eines Erbbaurechts unverzüglich ein Rangrücktritt hinter das zu schaffende Erbbaurecht eingeräumt wird. Ein Muster dieser Erklärung ist dieser Urkunde als **Anlage 15.2** beigelegt.
- 15.3 Die Verpflichtungserklärungen sind zu Händen des amtierenden Notars zu übermitteln.

§ 16 Stellung der Käufer

- 16.1 Der Käufer 2 bevollmächtigt hiermit den Käufer 1, in seinem Namen alle rechtlichen Willenserklärungen und andere Mitteilungen bezüglich dieses Vertrages abzugeben und entgegenzunehmen und alle Rechte aus diesem Vertrag auszuüben. Soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, können die Käufer ihre Rechte aus diesem Vertrag nur einheitlich ausüben. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von Rücktrittsrechten. Die Ausübung von Rechten und die Geltendmachung von Ansprüchen hat für die Käufer gemeinsam durch den Käufer 1 als Bevollmächtigten erfolgen.
- 16.2 Die Käufer sind, soweit nichts Abweichendes geregelt ist, Einzelschuldner und gläubiger.

§ 17 Vertraulichkeit

Die Parteien werden über die Höhe des Kaufpreises sowie über sonstige vertraulich gegebene Informationen, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages der jeweils anderen Partei bekannt gegeben worden sind und die nicht öffentlich bekannt sind (im Folgenden "vertrauliche Informationen" genannt), die Vertraulichkeit wahren und die vertraulichen Informationen Dritten nicht zugänglich machen. Ausgenommen hiervon sind die Offenbarung der vertraulichen Informationen gegenüber finanzierenden Instituten, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, dem Verwaltungsrat des Verkäufers, der Aufsichtsbehörde des Verkäufers, sowie des Landtags des Landes Nordrhein Westfalen, des Hochschulrates der RWTH Aachen und sonstigen Gremien oder sonstigen Personen, die über die vertraulichen Informationen informiert werden mussten, um den Abschluss dieser Vereinbarung zu ermöglichen. Die Parteien werden angemessene Vorkehrungen treffen, dass auch diejenigen Personen, die auf vertraulicher Basis informiert wurden, sich verpflichten, die Vertraulichkeit bezüglich der vertraulichen Informationen einzuhalten.

§ 18 Schriftform, Salvatorische Klausel

- 18.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist. Die Schriftform kann wiederum nur schriftlich abbedungen werden.
- 18.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Der unwirksame Teil soll durch eine wirksame Bestimmung ersetzt werden, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend für Lücken des Vertrages.

Auskunft IFC

§ 19 Geltendes Recht, Gerichtsstand

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist - soweit dies wirksam vereinbart werden kann - Düsseldorf.

Soweit in diesem Vertrag auf die Anlagen 1.6 a) (Ankaufvertrag DB) und 1.6 b) (Ankaufvertrag Schenker) verwiesen wird, wird nach § 13a BeurkG auf die genannten Urkunden Bezug genommen. Diese werden damit Inhalt der heutigen Vereinbarung. Auf ein erneutes Verlesen und ein Beifügen zur heutigen Niederschrift wird verzichtet, die Beteiligten erklärten, dass ihnen diese Urkunden vollinhaltlich bekannt sind.

Soweit in diesem Vertrag auf die Anlagen 6.2.1 a), 6.2.1 b) und 6.2.1 c) (Altlastengutachten und Schreiben Stadt zu Altlasten) verwiesen wird, wird nach § 13a BeurkG auf die Bezugsurkunde vom 20.06.2018/26.06.2018 (UR-Nr. 1189/2018 F des beurkundenden Notars) Bezug genommen.

Soweit in diesem Vertrag auf andere Anlagen, also nicht die vorstehend genannten, verwiesen wird, wird nach § 13a BeurkG auf die Bezugsurkunde vom 20.06.2018/26.06.2018 (UR-Nr. 1188/2018 F des beurkundenden Notars) Bezug genommen.

Diese beiden Bezugsurkunden werden damit Inhalt der heutigen Vereinbarung. Auf ein erneutes Verlesen und ein Beifügen zur heutigen Niederschrift wird verzichtet, die Beteiligten erklärten, dass ihnen diese Urkunden vollinhaltlich bekannt sind.

Anlage 0 wurde den Beteiligten vorgelesen.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen und wurde von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

[Redacted signatures]



VOLLMACHTSBESTÄTIGUNG

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) bestätigt hiermit, dass Frau Noemi David, geboren am [REDACTED] dienstansässig in 40470 Düsseldorf, Mercedesstraße 12, bevollmächtigt war, uns im Rahmen der Beurkundung am 26. Juni 2018 (UR.-Nr. 1205/2018 F und 1206/2018 F des Notars Dr. Thomas Förl in Aachen) zu vertreten.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen genehmigt hiermit vorsorglich alle Erklärungen, die in seinem Namen innerhalb dieser Urkunden abgegeben worden sind und bestätigt diese Erklärungen.

Düsseldorf, den ____

Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen

Auskunft

MG Riehm; 28.01.2020