

Urkundenrolle-Nr. L 42/2020  
durchgehend nur einseitig beschrieben



Verhandelt  
zu Berlin  
am 27. Januar 2020  
vor dem Notar



erschieden heute:

1.

[REDACTED]  
dienstansässig und Postanschrift: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Heinrich-  
Mann-Allee 103, 14473 Potsdam,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter für

das **Land Brandenburg** - Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klima-  
schutz, dieses vertreten durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Heinrich-  
Mann-Allee 103, 14473 Potsdam,

nachstehend – "**Verkäufer**" – genannt;

2.

[REDACTED]  
geschäftsansässig: Burgemeester Stramanweg 122, 1101 EN Amsterdam Zuid-  
Oost, Niederlande,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter Ge-  
schäftsführender Direktor für

**Tesla Manufacturing Brandenburg SE,**

mit Sitz in Brandenburg an der Havel,

inländische Geschäftsanschrift: c/o Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter Nummer HRB  
33182 P,

nachstehend – "**Käufer**" – genannt.

Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch "**Parteien**" und jeweils einzeln  
auch "**Partei**" genannt.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihres gültigen mit Lichtbild versehenen Personalausweises bzw. Reisepasses.

Gemäß § 21 BNotO bescheinigt der amtierende Notar hiermit aufgrund seiner Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister von Potsdam zu HRB 33182 P vom 27. Januar 2020, dass dort die Tesla Manufacturing Brandenburg SE eingetragen ist und [REDACTED] als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführender Direktor berechtigt ist, die Gesellschaft einzeln zu vertreten.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 I Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege.

Der Notar belehrte die Parteien über die seit dem 25. Mai 2018 erweiterten Informationspflichten bei der Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13 Abs. 1 und 2 DSGVO und informierte sie nach Maßgabe des Art. 13 Abs. 1 und 2 DSGVO über die Verwendung ihrer Daten. Die Parteien erteilten dem Notar sodann die Zustimmung, ihre im Zusammenhang mit dieser Urkunde erhobenen persönlichen Daten elektronisch zu speichern und automatisiert zu verarbeiten, soweit dies zur Bearbeitung des Auftrags sowie zum Vollzug nachstehender Urkunde erforderlich oder zweckmäßig ist.

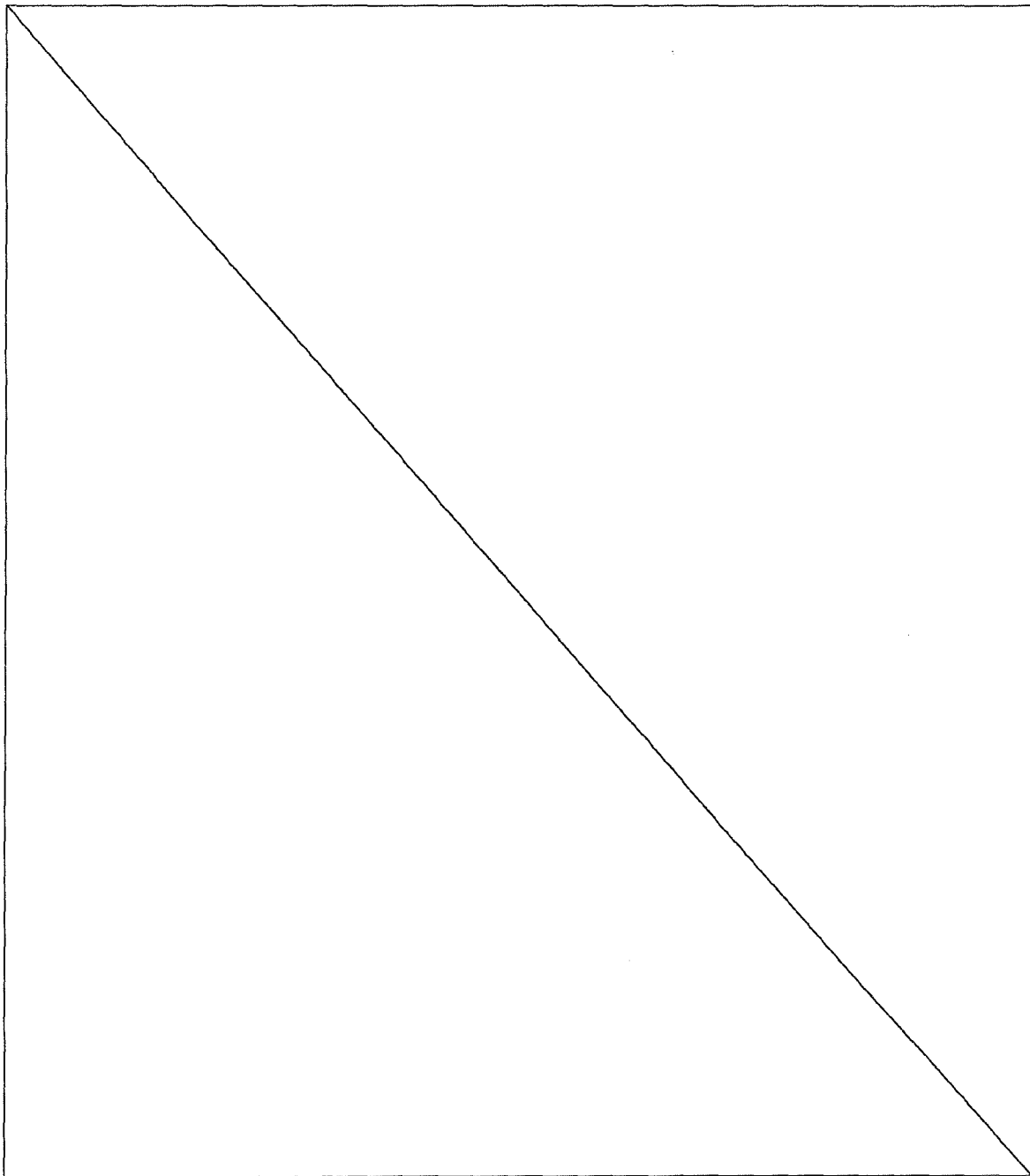
Die Parteien, denen die Risiken der Datenübermittlung über das Internet bekannt sind (z. B. Risiko des Datenverlustes oder der Einsichtnahme unbefugter Dritter), sind im Hinblick auf die Vorteile dieses Übertragungsweges damit einverstanden, dass Nachrichten und Dokumente im Rahmen der Vertragsdurchführung per E-Mail über das Internet übermittelt werden, soweit nicht in diesem Vertrag eine andere Übermittlungsart vorgesehen oder die Übersendung von Originalunterlagen geboten ist. Sie werden jeweils gesondert darauf hinweisen, wenn im Einzelfall dieser Übertragungsweg ausgeschlossen sein soll.

Der Erschienene zu 2. gibt an, der deutschen Sprache hinreichend mächtig zu sein, um der Beurkundung in der gebotenen Form zu folgen. Der Notar überzeugte sich

durch eine persönliche Unterredung davon, dass der Erschienene zu 2. hinreichend Deutsch spricht.

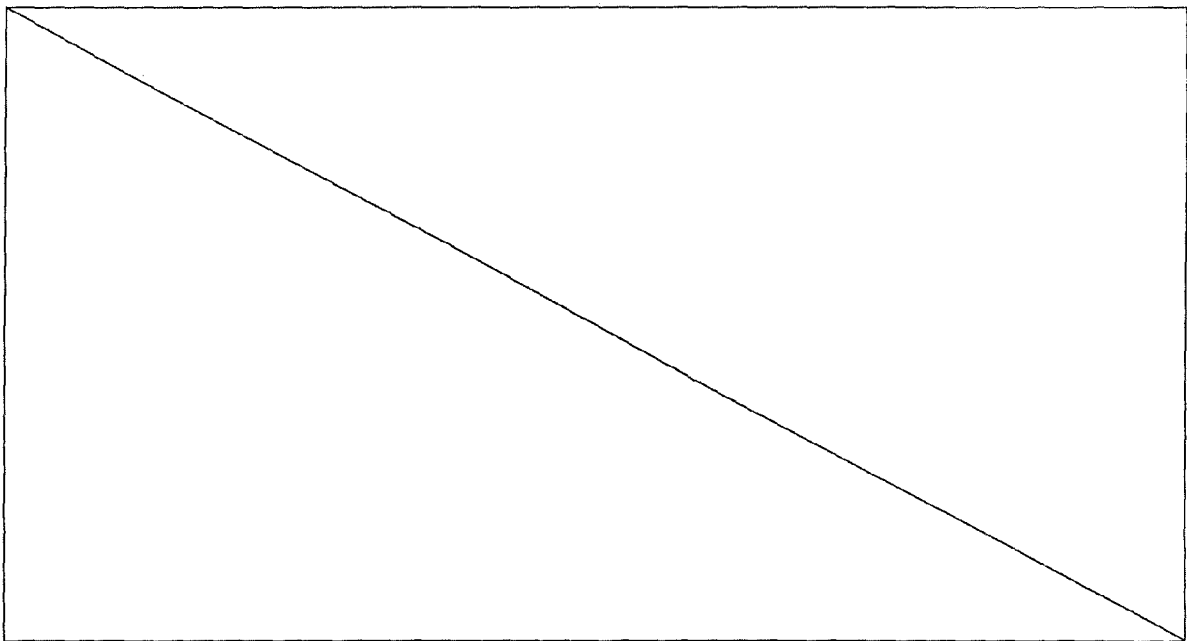
Die Erschienenen, handelnd wie oben angegeben, erklärten:

### **GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG MIT AUFLASSUNG**



## Inhaltsverzeichnis

§ 1	Aufschiebende Bedingungen .....	6
§ 2	Vertragsgrundlagen, Grundbuchvortrag, Grundbesitz.....	7
§ 3	Verkauf.....	11
§ 4	Kaufpreis .....	11
§ 5	Zinsvereinbarung.....	15
§ 6	Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	15
§ 7	Weitere Pflichten des Verkäufers .....	16
§ 8	.....	19
§ 9	Besitzübergang .....	19
§ 10	Sachmängel, Rechtsmängel .....	20
§ 11	Umweltschäden, Bodendenkmäler .....	22
§ 12	Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Kosten und Steuern.....	24
§ 13	Grundbuchmäßige Erklärungen .....	25
§ 14	Finanzierungsgrundpfandrechte / Sicherheiten.....	28
§ 15	Vollzugsanweisung .....	28
§ 16	Vollmacht für Mitarbeiter des Notars .....	29
§ 17	Rücktrittsrechte .....	30
§ 18	Behördliche Genehmigungen.....	34
§ 19	Kosten und Steuern .....	35
§ 20	.....	35
§ 21	Investitionsverpflichtung / .....	37
§ 22	Vertraulichkeit .....	42
§ 23	Weitergabeverpflichtung .....	43
§ 24	Mitteilungen, Zustellungsvollmacht .....	43
§ 25	Abschriften .....	45
§ 26	Schluss .....	45



## § 1 Aufschiebende Bedingungen

(1) Dieser Vertrag – mit Ausnahme der Regelungen in § 13, § 15, § 16, § 19, § 22, § 24 und § 26 sowie bestimmter weiterer Regelungen betreffend die Zeit bis zum Eintritt dieser Bedingungen (wie dort jeweils entsprechend angegeben), die jeweils unbedingte sind – steht unter den folgenden **aufschiebenden Bedingungen**:

- a) Dem Notar liegt die Genehmigung der in diesem Kaufvertrag vom Erschienenen zu 1. als vollmachtloser Vertreter abgegebenen Erklärungen in grundbuchtauglicher Form vor.
- b) Der Käufer hat dem Notar schriftlich (E-Mail ausreichend) bestätigt, dass die Zustimmung zum Abschluss dieses Kaufvertrags durch den Vorstand der Tesla, Inc. vorliegt. Der Käufer wird dem Notar umgehend schriftlich (E-Mail ausreichend) die Erteilung der Zustimmung bestätigen.

Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Eintritt der o.g. aufschiebenden Bedingungen in einer Eigenurkunde für beide Parteien verbindlich festzustellen.

(2) Wenn die aufschiebende Bedingung gemäß vorstehend Ziffer (1) lit. a) nicht bis spätestens zum Ablauf einer Woche nach dem heutigen Tag eingetreten ist, ist der Käufer berechtigt, den endgültigen Ausfall der Bedingung zu erklären.

Wenn die aufschiebende Bedingung gemäß vorstehend Ziffer (1) lit. b) nicht bis spätestens zum Ablauf einer Woche nach dem heutigen Tag eingetreten ist, ist der Verkäufer berechtigt, den endgültigen Ausfall der Bedingung zu erklären.

Mit Zugang der Erklärung des Ausfalls einer Bedingung bei der jeweils anderen Partei gilt die jeweilige aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen und dieser Vertrag ist endgültig unwirksam. Die Parteien verpflichten sich, den Notar diesbezüglich unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

Bei Ausfall der aufschiebenden Bedingungen sind wechselseitige Ansprüche der Parteien – gleich aus welchem Rechtsgrund – ausgeschlossen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes vorsieht.

§ 2 Vertragsgrundlagen, Grundbuchvortrag, Grundbesitz

Das Land Brandenburg (Landesforstverwaltung) ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes **Fürstenwalde/Spree**, Grundbuch für **Grünheide**, im Blatt **2749** geführten Grundbesitzes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart / Lage	Größe in m <sup>2</sup>
2	Grünheide	9	31	Waldfläche, Von Erkner	610
17	Grünheide	9	394	Waldfläche, An der L 38	3251
18	Grünheide	9	415	Waldfläche, An der A 10	330723
19	Grünheide	9	417	Waldfläche, An der A 10	220970
20	Grünheide	9	423	Waldfläche, An der A 10	19384
21	Grünheide	9	425	Waldfläche, An der A 10	2878
22	Grünheide	9	427	Waldfläche, An der A 10	57788
23	Grünheide	9	431	Waldfläche, An der A 10	35602
24	Grünheide	9	437	Waldfläche, An der A 10	54649

Die vorstehend aufgeführten Grundstücke aus Blatt 2749 werden gemäß § 3 vollständig an den Käufer verkauft.

Das Land Brandenburg (Landesforstverwaltung) ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes **Fürstenwalde/Spree**, Grundbuch für Grünheide, im Blatt **2585** geführten Grundbesitzes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart / Lage	Größe in m <sup>2</sup>
17	Grünheide	9	419	Verkehrsbegleitfläche, An der A 10	436
18	Grünheide	9	421	Verkehrsbegleitfläche, An der A 10	1055
26	Grünheide	9	28	Waldfläche, Am Weg von Erkner	158360
31	Grünheide	9	38	Waldfläche, Am Weg von Erkner	1840
32	Grünheide	9	314	Waldfläche, Am Weg von Erkner	115
33	Grünheide	9	315	Verkehrsfläche, Am Weg von Erkner	6374
34	Grünheide	9	346	Waldfläche, An der L 38	1080
35	Grünheide	9	413	Verkehrsfläche, Weg, An der A 10	4174
36	Grünheide	9	433	Verkehrsfläche, Weg, An der A 10	1837
37	Grünheide	9	435	Verkehrsfläche, Weg, An der A 10	17595
39	Grünheide	9	473	Verkehrsfläche, Straße, An der L 38	20819
40	Grünheide	9	66/1	Waldfläche, Nördlich der L 38	95190
41	Grünheide	9	319	Waldfläche, Am Weg von Erkner	718
42	Grünheide	9	321	Waldfläche, Am Weg von Erkner	93770
43	Grünheide	9	322	Waldfläche, Am Weg von Erkner	133529



44	Grünheide	9	339	Waldfläche, Westlich der L 23	70091
45	Grünheide	9	340	Waldfläche, Westlich der L 23	241040
49	Grünheide	9	403	Waldfläche, Nadelwald, An der L 38	98733
68	Grünheide	9	562	Waldfläche, Nahe der Bahnlinie	216650

Die vorstehend aufgeführten Grundstücke aus Blatt 2585 werden gemäß § 3 vollständig an den Käufer verkauft mit Ausnahme

- des Flurstücks 28, von dem nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 87.299 m<sup>2</sup> verkauft wird, die in dem entsprechenden Detailplan in **Anlage 1** markiert ist,
- des Flurstücks 473, von dem nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.848 m<sup>2</sup> verkauft wird, die in dem entsprechenden Detailplan in **Anlage 1** markiert ist,
- des Flurstücks 66/1, von dem nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 57.820 m<sup>2</sup> verkauft wird, die in dem entsprechenden Detailplan in **Anlage 1** markiert ist,
- des Flurstücks 340, von dem nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 118.259 m<sup>2</sup> verkauft wird, die in dem entsprechenden Detailplan in **Anlage 1** markiert ist, und
- des Flurstücks 403, von dem nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 3.567 m<sup>2</sup> verkauft wird, die in dem entsprechenden Detailplan in **Anlage 1** markiert ist.

Das Land Brandenburg (Landesforstverwaltung) ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes **Fürstenwalde/Spree**, Grundbuch für **Grünheide**, im Blatt **2775** geführten Grundbesitzes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart / Lage	Größe in m <sup>2</sup>
1	Grünheide	9	19	Waldfläche, An der Bahnlinie	181510
2	Grünheide	9	20	Waldfläche, Nahe der Bahnlinie	130800
3	Grünheide	9	22	Waldfläche, Nahe der Bahnlinie	244240
4	Grünheide	9	24	Waldfläche, Am Weg von Erkner	117070
5	Grünheide	9	317	Waldfläche, Am Weg von Erkner	126871
6	Grünheide	9	329	Waldfläche, An der L 38	23831
9	Grünheide	9	400	Waldfläche, An der L 38	329501
10	Grünheide	9	429	Waldfläche, An der A 10	84802
11	Grünheide	9	37	Waldfläche, Östlich der A 10	242430
12	Grünheide	9	328	Waldfläche, An der L 38	1272

Die vorstehend aufgeführten Grundstücke aus Blatt 2775 werden gemäß § 3 vollständig an den Käufer verkauft.

Der vorstehend aufgeführte Grundbesitz, soweit er hiernach an den Käufer verkauft wird, wird nachfolgend insgesamt der "**Grundbesitz**" genannt.

Der Grundbesitz ist in dem (Gesamt-)Katasterplan in **Anlage 1** rot umrandet dargestellt. In **Anlage 1** sind außerdem (Detail-)Katasterpläne enthalten, die die Teilflächen der betreffenden Grundstücke, die nur teilweise veräußert werden, darstellen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, unverzüglich auf seine Kosten die Vermessung der hiernach verkauften Teilflächen zu beauftragen.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen. Hiernach ist der Grundbesitz in Abteilung II und III des Grundbuches nicht belastet.

Baulasten am Grundbesitz bestehen nach Erklärung des Verkäufers ebenfalls nicht.



### § 3 Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer den in § 2 definierten Grundbesitz samt allen damit verbundenen Rechten, allen wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, soweit dies im Eigentum des Verkäufers steht.

Der Grundbesitz ist nicht bebaut. Dem Käufer ist bekannt, dass die durch den Grundbesitz verlaufende Bahntrasse (Flurstücke 341, 338, 320, 313, 316, 318, 324, 344 und 327) nicht im Eigentum des Verkäufers steht und nicht mitverkauft wird.

Zubehör, das nicht im Eigentum des Verkäufers steht und mithin nicht an den Käufer verkauft wird, ist vom Verkäufer bis spätestens zum Tag des Besitzübergangs vom Grundbesitz zu entfernen.

### § 4 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt   insgesamt **40.914.751,28 EUR** für den gesamten Grundbesitz mit aufstockendem Holzbestand.

In Worten: vierzig Millionen neunhundertvierzehntausend siebenhunderteinundfünfzig Euro und achtundzwanzig Cent.

[REDACTED]

ca.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(5) Der Kaufpreis ist 20 Bankarbeitstage ("**Bankarbeitstag**" ist jeder Tag – außer Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage in Brandenburg –, an dem Banken in Potsdam üblicherweise für den ordentlichen Schalterbetrieb geöffnet sind) nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind, fällig:

- a) Die dem Käufer in § 13 Ziffer (2) bewilligte Eigentumsverschaffungsvormerkung ist im Grundbuch des Grundbesitzes eingetragen. Der Auflassungsvormerkung dürfen im Rang (nur) die in § 13 Ziffer (5) bewilligte Rückauflassungsvormerkung und das in § 13 Ziffer (5) bewilligte Vorkaufsrecht vorgehen.
- b) Folgende Unterlagen liegen dem Notar auflagenfrei vor:
  - Erklärung der Gemeinde/des Landes über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung aller gesetzlicher Vorkaufsrechte.
  - Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und alle sonst für den Vollzug des Kaufvertrags etwa erforderlichen Urkunden, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes.
- c) Der erforderliche Veränderungsnachweis und Fortschreibung der verkauften Teilflächen als selbständige Grundstücke im Grundbuch liegt vor bzw. ist erfolgt.
- d) Das Verkehrswertgutachten gemäß Ziffer (3) liegt vor und der daraus folgende Kaufpreis ist festgestellt.

Der Notar wird beauftragt, dem Käufer und Verkäufer den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß lit. a) bis c) zu Händen der in § 24 Ziffer (2) genannten Personen schriftlich (vorab als PDF per E-Mail) mitzuteilen. Den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzung gemäß lit. d) stellen die Parteien selber fest und teilen dem amtierenden Notar den festgestellten Kaufpreis schriftlich (E-Mail ausreichend) mit.

- (6) Der Kaufpreis ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Verkäufers bei der Landesbank Hessen-Thüringen

Empfänger: LFB BZ Potsdam  
IBAN: DE 46 3005 0000 7035 0000 04  
Verwendungszweck: GLM | Notar [REDACTED]

zu überweisen.

- (7) Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn sämtliche von ihm zu bestätigende Fälligkeitvoraussetzungen eingetreten sind und ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist. Vorher darf er dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung und Umschreibungsbewilligung und -antrag enthalten.

Der Verkäufer wird dazu dem Notar unverzüglich – soweit möglich, am selben Tag – Mitteilung vom Eingang des gemäß vorstehenden Bestimmungen an ihn zu zahlenden Kaufpreises machen.

- (8) Kaufpreisanpassung

Die Parteien gehen davon aus, dass der derzeitig vereinbarte und ggfs. infolge gutachterlich erfolgter Überprüfung gemäß Ziffer (3) angepasste Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundbesitzes entspricht. Dieser vorläufige Verkehrswert beträgt gemäß einem Gutachten der Geschäftsstelle Liegenschaftsmanagement des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 20.12.2019 (zu Beweis Zwecken beigelegt als **Anlage 2**) nach dem Verständnis der Parteien derzeit 13,52 EUR pro m<sup>2</sup>. Dem vorgenannten Betrag liegen die in dem vorgenannten Gutachten angegebene Bodenqualität und die sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten sowie die weiteren darin getroffenen Feststellungen zugrunde.

[REDACTED]

- (9) Eine Abtretung oder Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruches ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verkäufers ausgeschlossen. Eine

Sicherungsabtretung an die den Käufer finanzierenden Kreditinstitute ist ohne Zustimmung des Verkäufers zulässig.

#### § 5 Zinsvereinbarung

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis ab Fälligkeit bis zur Bezahlung mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB zu verzinsen. Der Nachweis anderweitiger Folgen einer verspäteten Zahlung bleibt vorbehalten.

Durch diese Zinsvereinbarungen werden die gesetzlichen Rechte des Verkäufers bei Zahlungsverzug des Käufers nicht ausgeschlossen.

#### § 6 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Käufer unterwirft sich wegen
  - a) der Zahlung des Kaufpreises gemäß § 4 Ziffer (1) und
  - b) der Zahlung der Verzugszinsen gemäß § 5dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
  
- (2) Wegen des Bestimmtheitsgebots des Vollstreckungsrechts gelten die Verzugszinsen ab dem 29. Februar 2020 und der Kaufpreis in der Höhe wie in § 4 Ziffer (1) angegeben (also ohne Anpassungen) als geschuldet. Eine Verschiebung der Beweislast im Vollstreckungsverfahren ist damit nicht verbunden. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Zinsen und den Kaufpreis nur in der vereinbarten Höhe geltend zu machen. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wenn er dem Käufer das Vorliegen der von ihm zu bestätigenden Fälligkeitsvoraussetzungen bestätigt hat und der Verkäufer dies schriftlich verlangt und dem Notar schriftlich bestätigt, dass die Kaufpreiszahlung innerhalb der vereinbarten Frist

nicht erfolgt ist. Der Notar hat den Käufer von der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

## § 7 Weitere Pflichten des Verkäufers

### (1) Verlegung Erdkabel

Dem Käufer ist bekannt, dass sich auf dem Grundbesitz ein Erdkabel der E.DIS Netz GmbH, Fürstenwalde ("EDIS") befindet. Für die geplante Bebauung auf dem Grundbesitz ist die Verlegung des Erdkabels erforderlich. Der Verkäufer unterstützt den Käufer im Rahmen seiner Möglichkeiten, auch nach Besitzübergang, die Verlegung des Erdkabels nach außerhalb des vom Käufer für eine Bebauung vorgesehenen Bereichs des Grundbesitzes auf Kosten der EDIS zu gewährleisten.

Verkäufer, Käufer und EDIS befinden sich bereits in der Abstimmung über die genaue (neue) Lage des Erdkabels. Soweit es sich nach der Verlegung noch auf dem Grundbesitz befinden sollte, wird der Käufer mit EDIS entsprechende Vereinbarungen abschließen und ggf. etwaige Sicherheiten am Grundbesitz bestellen.

Der Verkäufer hat mit der EDIS im Dezember 2019 im Hinblick auf das Erdkabel zwei Gestattungsverträge abgeschlossen, die vom Käufer nicht übernommen werden.

Diese Ziffer (1) gilt bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 1.

### (2) Beendigung subjektiver Jagdausübungsrechte

Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche subjektiven Jagdausübungsrechte Dritter für den Grundbesitz spätestens mit Wirkung zum Besitzübergang zu beenden.



(3) Kampfmittel

Der Verkäufer hat festgestellt, dass sich auf dem Grundbesitz Kampfmittel (wohl insbesondere Bomben aus dem 2. Weltkrieg) befinden. Der Verkäufer wird den Grundbesitz auf Kampfmittel hin untersuchen und die aufgefundenen Kampfmittel beseitigen und entsorgen; der Käufer übernimmt dafür keine Kosten. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen des Käufers weitere Kampfmittel aufgefunden werden, wird der Käufer den Verkäufer informieren und der Verkäufer wird diese sodann ebenfalls beseitigen und entsorgen; der Käufer übernimmt dafür keine Kosten. Die Beseitigungsarbeiten sind so durchzuführen, dass etwaige Rodungsarbeiten des Käufers auf dem Grundbesitz (vgl. § 9 Ziffer (3)) möglichst wenig beeinträchtigt werden.

[REDACTED]

Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, hat der Verkäufer dem Käufer daraus im Hinblick auf die Baumaßnahmen resultierende Mehrkosten (z.B. verzögerungsbedingte Forderungen der vom Käufer beauftragten Unternehmen, Kosten einer Ersatzvornahme durch den Käufer usw.) auf Nachweis zu erstatten. Es wird klargestellt: Der Käufer hat keinen Anspruch auf Ersatz von etwaigen Schäden, die aus einer verzögerten Aufnahme des Betriebs auf dem Grundbesitz resultieren.

Der Verkäufer erstattet dem Käufer außerdem auf Nachweis die Mehrkosten zur Vorbereitung und Durchführung der Rodung des Grundbesitzes, die aus dem Vorhandensein von Kampfmitteln resultieren, d.h. tatsächlich anfallende

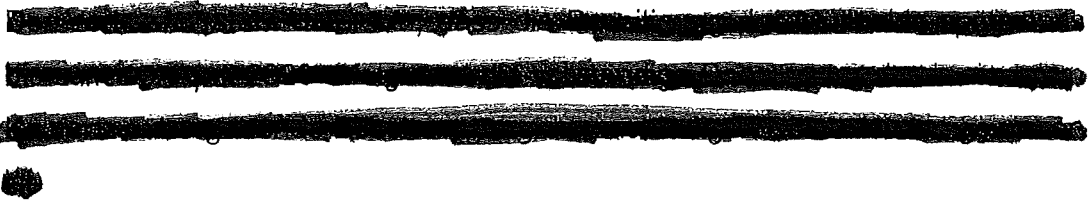
Kosten im Vergleich zu den entsprechenden Kosten, die anfallen würden, wenn auf dem Grundbesitz keine Kampfmittel vorhanden wären.

Eine weitergehende Haftung übernimmt der Verkäufer in Ansehung auf Kampfmittel durch diesen Vertrag nicht.

Diese Ziffer (3) gilt bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 1.

(4) Müllhalde

Auf den Phase 1-Flächen befindet sich auf einer ca. 0,55 ha großen Fläche eine Müllhalde. Der Verkäufer wird die Müllhalde auf eigene Kosten untersuchen und den Müll auf eigene Kosten vollständig beseitigen und entsorgen. Die Beseitigungsarbeiten sind so durchzuführen, dass etwaige Rodungsarbeiten des Käufers auf dem Grundbesitz (vgl. § 9 Ziffer (3)) möglichst wenig beeinträchtigt werden.



Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, hat der Verkäufer dem Käufer daraus im Hinblick auf die Baumaßnahmen resultierende Mehrkosten (z.B. verzögerungsbedingte Forderungen der vom Käufer beauftragten Unternehmen, Kosten einer Ersatzvornahme durch den Käufer usw.) auf Nachweis zu erstatten. Es wird klargestellt: Der Käufer hat keinen Anspruch auf Ersatz von etwaigen Schäden, die aus einer verzögerten Aufnahme des Betriebs auf dem Grundbesitz resultieren.

Eine weitergehende Haftung übernimmt der Verkäufer in Ansehung der Müllhalde nicht.

Diese Ziffer (4) gilt bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 1.

(5) Unterstützung des Käufers

Dem Verkäufer ist bekannt, dass der Käufer auf dem Grundbesitz eine sogenannte "Tesla Gigafactory" errichten will und sich dafür auch um öffentliche Fördermittel bemühen wird. Der Verkäufer wird den Käufer bei diesem Vorhaben im Rahmen des rechtlich Zulässigen nach besten Kräften unterstützen. Es wird klargestellt: Finanzielle Leistungsverpflichtungen sind mit dieser Regelung ausdrücklich nicht verbunden.

### § 8 Rücktritt wegen Zahlungsverzugs

- (1) Ist der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug, ist der Verkäufer zum Rücktritt vom heutigen Kaufvertrag berechtigt, wenn er dem Käufer erfolglos schriftlich eine Frist von zehn Bankarbeitstagen zur Zahlung gesetzt hat.
- (2) Im Übrigen gelten die Regelungen in § 17 Ziffern (4) und (5).

### § 9 Besitzübergang

- (1) Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über am Tage nach der vollständigen Kaufpreiszahlung, 0:00 Uhr ("**Besitzübergang**"), nicht jedoch vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeitsetzungen.

Hierbei gilt nicht der Tag der Überweisung des Betrages durch den Käufer, sondern der Tag des Geldeinganges beim Verkäufer.

- Auch vor dem Besitzübergang und vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 1 ist der Käufer berechtigt, den Grundbesitz zum Zwecke der Vermessung, Vorbereitung der Planung und Baumaßnahmen und zur Durchführung

von Bodenuntersuchungen auf eigenes Risiko zu betreten bzw. durch Dritte betreten zu lassen. [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (3) Der Käufer ist außerdem berechtigt, sofern ihm die entsprechende Genehmigung erteilt wird (für deren Erhalt der Verkäufer den Käufer nach besten Kräften unterstützen wird), auch schon vor Besitzübergang und vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 1 Rodungsarbeiten auf dem Grundbesitz durchzuführen; der Verkäufer wird dem Käufer und dem von ihm dafür beauftragten Unternehmen zu diesem Zweck uneingeschränkt Zugang zum Grundbesitz gewähren.
- (4) Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf die Risiken und Gefahren von Investitionen auf dem Vertragsgegenstand vor Eigentumsübergang hingewiesen.

#### § 10 Sachmängel, Rechtsmängel

- (1) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln jeder Art am Vertragsgegenstand werden ausgeschlossen, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart.
- (2) Die Parteien vereinbaren als Beschaffenheit des Grundbesitzes zum Zeitpunkt des Besitzübergangs bzw. zum jeweils angegebenen Zeitpunkt:
- a) Der Verkäufer hat betreffend den Grundbesitz mit Ausnahme der in diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorgesehenen Veränderungen keine Veränderungen im Grundbuch und keine neuen Baulasten zur Eintragung im

Baulastenverzeichnis bewilligt oder beantragt, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat, und wird dies nach dem heutigen Tag auch nicht mehr tun.

- b) Der Verkäufer versichert, dass ihm zum heutigen Tag mit Ausnahme der Kampfmittel und der Müllhalde (vgl. § 7 Ziffern (3) und (4)), keine weiteren verborgenen Mängel, Bodendenkmäler und Umweltschäden (wie unten definiert) bekannt sind.
- c) Der Grundbesitz ist zum Besitzübergang nicht vermietet oder verpachtet. Es bestehen zum Besitzübergang keine Rechte Dritter an dem Grundbesitz (insbesondere Jagdausübungsrechte).
- d) Es schweben am heutigen Tag keine rechtshängigen Rechtsstreitigkeiten mit Dritten und keine behördlichen Rechtsbehelfsverfahren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf den Grundbesitz beziehen.
- e) Subjektive Jagdausübungsrechte Dritter für den Grundbesitz bestehen nicht.

Eine bestimmte Größe oder Beschaffenheit, Ertragsfähigkeit oder Verwendbarkeit sichert der Verkäufer darüber hinaus nicht zu. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Er kauft ihn wie er steht und liegt, unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel in den vorstehenden Grenzen.

- (3) Bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie ansonsten bei grobem Verschulden gelten die gesetzlichen Mängelrechte.
- (4) Der Verkäufer ist verpflichtet, den Grundbesitz frei von Rechtsmängeln zu verschaffen, insbesondere von im Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, sofern in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Etwaige altrechtliche Dienstbarkeiten werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen. Der Verkäufer erklärt (im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung), dass er von altrechtlichen Dienstbarkeiten keine Kenntnis hat.

- (5) Sollte der Grundbesitz eine zwischen den Parteien vereinbarte Beschaffenheit nicht oder nicht vollständig aufweisen, haftet der Verkäufer nach den gesetzlichen Regelungen.

## § 11 Umweltschäden, Bodendenkmäler

### (1) Freistellung

Der Käufer kann vom Verkäufer verschuldensunabhängig Freistellung von allen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen verlangen, die sich auf Umweltschäden und/oder Bodendenkmäler beziehen, insbesondere von Anordnungen oder Ansprüchen auf und den Kosten für Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung solcher Umweltschäden und Bodendenkmälern. Gleiches gilt für alle durch Umweltschäden, auch außerhalb des Grundbesitzes, verursachten Mehrkosten oder Schäden. Die Freistellung gilt auch zu Gunsten solcher Personen oder Gesellschaften, die aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine Verantwortlichkeit des Käufers wegen Umweltschäden einzustehen haben, und zwar in der Weise, dass diese Personen oder Gesellschaften unmittelbar berechtigt sind. Die Freistellung nach den vorstehenden Sätzen besteht nicht, soweit der Umweltschaden nach dem Besitzübergang oder während der Rodungsarbeiten durch den Käufer verursacht wurde.

Der Freistellungsanspruch verpflichtet den Verkäufer dazu, bei Handlungspflichten die geforderte Handlung, d.h. die Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung von Umweltschäden o.ä., ordnungsgemäß und unverzüglich auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Käufer durchzuführen.

Sofern solche Handlungen durchzuführen sind, hat der Verkäufer dem Käufer daraus im Hinblick auf die Baumaßnahmen resultierende Mehrkosten (z.B. verzögerungsbedingte Forderungen der vom Käufer beauftragten Unternehmen, Kosten einer Ersatzvornahme durch den Käufer usw.) auf Nachweis zu erstatten. Es wird klargestellt: Der Käufer hat keinen Anspruch auf Ersatz von etwai-

gen Schäden, die aus einer verzögerten Aufnahme des Betriebs auf dem Grundbesitz resultieren.

(2) Erstattung/Zahlung

Soweit der Verkäufer im Zusammenhang mit Umweltschäden und/oder Bodendenkmälern Zahlungen geleistet oder Kosten gehabt hat, wird der Käufer etwaige Zahlungen aus bestehenden Versicherungsverträgen dem Verkäufer nach Eingang der Zahlung erstatten (soweit er sie nicht zur Deckung eigener Schäden, für die der Verkäufer nicht eingestanden ist, benötigt) und dem Verkäufer sämtliche etwaigen Ansprüche gegen Dritte wegen der Umweltschäden und/oder Bodendenkmäler, auf die sich vorstehende Verpflichtungen des Verkäufers beziehen, abtreten. Der Käufer haftet jedoch nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

(3) Betragsmäßige und zeitliche Begrenzung

Ansprüche des Käufer aus Ziffer (1) sind der Höhe nach begrenzt auf insgesamt 100 % des Kaufpreises ("**Haftungshöchstbetrag**").

Die Verpflichtungen des Verkäufers aus Ziffer (1) gelten nur im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die innerhalb von 3 Jahren nach dem Besitzübergang gegenüber dem Käufer entstanden sind.

(4) Definition Umweltschaden

"**Umweltschäden**" im Sinne dieses Kaufvertrags sind Belastungen des Bodens, der Bodenluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers, Abfälle oder Schadstoffe aller Art in und an baulichen Anlagen (wie z. B. Asbest), im Boden eingeschlossene unbenutzte bauliche oder technische Anlagen oder Teile davon, Kampfmittel und Kampfstoffe. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 BBodSchG oder im Sinne von § 2 Umweltschadensgesetz und im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitun-

gen im Sinne von § 3a ChemG, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.

## § 12 Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Kosten und Steuern

- (1) Es gilt § 436 BGB.
- (2) Die Parteien stellen einander von jeglicher der vorstehenden Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei.



- (4) Der Käufer wird mit den zuständigen Behörden (auf Wunsch auch unter Beteiligung des Verkäufers) möglichst umgehend klären, ob und in welchem Umfang für Erschließungsmaßnahmen betreffend das Vorhaben des Käufers Flächen des Grundbesitzes benötigt werden. Wenn und soweit nach der Einigung des Käufers mit den zuständigen Behörden Teilflächen des Grundbesitzes für solche Erschließungsmaßnahmen benötigt werden, sind der Käufer und der Verkäufer – auch nach Besitzübergang – berechtigt, in Ansehung der betreffenden Flächen von diesem Kaufvertrag zurückzutreten.

Im Fall eines Rücktritts gemäß dieser Ziffer (4) nach Kaufpreiszahlung / Eigentumsumschreibung auf den Käufer gilt § 17 Ziffer (5) lit. f) in Bezug auf die betroffene Teilfläche.

Im Fall eines Rücktritts gemäß dieser Ziffer (4) nach Ablauf von zwei Jahren nach dem heutigen Tage, wird der Verkäufer dem Käufer die hälftige auf die



entsprechenden Teilflächen entfallende Grunderwerbsteuer erstatten, falls sie dem Käufer nicht von der Grunderwerbsteuerstelle erstattet wird.

- (5) Der Verkäufer stellt den Käufer von jedweden Steuern für die Zeit vor Besitzübergang, für die der Käufer nach § 11 Abs. 2; § 12 GrStG in Anspruch genommen wird, frei.

### § 13 Grundbuchmäßige Erklärungen

(0) Zusammenführung von Grundstücken

Der Verkäufer bewilligt und beantragt, den verkauften Grundbesitz unverzüglich nach erfolgter Vermessung unter einer laufenden Nummer in einem neuen Grundbuchblatt eintragen zu lassen.

(1) Auflassung Grundbesitz

Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz gemäß § 2 auf den Käufer übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Die Parteien stellen klar, dass die Auflassung nicht unter einer aufschiebenden Bedingung steht, sondern unbedingt abgegeben wird.

(2) Vormerkung Grundbesitz

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung des Grundbesitzes gemäß § 2 im Grundbuch. Die Eintragung der Vormerkung soll unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 1 beantragt werden.

Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

(3) Auflösende Bedingung der Vormerkung Grundbesitz

Die Vormerkung gemäß Ziffer (2) steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Die Parteien beantragen die Eintragung dieser auflösenden Bedingung bei der Vormerkung.

Der Notar wird angewiesen die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsvormerkung gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und bei dem Grundbuchamt einzureichen, wenn die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

- a) Der Verkäufer hat die Löschung schriftlich beim Notar beantragt und dem Notar Unterlagen in Kopie vorgelegt, aus denen sich schlüssig ergibt, dass der Anspruch des Käufers auf Durchführung dieses Kaufvertrags erloschen ist.
- b) Der Notar hat den Antrag nebst den in lit. a) genannten Unterlagen dem Käufer in Kopie zugestellt und ihn schriftlich aufgefordert, dazu innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zustellung der Aufforderung Stellung zu nehmen. Die Zustellung ist nach den Vorschriften der ZPO zu Händen der in § 24 Ziffer (2)b genannten Person (bzw. eines anderen vom Käufer benannten inländischen Zustellungsbevollmächtigten) erfolgt. Das Aufforderungsschreiben hat einen Hinweis auf die Folge einer nicht fristgerechten Stellungnahme zu enthalten.
- c) Der Käufer hat der Löschung schriftlich zugestimmt. Hat der Käufer der Löschung innerhalb der Monatsfrist nicht schriftlich zugestimmt, so darf der Notar die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsvormerkung gesicherte Anspruch nicht besteht, nur dann erstellen und bei dem Grundbuchamt einreichen, wenn der Käufer dem Notar innerhalb der Monatsfrist weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung erbracht noch eine gerichtliche (Eil-) Entscheidung zugestellt worden ist, die die Löschung der Vormerkung untersagt.

Soweit der Käufer durch eine schriftliche Bestätigung entweder des Verkäufers oder der die Überweisung für den Käufer ausführenden Bank Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, darf der Notar diese Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto des beurkundenden Notars ausschließlich mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Käufer zurückzuzahlen.

(4) Freistellung

Soweit am Vertragsgrundstück Rechte zugunsten der Parteien bestehen, wird die Löschung der Rechte am Grundbesitz bewilligt und beantragt. Die Parteien beantragen den Vollzug aller Erklärungen im Grundbuch, die zur völligen oder teilweisen Freistellung des Grundbesitzes erforderlich sind, auch soweit Freistellungserklärungen eventuell weiteren Grundbesitz betreffen und soweit eingetragene Berechtigte hinter die Vormerkung des Käufers im Range zurücktreten.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(4) "Inbetriebnahme der Anlage" meint die Aufnahme einer Fahrzeug-Vorserienproduktion oder die Aufnahme der Fertigung von wesentlichen Komponenten/Teilen für die Herstellung der unter § 21 Ziffer (1) aufgeführten Produkte bzw. Produktkategorien.

§ 15 Vollzugsanweisung

Die Parteien beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht, die heutige Urkunde dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, oder dem Notar in anderer geeigneter Weise (z.B. durch Bankbestäti-

gung) nachgewiesen wurde, dass der Kaufpreis bezahlt ist und die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind.

Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften für den Käufer und das Grundbuchamt nur auszugsweise, ohne Auflassung, erteilt werden.

Der Notar wird von den Parteien beauftragt und ermächtigt, alle für den Vollzug dieser Urkunde notwendig werdenden Erklärungen im Namen der Parteien abzugeben, Löschungen zu beantragen, Identitätserklärungen abzugeben und Anträge – auch geteilt und beschränkt – beim Grundbuchamt zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und auch zu ergänzen.

#### § 16 Vollmacht für Mitarbeiter des Notars

(1) Die Beteiligten bevollmächtigen unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages die Notarangestellten

\_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ und zwar jede für sich allein, unter Ausschluss jeder eigenen Haftung aus dieser Bevollmächtigung

- a) sämtliche Erklärungen gegenüber Grundbuchamt, Gerichten, Behörden und Dritten abzugeben, die zur Durchführung und Erfüllung der gegenseitigen Verpflichtungen in diesem Vertrag und gegebenenfalls zur Beseitigung von Beanstandungs- oder Ergänzungsverfügungen des Grundbuchamtes erforderlich sind, sowie nach Vorlage des Veränderungsnachweises die Löschung der Vormerkung auf nicht verkauften Teilflächen zu bewilligen, die Vermessung anzuerkennen, eine Identitätserklärung abzugeben und ggf. die Auflassung neu zu erklären.
- b) die Beteiligten bei Abänderungen und Ergänzungen des Vertrages uneingeschränkt zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind, soweit möglich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Eine Pflicht zur Ausübung der Vollmacht für die Bevollmächtigten besteht nicht, ein Auftrag ist hiermit nicht verbunden.

- (2) Der Notar wird angewiesen, Urschriften, Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen von Erklärungen, die aufgrund dieser Vollmacht gemäß Ziffer (1) abgegeben werden, nur herauszugeben, wenn die Beteiligten den abgegebenen Erklärungen schriftlich zugestimmt haben.
- (3) Gegenüber dem Grundbuchamt sind die Vollmachten unbeschränkt.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(5) Rücktrittsfolgen

Sofern beim jeweiligen Rücktrittsrecht nicht ausdrücklich anders geregelt, gilt:

- a) Sind die Gründe für einen Rücktritt allein von einer Partei zu vertreten, trägt diese Partei alle Kosten der Beurkundung und Rückabwicklung dieses Kaufvertrags, einschließlich einer etwaigen vom Finanzamt nicht zurückerstatteten Grunderwerbsteuer. In allen anderen Fällen eines Rücktritts werden diese Kosten zwischen den Parteien hälftig geteilt. Sofern der Rücktrittsgrund nicht allein vom Verkäufer zu vertreten ist, ist die Grunderwerbsteuer vorbehaltlich § 12 Ziffer (4) alleine vom Käufer zu tragen.
- b) Soweit allein wegen bereits erfolgter Rodungs- oder Bauarbeiten des Käufers auf dem Grundbesitz ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch und ein Ausgleichsanspruch nach LWaldG Brandenburg bereits entstanden ist und wegen der bereits erfolgten Entwaldung mit Rücktritt nicht entfällt, sind die entsprechenden Verpflichtungen vom Käufer auch dann zu erbringen, wenn dieser den Rücktrittsgrund nicht zu vertreten hat.
- c) Für den Fall, dass zum Zeitpunkt des Rücktritts der Käufer auf dem Grundbesitz bereits Baumaßnahmen durchgeführt hat, hat er diese – vorbehaltlich lit. e) – auf Verlangen des Verkäufers auf eigene Kosten wieder zu beseitigen, insbesondere bereits errichtete Gebäude abzureißen und den Zustand des Grundstücks – nach Entwaldung – wieder herzustellen.
- d) Es wird klargestellt: Soweit vor dem Rücktritt auf dem Grundbesitz vom Käufer gerodet worden ist und die zuständige Behörde vom Käufer keine Wiederaufforstung auf dem Grundbesitz verlangen kann, kann der Verkäufer dies vom Käufer auch nicht verlangen.
- e) Sofern der Käufer bis zum Rücktritt auf seine Kosten schon bauliche Maßnahmen auf dem Grundbesitz durchgeführt hat, die anschließend einer öffentlichen Verwendung zugeführt werden können (z.B. Straße, Wege, Abwasserbeseitigungsanlage), hat der Käufer diese nicht zurückzubauen, sondern hat der Verkäufer dem Käufer die dafür beim Käufer angefallenen Kosten auf Nachweis zu erstatten; dies gilt nicht für den in § 12 Ziffer (4), § 17 Ziffer (1) lit. b) genannten Teilflächenrücktritt "Erschließungsflächen". Sonstige Werterhöhungen erfolgen auf Risiko des Käufers



und sind vom Verkäufer nicht auszugleichen. Dies gilt insbesondere für etwaige vom Käufer bereits errichtete Gebäude. Sollte zwischen den Parteien Uneinigkeit darüber bestehen, ob eine auf dem Grundbesitz durchgeführte bauliche Maßnahme anschließend einer öffentlichen Verwendung zugeführt werden kann, entscheidet hierüber ein von dem Präsidenten der örtlich zuständigen IHK benannter öffentlich-bestellter Sachverständiger.

f) Sofern ein Rücktritt nach Kaufpreiszahlung/Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt, gilt:

- Der Verkäufer hat dem Käufer unverzüglich den Kaufpreis zu erstatten, abzüglich nach dem Vertrag etwa bestehender (auch künftiger) Zahlungsansprüche (insbesondere im Hinblick auf den Rückbau) und Zug-um-Zug mit Erfüllung einer etwa nach dem Vertrag vom Käufer geschuldeten Rückbauverpflichtung.
- Der Kaufpreis wird vom Verkäufer nicht verzinst.
- Etwa gezogene Nutzungen verbleiben beim Käufer.
- Das Grundstück ist (aa) lastenfrei in Abteilung III des Grundbuchs und (bb) in Abteilung II des Grundbuchs nur mit solchen Belastungen, (i) denen der Verkäufer zugestimmt hat oder (ii) die Hoheitsträgern im Land Brandenburg bestellt wurden oder (iii) die Versorgungsunternehmen (wie z.B. der E.DIS) bestellt wurden, Zug-um-Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises an den Verkäufer (zurück) aufzulassen.

g) Die Rücktrittsfolgen bestimmen sich im Übrigen nach §§ 346 ff. BGB.

h) Schadensersatzansprüche einer Partei für den Fall, dass die andere Partei die Gründe, die zum Rücktritt führen, zu vertreten hat, bleiben unberührt.

(6) Abschließende Regelung

Soweit in diesem Kaufvertrag Rücktrittsrechte nicht ausdrücklich vorgesehen sind, sind sie ausgeschlossen.

## § 18 (Behördliche) Genehmigungen

- (1) Die Parteien beantragen die Erteilung aller zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheide. Jede zu dieser Urkunde erforderliche Genehmigung soll mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt und zugegangen und damit als rechtswirksam gelten.
- (2) Der amtierende Notar wird beauftragt und ermächtigt, für den Vollzug der Urkunde zu sorgen und den Vollzug zu überwachen, alle erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheide anzufordern und entgegenzunehmen und wegen aller gesetzlichen Vorkaufsrechte eine Erklärung über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes einzuholen.
- (3) Für den Fall, dass eine erforderliche Genehmigung ohne Bedingungen und ohne Auflagen erteilt wird, verzichten die Beteiligten auf Zustellung und Rechtsmittel und ersuchen die Genehmigungsbehörde, dem Notar eine mit der Rechtskraftbestätigung versehene Ausfertigung des Genehmigungsbeschlusses zu übersenden.
- (4) Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt und hat der Käufer den Kaufpreis bereits ganz oder teilweise bezahlt, tritt der Verkäufer bereits heute seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten in Höhe des bezahlten Betrages und den Anspruch auf Kostenerstattung an den dies annehmenden Käufer ab.
- (5) Unabhängig von den gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten behält sich der Verkäufer für den Fall der Vorkaufsrechtsausübung im Verhältnis zum Käufer den Rücktritt vom Vertrag vor. In diesem Fall werden die Kosten für Rücktritt und Vollzug vom Verkäufer getragen.

§ 19 Kosten und Steuern

- (1) Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten und Gebühren, einschließlich einer anfallenden Grunderwerbsteuer sowie der Kosten der Grundstückszusammenführung gemäß § 13 Ziffer (0) werden vom Käufer getragen.
- (2) Die bei Gläubigern und Grundbuchamt entstehenden Kosten einer eventuellen Lastenfreistellung sowie die Kosten der Vermessung und Teilung der verkauften Teilflächen treffen den Verkäufer.
- (3) Die Kosten des Verkehrswertgutachtens wegen gemäß § 4 Ziffer (3) geteilt.
- (4) Die Genehmigungskosten eines vertretenen Beteiligten werden von diesem selbst getragen.
- (5) Der Notar wies auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer hin.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

§ 21 Investitionsverpflichtung [REDACTED]

(1) Investitionsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, das gekaufte Grundstück zur Herstellung, der Konstruktion, der Ausführung, dem Design, dem Vertrieb, dem Verkauf, dem Kauf, der Wartung und/oder Reparatur von elektrischen Fahrzeugen, Energiespeichersystemen und/oder -ausrüstung, Energiegewinnungssystemen und/oder -ausrüstung, unter Einschluss von Solarpaneelen, solarelektrischen Systemen und/oder anderen solarelektrischen Gewinnungstechnologien, verwandten Produkten, Rohstoffen, Teilen, Zubehör, Dienstleistung (auch Netzdienstleistungen), Methoden oder Fähigkeiten im Hinblick auf solche Teile zu bebauen, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen (auf die Definition in § 14 Ziffer (4) wird hingewiesen), jeweils sofern die dafür erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig erteilt werden und bleiben.

Kann der Käufer den Grundbesitz nicht innerhalb der o.g. Frist der vorgesehenen Nutzung zuführen und hat er die Gründe hierfür nicht zu vertreten, wird der Verkäufer eine angemessene Nachfrist gewähren.

Die Bestellung eines Erbbaurechtes für einen Dritten und der Verkauf bzw. die Übertragung des Grundbesitzes oder von Teilflächen davon an einen Dritten oder der Verkauf von ideellen Miteigentumsanteilen an einen Dritten bedürfen vor einer Inbetriebnahme der Produktionsanlage (auf die Definition in § 14 Ziffer (4) wird hingewiesen) der Genehmigung des Verkäufers. § 20 Ziffer (1) 2. Absatz und Ziffer (2) Satz 2 gelten entsprechend.

(2) Rücktrittsrecht des Verkäufers

Kommt der Käufer der in Ziffer (1) genannten Verpflichtung zur Investitionsdurchführung – trotz angemessener schriftlicher Nachfristsetzung mit Ablehnungsandrohung – schuldhaft nicht nach, so kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten und die kosten- und lastenfreie Rückauflassung des Grundbesitzes Zug-um-Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises verlangen.

Eine Verzinsung erfolgt nicht. Im Übrigen gelten die Regelungen in § 17 Ziffern (4) und (5).

Zur Wirksamkeit des Rücktritts vom Vertrag reicht die schriftliche Mitteilung des Verkäufers aus.

(3) Rückauflassungsvormerkung

Die Parteien bewilligen und beantragen in das Grundbuch bezüglich der Vereinbarungen zu § 21 Ziffern (1) und (2) sowie § 17 einzutragen: Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers auf Rückauflassung im Falle eines Rücktritts nach vorstehender Ziffer (2) sowie eines Rücktritts nach § 17 die Eintragung ei-



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## § 22 Vertraulichkeit

- (1) Etwaige Presseerklärungen bezüglich dieses Kaufvertrags werden die Parteien miteinander abstimmen.

Ohne ausdrückliche Zustimmung des Käufers, ist es dem Verkäufer nicht gestattet, den Namen/die Firma des Käufers oder deren Logos/Marken in irgendeiner Weise zu nutzen.

- (2) Die Parteien werden den Inhalt dieses Kaufvertrags und aller Anlagen sowie alle Informationen, die sie seit Beginn der Gespräche über diese Transaktion über (a) die andere Partei, (b) mit einer mit der anderen Partei im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen und (c) über das Bauvorhaben und den Grundbesitz erhalten haben, vertraulich behandeln. Diese Verpflichtung gilt nicht, wenn und soweit eine gesetzliche oder behördliche Offenlegungsverpflichtung besteht, solche Informationen öffentlich bekannt oder der Öffentlichkeit verfügbar sind, ohne dass dies auf einer Verletzung dieser Vertraulichkeitsregelung beruht, oder die andere Partei der Offenlegung zugestimmt hat. Die Parteien dürfen solche Informationen jedoch den folgenden Personen offenlegen: Ihren Beratern und Abschlussprüfern, den finanzierenden Banken, den zuständigen Steuerbehörden, mit ihnen im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen und Investoren sowie Personen, die (unmittelbar oder mittelbar) Geschäftsanteile am Käufer erwerben wollen. Verpflichtungen des Verkäufers nach Informationsfreiheitsgesetz und dem Umweltinformationsgesetz bleiben von diesen Beschränkungen unberührt.

## § 23 Weitergabeverpflichtung


Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus dem Vertrag im Falle einer Übertragung des Grundbesitzes dem Erwerber aufzuerlegen (soweit sie noch nicht erledigt sind) und diesen zu verpflichten, diese Verpflichtung auch weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Die Weitergabeverpflichtung ist als echter Vertrag zu Gunsten des Verkäufers (§ 328 BGB) auszugestalten.

## § 24 Mitteilungen, Zustellungsvollmacht

- (1) Sofern in diesem Kaufvertrag nichts Anderes geregelt ist, müssen alle Willenserklärungen und sonstige Mitteilungen der Parteien unter oder im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag schriftlich (Telefax oder unterzeichnetes PDF per E-Mail ist ausreichend) erfolgen.
- (2) Die nachfolgend aufgeführten Personen sind jeweils Empfangsberechtigte der genannten Partei für alle Willenserklärungen und sonstigen Mitteilungen, und alle Erklärungen und Mitteilungen unter dem Kaufvertrag müssen an diese Personen adressiert sein und an die folgenden Anschriften gerichtet werden, sofern sich nicht aus dem Kaufvertrag im Einzelfall ausdrücklich etwas Abweichendes ergibt. Die Parteien erteilen den jeweiligen Personen hiermit Zustellungsvollmacht, insbesondere für die Zustellung von Klagen und für die Entgegennahme von Willenserklärungen:

- a. Erklärungen/Mitteilungen an den Verkäufer

Land Brandenburg  
Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz  
Landesbetrieb Forst Brandenburg

  
Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam





mit Kopie an:

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Geschäftsstelle Liegenschaftsmanagement

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

b. Erklärungen/Mitteilungen an den Käufer:

Tesla Manufacturing Brandenburg SE

[REDACTED]

Brandenburger Allee 4, 14774 Brandenburg an der Havel

[REDACTED]

mit Kopie an

Tesla

z. Hd. EMEA Legal Dept

Burgemeester Stramanweg 122, 1101EN Amsterdam, Niederlande

[REDACTED]

Es wird klargestellt: Der Empfang der Erklärung/Mitteilung durch die Personen, die unter "Kopie an" genannt sind, ist nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit der jeweiligen Erklärung/Mitteilung.

Der Widerruf dieser Zustellungsvollmacht ist nur mit gleichzeitiger Benennung eines neuen inländischen Zustellungsbevollmächtigten möglich.

## § 25 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

### **beglaubigte Abschriften:**

- der Verkäufer (1)
- der Käufer (1)
- das Grundbuchamt (1)

### **einfache Abschriften:**

- der Verkäufer (1)
- der Käufer (1)
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – (1)
- der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung (1)
- die zuständigen Stellen für die Erteilung der relevanten  
Negativzeugnisse/Vorkaufsrechtverzichtserklärungen (in notwendiger Anzahl)  
der Landkreis zur Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksver-  
kehrsgesetz (1)

Der Notar wird angewiesen, den Parteien eine so genannte Leseabschrift dieser Urkunde in Word-Format und eine Kopie dieser Urkunde im pdf-Format zur Verfügung zu stellen.

## § 26 Schluss

- (1) Dieser Kaufvertrag enthält alle zwischen den Parteien zum Gegenstand dieses Kaufvertrags getroffenen Vereinbarungen. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die betreffende unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck möglichst nahekommt.

- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrags sowie der Verzicht auf sich aus diesem Vertrag ergebende Rechte bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Beurkundung vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Katasterplan für Grundbesitz insgesamt und Detailpläne für Teilflächen
Anlage 2	Gutachten vom 20.12.2019
Anlage 3	Gestattungsvertrag Fugro Germany Land GmbH
Anlage 4	Lageplan mit Fläche Phase 1 markiert
Anlage 5	Muster Patronatserklärung

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, lag ihnen nebst allen Anlagen zur Durchsicht vor, alles wurde von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:







