

I.

Grundbuchbescrieb

Im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für Gemarkung Schoppershof

Blatt 6502

ist lt. Grundbucheinsicht eingetragen:

Bestandsverzeichnis:

Fl.Nr. 333 Veilhofstraße 34 a, b, 38, 36
Sebastianspital, Veilhofstraße 40, 34
Gebäude- und Freifläche zu 29.808 m²

Abteilung I: Stadt Nürnberg

Abteilung II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmever-
sorgungsanlagen - Errichtungs-, -Betriebs- und
-Unterhaltungsrecht; Unterlassungsverpflichtung;
Materiallagerungs- und Benutzungsrecht) für die
EWAG, Energie- und Wasserversorgung Aktien-
gesellschaft, Sitz Nürnberg; gemäß Bewilligung
vom 28.10.1999 (Notar Kreßel, Nürnberg, URNr.
2750/99); eingetragen am 30.11.1999.

Abteilung III: frei

II.

Verkaufsobjekt, Käufer

Die Stadt Nürnberg, nachstehend als „Verkäuferin“ bezeichnet, verkauft aus dem in Zif-
fer I. dieses Vertrages beschriebenen Grundbesitz eine noch zu vermessende, den Ver-
tragsteilen nach Lage, Form und Größe in der Natur bekannte Teilfläche im ungefähren

Ausmaß von 5.910 m², nachstehend als „Vertragsgrundbesitz“ bezeichnet, wie er liegt und steht an im folgenden „der Käufer“ genannt.

Der Vertragsgrundbesitz ist in beiliegender Plankopie A, die bei den Vertragsausfertigungen mit auszufertigen ist, rot angelegt.

III.

Vermessung und Auflassung

Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Verkäuferin beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß des Vertragsgrundbesitzes.

Die Vertragsteile sind verpflichtet, nach Vorliegen des Messungsergebnisses die Messungsanerkennung und Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären bzw. entgegenzunehmen.

Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt die Verkäuferin bzw. deren Beauftragten, ihn bei der Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten, soweit Vertretung gesetzlich zulässig ist. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf alle Anträge und Erklärungen, die im Zusammenhang mit dem Vollzug des Fortführungsnachweises notwendig sind.

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch wird von den Vertragsteilen verzichtet.

IV.

Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

Besitz, Nutzen und alle öffentlichen und privaten Lasten an dem Vertragsgrundbesitz gehen ab dem Beurkundungstag auf den Käufer über.

Alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die ab heute durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, trägt der Käufer, unabhängig davon, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig wäre und ob die Beiträge für bereits durchgeführte oder künftige Maßnahmen erhoben werden.

Der Käufer übernimmt ab Besitzübergang auch alle anderen Verpflichtungen, die den Eigentümer treffen, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht für die Gehbahn.

V.

Verwendungszweck

Die Veräußerung des Vertragsgrundbesitzes erfolgt auf Grund des Entwurfes des Käufers im durchgeführten Investorenwettbewerb zum Zwecke der Bebauung mit einer privaten Wohnanlage am Wöhrder See.

VI.

Haftung

Die Verkäuferin haftet für Freiheit des Vertragsgrundbesitzes von im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen, sonst in keiner Weise.

Die Verkäuferin haftet weiterhin für ungehinderten Besitzübergang, sowie für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen aller Art, insbesondere von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen.

Der Vertragsgrundbesitz geht in der Beschaffenheit auf den Käufer über, in welcher er sich gegenwärtig befindet; diese ist dem Käufer bekannt. Garantien leistet die Verkäuferin nicht. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Jegliche Haftung für Fehler oder Mängel der Sache wird ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

VII. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt vorbehaltlich Vermessung insgesamt

..... €/m², somit vorläufig

..... € (m.W. EURO)

Der vorläufige Kaufpreis ist vor Beurkundung dieses Vertrages auf das Konto der Verkäuferin, Nr. 1.010.941 bei der Sparkasse Nürnberg, BLZ 760 501 01 zu bezahlen.

Der endgültige Kaufpreis für Grund und Boden ist nach Vorliegen des Messungsergebnisses unter Zugrundelegung des Preises von €/m² zu berechnen. Eventuell sich hierbei ergebende Auf- oder Rückzahlungen sind ohne Zinszuschlag vor Beurkundung des Nachtragsvertrages (Messungsanerkennung und Auflassung) zu diesem Vertrag zu leisten.

VIII. Bebauungsverpflichtung, Veräußerungsverbot

1. Der Käufer ist verpflichtet, den Vertragsgrundbesitz innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang (Ziffer IV.) nach Maßgabe bauordnungsbehördlich zu genehmigender Baupläne ordnungsgemäß mit der hochwertigen „Wohnanlage Wöhrder See“ entsprechend dem Bebauungskonzept des Käufers aus dem Investorenwettbewerb zu bebauen. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist die Stadt berechtigt, den Vertragsgrundbesitz zum seinerzeitigen Verkehrswert (Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wiederkaufs), höchstens jedoch zu dem in Ziffer VII. dieses Vertrages genannten Kaufpreis ohne Zinszuschlag und ohne irgendwelche weitere Entschädigung für zwischenzeitliche Aufwendungen etc. des Käufers oder Dritter, ausgenommen Erschließungskosten gemäß Ziffer IV., von dem Käufer wiederzukaufen, wobei sämtliche Kosten des Wiederkaufs vom jetzigen Käufer zu tragen sind.

Ist eine Einigung über die Höhe des seinerzeitigen Verkehrswertes nicht zu erzielen, so wird dieser vom Gutachterausschuss in Nürnberg gemäß §§ 192 ff. Baugesetzbuch für beide Vertragsteile verbindlich festgesetzt.

Der Käufer ermächtigt die Verkäuferin bereits heute, in seinem Namen seinerzeit beim Gutachterausschuss in Nürnberg ein Schätzgutachten einzuholen. Die für die Erstellung des Schätzgutachtens anfallenden Kosten hat der jetzige Käufer zu tragen.

2. Der Käufer darf den Vertragsgrundbesitz vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung gemäß Abs. 1. weder ganz noch teilweise weiterveräußern, mit Ausnahme von Weiterveräußerung von Teileigentum nach WEG. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen dieses Veräußerungsverbot räumt der Käufer der Verkäuferin ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht ein. Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Verkäuferin dieses Vorkaufsrecht zu den in Abs. 1. genannten Bedingungen ausüben kann.

Zur Sicherung der Ansprüche der Verkäuferin aus dem Wiederkaufsrecht und aus dem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eintragung je einer

Vormerkung gemäß § 883 BGB

an dem Vertragsgrundbesitz in der sich nach Vermessung ergebenden Größe im Grundbuch an ausschließlich erster Rangstelle und im Gleichrang untereinander.

Zur Erleichterung der Baufinanzierung etc. besteht für den Käufer die Möglichkeit, bei der Verkäuferin Antrag auf Rangrücktritt zu stellen. Die Zustimmung zum Rangrücktritt bleibt der seinerzeitigen Entscheidung der Verkäuferin vorbehalten.

Nach ordnungsgemäßer und fristgerechter Bebauung des Vertragsgrundbesitzes wird die Verkäuferin die Löschung dieser Vormerkungen auf Antrag des Käufers bewilligen.

IX.

Kosten und Steuern

Sämtliche mit diesem Grundstücksverkauf zusammenhängenden Kosten, z. B. Notars- und Grundbuchamtskosten, Vermessungskosten des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung und des staatlichen Vermessungsamtes, Vermarktungskosten, Kosten für die Ausfertigung eines Privatauszuges aus dem Fortführungsnachweis, Katasterfortführungsgebühren etc., die Kosten für die Bestellung und Löschung der Vormerkungen gemäß Ziffer VIII. dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; dies gilt auch für die Bestellung von Dienstbarkeiten.

X.

Dienstbarkeiten

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragene Dienstbarkeit zugunsten der EWAG, jetzt N-ERGIE, wird zur weiteren dinglichen Duldung übernommen. Zur Information ist die Lage der Fernwärmeversorgungsanlage in der beiliegenden Plankopie B blau angelegt.

In dieser Leitungstrasse befinden sich weiterhin zwei Lichtwellenleiterkabel. Dem Käufer wurde im Notartermin der Blankotext der zu bestellenden Dienstbarkeit überreicht, vom Käufer unterzeichnet und vom Notar die Unterschrift des Käufers beglaubigt. Der Lageplan dient nur der Information. Er wird nicht Bestandteil der Dienstbarkeit.

Der Käufer verpflichtet sich schon heute, zur Sicherung dieser Leitungen eine weitere Dienstbarkeit gemäß beiliegendem „Vertragsformular der N-ERGIE zur Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit“ zu bestellen. Die Eintragung der Dienstbarkeit wird noch bewilligt und beantragt. Der Notar wird beauftragt, die Dienstbarkeit in Verbindung mit dem Endvollzug des Grundstücksgeschäftes dem Grundbuchamt zur Eintragung des Rechtes vorzulegen.

XI.

Erschließung

Die Erschließung ist über die in beigefügter Plankopie C orange angelegten Straßen und Wege vorgesehen. Sofern zur Sicherung dieser oder anderer Wegesysteme zur Versorgungserschließung incl. Feuerwehrezufahrt für das Haus 2, den Neubau des Altenpflegezentrums und die Häuser 1, 4 und zum Areal des gegenwärtigen Nannette-Liebermann-Hauses sowie zur benachbarten Kindertagesstätte privatrechtliche Regelungen in Form von Geh- und Fahrtrechten notwendig sein sollten, verpflichtet sich der Käufer schon heute, Geh- und Fahrtrechte am Vertragsgrundbesitz zu bestellen.

XII.

Vertragsausfertigungen und beglaubigte Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen:

Jeder Vertragsteil eine nach grundbuchamtlichem Vollzug

Beglaubigte Abschriften:

Grundbuchamt

Zentralfinanzamt - Grunderwerbsteuerstelle

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Geschäftsstelle beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung,

Nürnberg, Bauhof 5

Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg

Käufer.