

Urkundenrolle-Nr. ...

Verhandelt zu ...

Vor mir,

... [?],

Notar mit dem Amtssitz in ... [?],

sind erschienen:

Frau Schwester Birgitta Stritt, geb. am 30.11.1941, wohnhaft [?], Freiburg,

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigte Generaloberin des

Ordens der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul

mit Sitz in Freiburg, Geschäftsadresse Habsburgerstraße 120, 79104 Freiburg

- nachstehend „Orden“ genannt -,

und

Herr Dr. Christian H. Hodeige, geb. am 21.10.1958, wohnhaft [?], Freiburg,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Prokurist der

Heitersheim Schlossgesellschaft Ltd. & Co. KG

mit Sitz in Heitersheim, Geschäftsadresse Schreiberstrasse 10, 79098 Freiburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg unter HRA ... [?]

- nachstehend „Schlossgesellschaft“ genannt -.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklären sodann zur notariellen Urkunde:

Wir schließen den folgenden

**Projektentwicklungs- und Angebotsvertrag
zum Grundstücksverkauf:**

A.

Projektentwicklungs- und Angebotsvertrag zum Grundstücksverkauf

I.

Projektentwicklung, Prüfungsphase

1. Präambel, Vertragsziel

1.1 Der Orden ist Eigentümer der Malteserschlossanlage Heitersheim. Bereits im 8. Jahrhundert wird der Fron- oder Herrenhof erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahr 1276 gelangt das Anwesen in das Eigentum der Johanniter. 1428 wird die Niederlassung Heitersheim zum Sitz des Großpriors ernannt. Ab Beginn des 16. Jahrhunderts wird der Hof zum wehrhaften Schloss umgebaut und 1548 auch Sitz des Reichsfürsten. 1897 erwirbt der Orden die Malteserschlossanlage für verschiedene Nutzungen. Derzeit dienen Teile als privates Alters- und Pflegeheim für Ordensschwwestern. Bedingt durch die Altersstruktur der Schwestern wird der Orden den Standort Heitersheim in den nächsten Jahren aufgeben und sich auf das Mutterhaus in Freiburg konzentrieren.

Daher beabsichtigt der Orden, die Malteserschlossanlage als Ganzes zu verkaufen. Für den Orden ist es dabei wichtig, dass der neue Eigentümer der Verpflichtung und dem Kontext der besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals gerecht wird. Die Schlossgesellschaft wird den sakralen Kirchenraum in der Malteserschlossanlage nach seiner Profanierung in einer würdigen Weise nutzen, die der ehemaligen sakralen Nutzung Rechnung trägt (etwa als Aula, Vortragsraum und für kulturelle Veranstaltungen).

1.2 Die Schlossgesellschaft hat Interesse, die gesamte Malteserschlossanlage zu erwerben, um dort eine internationale Schule in freier Trägerschaft, möglichst in der Form einer Ergänzungsschule mit angeschlossenem Internatsbetrieb für bis zu 350 Schülerinnen und Schüler zu errichten und zu betreiben (i. F. Projekt). Die Voraussetzungen für die Aufnahme von auch deutschen Schülerinnen und Schülern müssen gegeben sein. Das Schulprogramm soll den Regeln und Bestimmungen des Internationalen Baccalaureats mit Sitz in Genf folgen. Die Schule wird sich – besetzt mit einem internationalen Lehrkörper – aktiv für die Völkerverständigung, für den kulturellen Austausch und für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen einsetzen.

1.3 Zu diesem Zweck haben sich der Orden und die Investoren im Rahmen eines „Memorandum of Understanding“ darüber verständigt, weitere Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Sie schlossen am 05.11.2018 einen nicht notariellen Vorvertrag über den Kauf der Malteserschlossanlage in Heitersheim als Grundlage für ein verbindliches Verkaufsangebot bzw. einen nach Angebotsannahme verbindlichen Kaufvertrag.

Die Erwerberseite hat sich entschieden, rechtlich zwischen einem Schulträger als Betreiber einer Schule in freier Trägerschaft in der Form einer Ergänzungsschule mit Internat und einer Projekt- bzw. Immobiliengesellschaft zu trennen. Die Heitersheim International School GmbH, wobei sich die Firma noch ändern kann, soll als Schulträger, die Schlossgesellschaft als Projekt- bzw. Immobiliengesellschaft fungieren, die das Immobilienvermögen an die Heitersheim International School GmbH vermietet bzw. verpachtet.

1.4 Die Schlossgesellschaft beabsichtigt den Erwerb der im Eigentum des Ordens stehenden gesamten Malteserschlossanlage, deren Entwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes. (Projektentwicklung). Der Orden geht davon aus, dass der Vertrag, ungeachtet des kanonischen Status des Ordens als Orden päpstlichen Rechts, keiner gesonderten Genehmigung kirchlicher Behörden bedarf.

1.5 Gegenstand der Projektentwicklung ist (i) die Prüfung der Realisierbarkeit des in Ziff. 1.2 beschriebenen Projekts, (ii) die Schaffung von Baurecht (Erteilung einer oder mehrerer Baugenehmigungen) das Erwirken sämtlicher erforderlicher Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der in Ziff. 1.2 genannten Schule mit Internat und das Schaffen der Voraussetzungen für die Aufnahme von auch deutschen Schülerinnen und Schülern.

Die Vertragsparteien werden partnerschaftlich-kooperativ zusammenwirken, um die Projektentwicklung zum Erfolg zu führen.

2. Prüfungsphase, Maßnahmen

2.1 Dauer, Beschleunigungsgebot

2.1.1 Mit der Beurkundung dieses Vertrages wird die Prüfungsphase der Projektentwicklung (Prüfungsphase) fortgeführt. Diese hat bereits nach Abschluss des Memorandum of Understanding vom 19.07.2018 begonnen. Die Prüfungsphase endet (i) mit der Einreichung einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages und der Beantragung aller eventuell sonstigen erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder (ii) der Erklärung der Nichtmachbarkeit durch die Schlossgesellschaft gemäß Ziff. II. 3.3; die Schlossgesellschaft wird dem Orden unverzüglich mitteilen, wenn diese Voraussetzungen für die Beendigung der Prüfungsphase eingetreten sind.

2.1.2 Die Projektentwicklung ist von der Schlossgesellschaft unter Vermeidung erheblicher und vorwerfbarer Verzögerungen und mit zumutbaren Anstrengungen durchzuführen (Beschleunigungsgebot). Verstöße gegen das Beschleunigungsgebot sind der Schlossgesellschaft unter Vorbehalt dabei möglichst konkret benannter, aus dem Verstoß abzuleitender Ansprüche unverzüglich, spätestens binnen drei Wochen nach Kenntnis in Textform mitzuteilen. Sämtliche nicht oder nicht fristgerecht benannten Ansprüche erlöschen. Der Orden verpflichtet sich im Rahmen der Projektentwicklung zur kooperativen Mitwirkung.

2.2 Projektentwicklungsmaßnahmen in der Prüfungsphase

In der Prüfungsphase werden von der Schlossgesellschaft unter partnerschaftlich-kooperativer Mitwirkung des Ordens folgende Projektentwicklungsmaßnahmen, soweit noch nicht erfolgt, durchgeführt:

2.2.1 Gutachten

Soweit erforderlich, wird die Schlossgesellschaft Gutachten, bspw. zur Schadstoffbelastung in den vorhandenen Baukörpern, zum Denkmalschutz, ferner Verkehrs- und Lärmgutachten, einholen.

2.2.2 Beauftragung Vermessungsbüro

Die Schlossgesellschaft wird im Hinblick auf die Klärung der Bebaubarkeit der Projektentwicklungsfläche nach § 34 BauGB ggf. ein Vermessungsbüro mit der Erfassung der Umgebungsbebauung insbesondere im Hinblick auf Trauf- und Firsthöhen, Grundstücksflächen einschließlich Grundflächenzahl und Gebäudeanordnungen, schließlich von Bestandsbäumen mit Stammumfang und Kronendurchmesser beauftragen.

2.2.3 Gestattung von Substanzeingriffen

Soweit im Zuge der Projektentwicklung, insbesondere im Zusammenhang mit Untersuchungsmaßnahmen, Eingriffe in die Projektentwicklungsfläche, bspw. Probebohrungen, und in die Gebäudesubstanz erforderlich sind, gestattet der Orden diese. Etwaige Schäden an der Projektentwicklungsfläche und an Gebäuden hat die Schlossgesellschaft unter der jeweils aufschiebenden Bedingung (i) der Erklärung der Nichtmachbarkeit, (ii) der Erklärung, das Verkaufsangebot nicht anzunehmen oder (iii) des Widerrufs des Verkaufsangebots durch den Orden ordnungsgemäß zu beseitigen.

2.3 Kosten der Prüfungsphase

2.3.1 Die Kosten sämtlicher von der Schlossgesellschaft veranlassten Prüfungs- und Untersuchungsmaßnahmen einschließlich solcher einer etwaigen notwendigen Schadensbeseitigung hat die Schlossgesellschaft zu tragen.

2.3.2 Die Kosten der Mitwirkungshandlungen des Ordens trägt die Schlossgesellschaft soweit die Beauftragung Dritter erforderlich ist; seine eigenen Kosten trägt der Orden selbst.

3. Ermächtigung, Bevollmächtigung, weitere Gestattungen

3.1 Der Orden ermächtigt und bevollmächtigt hiermit die Schlossgesellschaft, im eigenen Namen oder im Namen des Ordens sämtliche Erklärungen gegenüber Dritten abzugeben, Anträge zu stellen und entgegenzunehmen, die für die Durchführung der Projektentwicklung in der Prüfungsphase und der nachstehend unter Abschnitt B. I. Ziff. 4 näher beschriebene Genehmigungsphase erforderlich oder zweckmäßig sind, insbesondere auch gegenüber Gerichten und Behörden, ferner Akten-, Kataster- und Grundbucheinsicht zu nehmen etc.

Die bis zum Abschluss dieses Vertrages vorgenommenen Projektentwicklungsmaßnahmen werden von dem Orden hiermit vorsorglich genehmigt.

Rechtsgeschäfte und rechtsgeschäftsähnliche Handlungen der Schlossgesellschaft für den Orden bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) des Ordens in Textform. Der Orden ist allerdings verpflichtet, alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen abzugeben, die zur Umsetzung der Projektentwicklungsmaßnahmen erforderlich oder förderlich sind, soweit dem keine wesentlichen Interessen des Ordens, insbesondere in Form von hieraus entstehenden Kosten oder sonstige rechtliche oder wirtschaftliche Nachteile, entgegenstehen.

3.2 Der Orden gewährt der Schlossgesellschaft alle ihr notwendig und zweckmäßig erscheinenden Zugangs-, Benutzungs- und Prüfungsrechte in Bezug auf die Projektentwicklungsfläche und die Bestandsgebäude im Rahmen der Projektentwicklung, insbesondere in der Prüfungsphase und der unter Abschnitt B. I. Ziff. 4 beschriebenen Genehmigungsphase (Gestattungen).

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass die Schlossgesellschaft bzw. deren Erfüllungsgehilfen und von der Schlossgesellschaft beauftragte Dritte die Projektentwicklungsfläche einschließlich der Bestandsgebäude betreten und weitere Untersuchungen durchführen können.

Der Orden hat der Schlossgesellschaft in angemessenem Umfang geeignete Büroräume in dem Gebäude »Lazarus« zur Nutzung durch ein kleineres Projektteam zur Verfügung zu stellen.

3.3 Der Orden gestattet der künftigen Betreibergesellschaft, der Heitersheim International School GmbH, ihren Sitz unter der Anschrift Malteserschloss Haus Lazarus, Staufener Straße 1, 79423 Heitersheim zu nehmen und dort einen Briefkasten zu installieren.

4. Städtebaulicher Vertrag, Bebauungsplan

Zur Absicherung des öffentlichen Nutzungsinteresses und zur Realisierbarkeit des Projekts wird die Schlossgesellschaft mit der Stadt Heitersheim einen die Nutzbarkeit der Malteserschlossanlage beschränkenden städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem die Schlossgesellschaft u. a. auf Rechtsmittel gegen die Festsetzungen eines künftigen Bebauungsplans verzichtet.

5. Bauvoranfrage, Bauantrag

Auf Basis einer Vorplanung wird die Schlossgesellschaft an die Baubehörde auf eigene Kosten eine Bauvoranfrage oder wahlweise nach eigenem Ermessen sogleich einen Bauantrag richten.

6. Ausübung von Rechten durch die Heitersheim International School GmbH

Die Schlossgesellschaft ist berechtigt, die Projektentwicklung und Prüfungsmaßnahmen jederzeit, auch in Teilen, auf die Heitersheim International School GmbH zu übertragen. Der Orden gestattet die Ausübung sämtlicher Rechte aus diesem Projektentwicklungsvertrag durch die Heitersheim International School GmbH. Hiervon ausgenommen ist die Kaufberechtigung gemäß Ziff. I. 6. Soweit die Schlossgesellschaft der Heitersheim International School GmbH die Ausübung von Rechten aus dem Projektentwicklungsvertrag gestattet, bleibt sie gegenüber dem Orden nach Maßgabe des Projektentwicklungsvertrages verpflichtet.

7. Verkaufsverpflichtung

Die kaufvertragliche Verpflichtung zur Veräußerung und Übertragung der Malteserschlossanlage ergibt sich aus der nachfolgenden Ziff. II. und wird erst dann begründet, wenn die Schlossgesellschaft das dort vereinbarte Optionsrecht (Verkaufsangebot des Ordens) nach Maßgabe von Ziff. II. annimmt. Für das Angebot des Ordens sind im Einzelnen die nachstehenden Bestimmungen in Ziff. II. und dem Abschnitt B. bis E. dieser Urkunde maßgeblich.

II.

Verkaufsangebot des Ordens

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmungen gemäß Ziff. I. unterbreitet der

Orden

als Verkäufer

der Schlossgesellschaft

als Käufer das folgende

Angebot auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages:

1. Inhalt des Kaufvertrages

Der der Schlossgesellschaft hiermit angebotene Kaufvertrag hat den in Abschnitt B. dieser Urkunde niedergelegten Inhalt.

2. Ausfertigung der Angebotsurkunde

Der Notar wird angewiesen, der Schlossgesellschaft eine Ausfertigung dieser Angebotsurkunde zu erteilen.

3. Bindungsfrist, Widerruf und sonstiges Erlöschen des Verkaufsangebots

3.1 Dauer der Bindungsfrist

Der Orden hält sich an das in dieser Urkunde enthaltene Verkaufsangebot während der Prüfungsphase (vgl. Ziff. I. 2. 1.1) gebunden; ist die Prüfungsphase nicht spätestens 12 Monate, gerechnet ab Beurkundung des Angebots, abgeschlossen, erlischt die Bindungswirkung (Bindungsfrist).

3.2 Widerruf

Mit Ablauf der Bindungsfrist erlischt lediglich die Bindung an das Verkaufsangebot, nicht jedoch das Verkaufsangebot selbst. Der Orden ist jedoch berechtigt, nach Fristablauf das Verkaufsangebot jederzeit zu widerrufen. Der Widerruf ist der Schlossgesellschaft zuvor schriftlich anzukündigen und ihr die Möglichkeit einzuräumen, binnen vier Wochen nach Zugang der Ankündigung das Verkaufsangebot noch anzunehmen. Die Ankündigung des Widerrufs kann bereits vor Ablauf der Bindungsfrist erfolgen.

3.3 Erklärung der Nichtmachbarkeit

Erklärt die Schlossgesellschaft während der Prüfungsphase gegenüber dem Orden, dass sie nach billigem Ermessen nicht von der Machbarkeit des Projekts ausgeht und deshalb das Vertragsverhältnis beendet, gilt das Verkaufsangebot des Ordens als erloschen.

3.4 Form

Die Widerrufserklärung des Ordens gemäß Ziff. 3.2 und die Erklärung der Projektgesellschaft nach Ziff. 3.3 hat jeweils schriftlich per Einwurf-Einschreiben zu erfolgen. Sie wird mit Zugang an die dem Erklärenden zuletzt bekannt gegebene Anschrift der anderen Vertragspartei wirksam. Die andere Vertragspartei ist verpflichtet, den Zugang unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

3.5 Information des Notars

In den Fällen des Widerrufs oder der Erklärung der Nichtmachbarkeit durch die Schlossgesellschaft ist – ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist – dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt jeweils unverzüglich eine Kopie der entsprechenden Erklärung zu übersenden.

4. Annahmeerklärung

Der Kaufvertrag kommt mit der notariellen Beurkundung der Annahmeerklärung gem. § 152 S. 1 BGB zustande. Auf den Zugang und die förmliche Zustellung der Annahmeerklärung wird somit seitens des Ordens verzichtet. Der die Annahme beurkundende Notar oder sein Vertreter im Amt wird jedoch beauftragt, dem Orden von der Annahmeerkunde unverzüglich eine Ausfertigung und dem amtierenden Notar bzw. seinem Vertreter im Amt eine beglaubigte Abschrift zu erteilen.

5. Erwerbsvormerkung

5.1 Zur Sicherung des bedingten künftigen Eigentumsübertragungsanspruchs der Schlossgesellschaft an dem in Abschnitt B. näher bezeichneten Kaufgegenstand bewilligt der Orden die Eintragung einer Vormerkung, deren Eintragung die Schlossgesellschaft hiermit beantragt.

5.2 Die Schlossgesellschaft wird nach Abschnitt B. I. Ziff. 14.3 Vollmacht und Auftrag erteilen, auf ihre Anweisung hin die Löschung der zugunsten der Schlossgesellschaft eingetragenen Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

5.3 Die Schlossgesellschaft verpflichtet sich, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, wenn

(i) die Annahme des Verkaufsangebots nicht innerhalb der Bindungsfrist vertragsgerecht erklärt ist und der Orden das Verkaufsangebot nach Ablauf der Bindungsfrist gemäß Ziff. 3.2 vertragsgerecht widerrufen hat oder

(ii) die Schlossgesellschaft während der Prüfungsphase gegenüber dem Orden vertragsgerecht erklärt hat, dass sie von der Machbarkeit der Projektentwicklung nicht ausgeht, Ziff. 3.3.

B.

Inhalt des angebotenen Kaufvertrages

Der von dem Orden gegenüber der Schlossgesellschaft angebotene Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

„Wir schließen folgenden

Kaufvertrag:

I.

Regelungen des Kaufvertrages

1. Grundbuchstand

1.1 Der Orden ist Eigentümer des Grundvermögens Grundbuch von Heitersheim Nr. 50, Karte 215.14, Flst-Nr. 1, Johanniterstraße 81, 83 a, 83 b, 85, Staufener Straße 1, 1 a, Gebäude- und Freifläche zu ca. 4 ha 73 a 20 qm.

1.2 Der Kaufgegenstand ist in Abteilung II mit folgenden Dienstbarkeiten belastet:

- lfd. Nr. 4 beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Duldung unterirdischer Hochspannungskabel zugunsten der Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 27. Januar 1984 in der Ausübung auf Dritte übertragbar. Eingetragen am 14. März 1984. AS 355 f.
- lfd. Nr. 18: Grunddienstbarkeit (Anlage, Betrieb und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Vornahme von Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst-Nr. 7307 der Gemarkung Heitersheim. Bezug: Bewilligung vom 24.11.2010 (Notariat 2 Staufen, 2 UR 2167/2010). Eingetragen (AS 945 f.) am 16.12.2010.
- lfd. Nr. 21: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen (AS 5 ff. in Blatt Nr. 2758) am 09.05.2017.

1.3 In Abteilung III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

1.4 Diesen Grundbuchinhalt hat der Notar anhand eines von ihm eingeholten elektronischen Grundbuchauszugs vom [Datum] mit den Vertragsparteien erörtert. Auf eine erneute Überprüfung oder Einsichtnahme wurde verzichtet.

2. Bebauung, Denkmalschutz, Verkauf, Kaufgegenstand, Übernahme von Rechten

2.1 Bebauung

Der Kaufgegenstand ist derzeit mit diversen Gebäuden, u. a. den Häusern „St. Wendel“, „St. Ludwig“, einer Kirche, Haus „St. Marien“, Haus „Bethanien“, Haus „Raphael“, Haus „Gabriel“, Haus „Lampert“, der Villa „Louise“, Haus „Lazarus“, Haus „Stehwagen“, dem „Lebenshaus“ sowie einer Schreinerwerkstatt bebaut. Die Bebauung ergibt sich aus dem als **Anlage B. I. 2.1** beigefügten Übersichtsplan.

2.2 Denkmalschutz

Die Malteserschlossanlage stellt als Sitz des früheren Johannitergroßpriorates und als Residenz des ehemaligen Fürstentums Heitersheim ein Monument von hohem kulturgeschichtlichem Wert dar. Als der wohl umfangreichsten Wasserburg der Umgebung kommt der Anlage hohe Bedeutung für die Mittelalterarchäologie zu. Die Sachgesamtheit des ehemaligen Malteserschlosses, bestehend aus Kernburg, Vorburg sowie der südlich dem Schloss vorgelagerten Geländeterrassierung stellt ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, vor allem bau-, orts- und regionalgeschichtlichen Gründen sowie aus künstlerischen Gründen dar. Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse. Der Kaufgegenstand ist somit als Kulturdenkmal „von besonderer Bedeutung“ in das Denkmalbuch Baden-Württemberg eingetragen, vgl. § 12 DSchG Baden-Württemberg.

2.3 Verkauf, Kaufgegenstand

Der Orden verkauft der dies hiermit annehmenden Schlossgesellschaft das in Ziff. 1.1 in Verbindung mit Ziff. 2.1 und Ziff. 2.2 näher bezeichnete Grundvermögen nebst aufstehenden Gebäulichkeiten, wesentlichen Bestandteilen, gesetzlichem Zubehör und beweglichem Anlagevermögen gemäß **Anlage B. I. 2.3** (i. F. Kaufgegenstand) in dem gegenwärtigen, altersbedingten Zustand.

2.4 Übernahme von Rechten

2.4.1 Die Schlossgesellschaft übernimmt die in Abteilung II des Grundbuchs derzeit eingetragenen Lasten und Beschränkungen; der Orden verpflichtet sich, keine weiteren Belastungen ohne schriftliche Zustimmung der Schlossgesellschaft vorzunehmen. Der Orden schuldet Lastenfreiheit in Abteilung III.

2.4.2 Der Kaufgegenstand ist lt. Baulastenverzeichnis der Stadt Heitersheim nicht mit Baulasten belastet. Der Orden erklärt, dass ihm keine Baulasten zu Lasten des Kaufgegenstands bekannt sind.

2.4.3 Nicht unter Ziff. 2.4.2 fallende, im Grundbuch nicht eingetragene oder eintragungsfähige, etwaige altrechtliche, nicht in das Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, altrechtliche und/oder nachbarrechtliche Beschränkungen werden von der Schlossgesellschaft entschädigungslos und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zur Duldung und Erfüllung nur übernommen, soweit sich daraus kein wesentlicher Nachteil in Bezug auf die beabsichtigte Bebauung und Nutzung ergibt. Der Orden erklärt, dass ihm derartige Dienstbarkeiten oder Beschränkungen nicht bekannt sind.

3. Nutzungsverhältnisse, Namensrechte

3.1 Bestehende Nutzungsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Abgabe des Verkaufsangebots gemäß Teil A. II. bestehen folgende Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse:

- a) Deutscher Caritasverband e. V. zum Betrieb einer Behindertenwerkstätte, Häuser „Raphael“ und „Lampert“;
- b) Lebenshaus e. V. mit dem Zweck der Wiedereingliederung von Menschen in besonderen Lebenssituationen im Haus Lebenshaus;
- c) Orden, zur Eigennutzung durch Ordensschwwestern, die derzeit in den Häusern „Lazarus“, „St. Marien“ und der Villa „Louise“ untergebracht sind, ferner Nutzung der Kirche; der Orden beabsichtigt, die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Ordensschwwestern auf das Gebäude „St. Ludwig“ und die Kirche zu zentrieren;
- d) Stadt Heitersheim, Nutzung von Räumlichkeiten im Haus „Bethanien“ für die Unterbringung von Asylsuchenden (Flüchtlingswohnheim), wobei die Ausstattung dieser Räumlichkeiten unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg und von Eigenmitteln der

Stadt Heimersheim erfolgte. Der mit dem Orden am 01.01.2017 abgeschlossene Mietvertrag kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende gekündigt werden, wobei dann sämtliche nicht abbeschriebenen Fördermittel und Eigenmittel von dem Vermieter (hier: Orden) zurückzubezahlen sind. Der Orden wird – ggf. im Rahmen der Ermächtigung bzw. Bevollmächtigung gemäß Ziff. 3.2 – auf Anforderung der Schlossgesellschaft das Mietverhältnis kündigen. Die Schlossgesellschaft verpflichtet sich, den Orden von Rückzahlungsverpflichtungen freizustellen. Soweit die Schlossgesellschaft zur Rückzahlung von Förder- und/oder Eigenmitteln verpflichtet ist, erfolgt keine Anrechnung auf den Kaufpreis.

Die Verträge über die bestehenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse bilden **Anlage B. I. 3.1**.

3.2 Beendigung der Nutzungsverhältnisse

Der Orden verpflichtet sich, die Miet-/Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse spätestens zum Zeitpunkt des jeweiligen Besitzübergangs gemäß Ziff. 11.1 auf seine Kosten zu beenden. Schäden, die durch einen verspäteten Auszug der Caritaswerkstätten über den 31.12.2021 hinaus entstehen könnten, werden hälftig getragen. Wobei beide Parteien in diesem Fall aufgefordert sind, durch Provisorien oder ähnliches zur Schadensminderung beizutragen.

Soweit diese Miet-/Pacht- oder Nutzungsverhältnisse gesetzlich auf die Schlossgesellschaft übergehen, wird die Schlossgesellschaft den Orden ermächtigen bzw. bevollmächtigen, die bestehenden Nutzungsverhältnisse zu beenden. Dies hat in Abstimmung mit der Schlossgesellschaft und ebenfalls auf Kosten des Ordens zu erfolgen.

Die Kostentragungslast des Ordens gilt nicht, soweit die Schlossgesellschaft gemäß Ziff. 3.1 lit. d) zur Freistellung verpflichtet ist.

3.3 Namensrechte

3.3.1 Der Orden räumt der Schlossgesellschaft vorbehaltlich Ziff. 3.3.2 auf unbeschränkte Dauer die alleinigen Nutzungsrechte an den Namen „Malteserschloss“ und/oder „Malteserschlossanlage“ sowie an Abwandlungen dieser Namen jeder Art und zu jedem Zweck mit dem Recht zur zusätzlichen Nutzungsüberlassung an Dritte (Gewährung von Unterlizenzen) und zur Abtretung der Nutzungsrechte, insbesondere auf eine Betriebsgesellschaft, den Schulträger, ein.

Gesonderte Lizenzzahlungen werden von der Schlossgesellschaft für die Einräumung dieser Namensrechte nicht geschuldet; solche sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

3.3.2 Der Orden leistet nicht Gewähr für die Berechtigung zur Nutzungsrechtseinräumung und/oder der Möglichkeit einer rechtswirksamen Nutzungsrechtseinräumung gemäß Ziff. 3.3.1. Der Schlossgesellschaft ist bekannt, dass die Gemeinde Heimersheim den Namen „Malteserschloss“ werblich nutzt; auch im Übrigen gewährleistet der Orden keine Exklusivität der Nutzungsrechtseinräumung. Dieser Gewährleistungsausschluss gilt nicht für Fälle des Vorsatzes oder der Arglist.

4. Genehmigungsphase, Rücktrittsrechte

4.1 Genehmigungsphase

4.1.1 Dauer der Genehmigungsphase

Mit Annahme des Verkaufsangebots durch die Schlossgesellschaft und dem dadurch bewirkten Kaufvertragsabschluss beginnt die zweite Phase der Projektentwicklung, die Bau- und Schulgenehmigungsphase (einheitlich: Genehmigungsphase). Diese dauert sechs Monate, wenn nicht die Schlossgesellschaft einen Monat vor Ablauf dieser sechs Monate in Textform gegenüber dem Orden die Verlängerung der Genehmigungsphase um maximal weitere sechs Monate erklärt, weil Baugenehmigungen oder Genehmigungen zur Umsetzung des Projekts noch nicht vorliegen. Sie endet im Übrigen mit dem bestandskräftigen Vorliegen sämtlicher von der Schlossgesellschaft beantragten Bau-, schulrechtlichen oder sonst erforderlichen Genehmigungen, die Voraussetzung für die Realisierung des Projekts sind; es entscheidet der Zeitpunkt des Eintritts der Bestandskraft der letzten Genehmigung.

4.1.2 Baugenehmigungen

Während der Genehmigungsphase wird die Schlossgesellschaft hinsichtlich des Umbaus der Bestandsgebäude – unter Wahrung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben – im eigenen Namen und auf eigene Kosten Baugenehmigungen erwirken.

4.1.3 Schulrechtliche und sonstige Genehmigungen

Ferner wird die Schlossgesellschaft während der Genehmigungsphase bei der obersten Schulaufsichtsbehörde und sonstigen Behörden auf ihre Kosten Anträge auf Genehmigung des Projekts stellen.

4.1.4 Während der Genehmigungsphase gemäß Ziff. 4.1 gilt Abschnitt A. I. 2.1.2, 2.2.2 bis 2.3.3 und Ziff. 3 entsprechend.

4.2 Vertragliche Rücktrittsrechte

4.2.1 Der Schlossgesellschaft steht während der Genehmigungsphase ein Rücktrittsrecht zu, wenn nicht (i) die Baubehörde gegenüber der Schlossgesellschaft eine bestandskräftige Baugenehmigung oder (ii) die oberste Schulbehörde oder sonstige Behörden bestandskräftige Genehmigungen innerhalb der in Ziff. 4.1.1 genannten – ggf. verlängerten – Frist zur Realisierung des Projekts erteilen.

4.2.2 Wird eine zur Durchführung dieses Vertrages erforderliche behördliche Genehmigung (Baugenehmigung, schulrechtliche oder sonstige Genehmigung) nur unter einer für die Schlossgesellschaft bei der Vertragsumsetzung nicht zumutbaren oder nicht erfüllbaren Auflage oder Bedingung erteilt, so steht der Schlossgesellschaft ebenfalls ein Rücktrittsrecht zu.

4.2.3 Die in dieser Ziff. 4.2 geregelten Rücktrittsrechte erlöschen, wenn die Schlossgesellschaft gegenüber dem Orden schriftlich den Verzicht auf das Rücktrittsrecht erklärt. Auf die Annahmeerklärung des Verzichts wird gem. § 151 BGB verzichtet. Sie erlöschen ebenfalls, wenn die Schlossgesellschaft mit der Durchführung von baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen begonnen hat.

4.2.4 Die Rücktrittserklärungen gemäß Ziff. 4.2.1 und 4.2.2 müssen spätestens innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung von dem Rücktrittsgrund, längstens jedoch innerhalb eines Monats nach Ende der Genehmigungsphase, abgegeben werden, widrigenfalls diese Rücktrittsrechte erlöschen.

4.2.5 Die Rücktritts- und Verzichtserklärungen haben schriftlich durch Einwurf-Einschreiben an die von dem Orden zuletzt bekannt gegebene Anschrift zu erfolgen. Im Falle des Rücktritts ist – ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung wäre – eine Kopie der Rücktrittserklärung dem die Annahme des Kaufvertragsangebots beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt zu übersenden.

4.3 Gesetzliche Rücktrittsrechte bleiben unberührt.

5. Umsetzung der Bebauung, Kooperationsverpflichtung

5.1 Nach Abschluss der Genehmigungsphase, dem Vorliegen bestandskräftiger Bau- und sonstiger Genehmigungen, die zur Realisierung des Projekts erforderlich sind, beginnt die dritte Phase der Projektentwicklung mit der Umsetzung der Bebauung und des Projekts durch die Schlossgesellschaft.

5.2 Kooperationsverpflichtung, Rücksichtnahmegebot

5.2.1 Die Vertragsparteien verpflichten sich, auch im Rahmen der Umsetzung der Bebauung nach Treu und Glauben konstruktiv und vertrauensvoll zusammenzuarbeiten, um das in Abschnitt A. I. 1. beschriebene Vertragsziel, somit das Projekt, bestmöglich zu realisieren (Kooperationsverpflichtung).

5.2.2 Im Konfliktfall werden die Vertragsparteien die Interessen der jeweils anderen aufnehmen und unter Berücksichtigung der eigenen Interessen wohlwollend prüfen, ob sie diese Interessen bei der weiteren Planung und/oder Umsetzung der Projektentwicklung berücksichtigen können. Die Vertragsparteien werden die Interessen der jeweils anderen Vertragspartei umsetzen, sofern dies im Hinblick auf die öffentlich-rechtlichen und technischen Vorgaben, denen sie unterliegen – auch wirtschaftlich –, zumutbar ist und sofern es ihre eigenen Interessen nicht berührt. Die eigenen Interessen werden hinsichtlich der Kosten nicht berührt, wenn mit der Umsetzung der Interessen der jeweils anderen Vertragspartei zwar Mehrkosten verbunden sind, diese jedoch von der jeweils anderen Vertragspartei übernommen werden.

Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien bei der Wahrnehmung ihrer Rechte aus diesem Kaufvertrag insbesondere im Zusammenhang mit der Projektentwicklung und der Fortdauer der Teilnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen durch Ordensschwestern auf die Interessen der jeweils anderen Vertragspartei Rücksicht zu nehmen (Rücksichtnahmegebot). Dieses Rücksichtnahmegebot gilt auch für das künftige, zeitlich befristete Nebeneinander von Schul- und Internatsbetrieb einerseits und das Alters- und Pflegeheim der Ordensschwestern andererseits.

5.3 Beschleunigungsgebot

Auch für die Umsetzung der Bebauung und dieses Kaufvertrages gilt das Beschleunigungsgebot, vgl. Abschnitt A. I. 2.1.2.

6. Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit, Zahlung

6.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand einschließlich des beweglichen Anlagevermögens lt. Inventarverzeichnis, Anlage B. I. 2.3, beträgt EUR 4.950.000,00 Mio., wovon auf das bewegliche Anlagevermögen gemäß Anlage B. I. 2.3 EUR 50.000,00 entfallen.

6.2 Kaufpreisfälligkeit

6.2.1 Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Eintragung einer ranggerechten Eigentumsverschaffungsvormerkung für die Schlossgesellschaft, welcher nur solche Belastungen im Rang vorgehen dürfen, an deren Bestellung die Schlossgesellschaft mitgewirkt oder denen die Schlossgesellschaft zugestimmt hat oder die von der Schlossgesellschaft vertragsgemäß zu übernehmen sind oder für die formgerechte Löschungsbewilligungen gemäß nachstehend lit. b) vollzugsfähig vorliegen.

b) Der Kaufgegenstand ist frei (i) von etwaigen nicht übernommenen, im Rang vor der vorgenannten Eigentumsvormerkung zugunsten der Schlossgesellschaft eingetragenen Belastungen und Beschränkungen oder (ii) es liegen entsprechende Löschungs- oder Pfandfreigabeerklärungen dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt zur treuhänderischen Abwicklung der Löschung oder Pfandfreigabe vor, und zwar zur freien Verfügung oder dergestalt, dass die Freistellung aus dem Kaufpreis vorgenommen werden kann oder die Freistellung auf sonstige Weise sichergestellt ist.

c) Das Vorliegen aller zur Wirksamkeit dieses Vertrages und zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung auf die Schlossgesellschaft erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse und sonstige Voraussetzungen, insbesondere nach dem Baugesetzbuch.

6.2.2 Die Vertragsparteien beauftragen und weisen den amtierenden Notar oder seinen Vertreter im Amt unwiderruflich an, die Vertragsparteien im Falle von lit. b) (ii) unverzüglich schriftlich per Einwurf-Einschreiben über das Vorliegen der im Sinne von (ii) vollzugsreifen Löschungs- oder Pfandfreigabeerklärungen zu unterrichten und die Löschung bzw. Pfandfreigabe entsprechend zu vollziehen.

6.2.3 Die Vertragsparteien überwachen den Eintritt der vorstehenden Voraussetzungen gemäß Ziff. 6.2.1 lit. a), lit. b) (i) und lit. c) selbst; der Orden wird der Schlossgesellschaft den Eintritt schriftlich per Einwurf-Einschreiben an deren zuletzt bekannt gegebene Anschrift mitteilen. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Eintritt der Bedingungen ist insoweit der Zugang der Mitteilung des Ordens bei der Schlossgesellschaft.

6.2.4 Weitere, nicht von dem Notar zu überprüfende Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

a) Das Erlöschen der vertraglichen Rücktrittsrechte der Schlossgesellschaft gemäß Ziff. 4.2 und

b) das Vorliegen bestandskräftiger Bau- und sonstiger zur Realisierung des Projekts notwendiger bestandskräftiger Genehmigungen, insbesondere der schulrechtlichen Genehmigung.

6.2.5 Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.

6.2.6 Aufgrund des gestuften Besitzübergangs nach Ziff. 11.1 ist der Kaufpreis in Raten und sowohl (i) nach Zugang der Mitteilung des Ordens nach Ziff. 6.2.3 als auch (ii) Vorliegen der Voraussetzungen nach Ziff. 6.3 wie folgt zur Zahlung fällig:

a) EUR 1,5 Mio. 10 Bankarbeitstage (Freiburg) nach Besitzübergang der Häuser „Stehwagen“, „Lazarus“, „St. Marien“, „St. Wendel“, „Gabriel“, Schreinerwerkstatt, Scheune, Haus „Bethanien“;

b) EUR 0,9 Mio. 10 Bankarbeitstage nach Besitzübergang der Villa „Louise“, Häuser „Raphael“ und „Lampert“ sowie

c) EUR 2,5 zuzüglich 0,05 Mio. (letztenannter Teilbetrag betrifft das bewegliche Anlagevermögen) 10 Bankarbeitstage nach Besitzübergang der Gebäude „St. Ludwig“, der Kirche und des Lebenshauses.

Gesetzliche Zurückbehaltungsrechte bleiben unberührt.

6.3 Mit Eintritt der Kaufpreisfälligkeit gemäß vorstehender Ziff. 6.2.6 ist der Kaufpreis von der Schlossgesellschaft wie folgt zu bezahlen:

a) Wenn und soweit aus dem Kaufpreis von der Schlossgesellschaft etwaige nicht übernommene Belastungen abgelöst werden müssen, weist der Orden die Schlossgesellschaft schon heute hiermit unwiderruflich an, den Kaufpreis in Höhe dieser Ablösungsbeträge unmittelbar an die betroffenen Gläubiger nach deren Weisungen zu bezahlen.

b) Der nicht zur Lastenfreistellung gemäß vorstehend lit. a) benötigte restliche Kaufpreis ist mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich, soweit der Orden nicht eine andere Bankverbindung schriftlich mitteilt, auf folgendes Konto des Ordens zu bezahlen:

IBAN: DE97 6805 0101 0002 0213 31
BIC: FRSPDE66XXX

7. Finanzierungsvollmacht

7.1 Die Schlossgesellschaft beabsichtigt, den Kaufpreis ganz oder teilweise zu finanzieren.

7.2 Der Orden bevollmächtigt die Schlossgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Kaufgegenstand auch über den Kaufpreis hinaus mit erstrangigen Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und entsprechende Erklärungen, Eintragungsbewilligungen und -anträge abzugeben. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Eintragung von Rangänderungen und Löschungen sowie sämtliche Erklärungen, die zur ranggerechten Eintragung der Grundpfandrechte erforderlich sind.

Die Vollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als der Orden keine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich an den Orden gezahlten Kaufpreises nebst Kaufpreisnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Grundbuchkosten) in Höhe von 6,5 % des Kaufpreises dienen; irgendwelcher Nachweise gegenüber dem Grundbuchamt bedarf es nicht.

7.3 Die Schlossgesellschaft tritt bereits jetzt ihre Ansprüche auf Auszahlung der Darlehensvaluten bis zur Höhe des Kaufpreises an den dies annehmenden Orden ab und weist die Gläubiger hiermit unwiderruflich an, die Darlehensvaluten bis zur Höhe des Kaufpreises unmittelbar an den Orden bzw. an die Gläubiger abzulösender Belastungen zu überweisen.

8. Verzugszinsen

Die Schlossgesellschaft schuldet im Verzugsfalle Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB.

9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Schlossgesellschaft unterwirft sich wegen des Kaufpreises gemäß Ziff. 6.1 nebst Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen und bewilligt, dem Orden jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, nicht jedoch vor Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate.

Hiermit ist eine Beweislastumkehr im Vollstreckungsschutzverfahren nicht verbunden.

10. Gewährleistung

10.1 Der Orden leistet nicht Gewähr für die Freiheit von Altlasten i. S. v. Abschnitt A. I. 2.2.1, ebenso wenig für sonstige Mängelfreiheit von Grund und Boden, der Gebäude und für die Eignung des Kaufgegenstandes zum Betrieb einer Schule und eines Internats.

10.2 Von dem Gewährleistungsausschluss gemäß Ziff. 10.1 ausgenommen sind (i) Vorsatz, Arglist oder grobe Fahrlässigkeit des Ordens, (ii) Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit der Orden die Pflichtverletzung zu vertreten hat und/oder (iii) Sachmängel bzw. Schäden, die nach Abschluss des Vorvertrages am 05.11.2018 bis zum jeweiligen – gestuften – Besitzübergang entstanden sind, soweit sie über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, es sei denn, diese wurden von der Schlossgesellschaft verursacht.

10.3 Der Orden ist verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht laut diesem Vertrag von der Schlossgesellschaft zu übernehmen sind (vgl. Ziff. 2.4).

11. Besitzübergang, Beginn von Baumaßnahmen, Freistellung

11.1 Besitzübergang

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht für den Kaufgegenstand, ferner die Gefahr des zufälligen Untergangs gehen nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziff. 6.2.1 – 6.2.4, jeweils gerechnet ab dem Zeitpunkt der letzten Fälligkeitsvoraussetzung, für

a) die unbebauten Grundstücksflächen und die in Ziff. 6.2.6 lit. a) genannten Gebäude mit Zahlung der Kaufpreisrate gemäß Ziff. 6.2.6 lit. a);

b) die sonstigen bebauten Grundstücksflächen jeweils vier Wochen nach Zahlung der Kaufpreisen gemäß Ziff. 6.2.6 lit. b) und c)

über.

Die Besitzverschaffung hat jeweils – soweit bewegliches Anlagevermögen und Zubehör nicht Kaufgegenstand ist – vollständig geräumt und frei von Nutzungsverhältnissen zu erfolgen.

11.2 Beginn von Baumaßnahmen

Unbeschadet der Rechtsverbindlichkeit des Kaufvertrages, allein im Hinblick auf den Aufschub der Kaufpreisfälligkeit in Ziff. 6.2 ist die Schlossgesellschaft berechtigt, gegen Zahlung von EUR 1.500.000,00 auch bereits vor der Fälligkeit dieses Betrages und vor dem jeweils geschuldeten Besitzübergang und nach der Baufreigabe mit Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand zu beginnen, vorausgesetzt, die bestehenden Nutzungsverhältnisse – auch durch den Orden selbst – lassen dies ohne wesentliche Beeinträchtigung derselben zu. Die Einschränkung der „wesentlichen Beeinträchtigung“ gilt dann nicht, wenn zum Zeitpunkt des Baubeginns der Orden die Nutzungsverhältnisse, obwohl geschuldet, nicht beendet hat. Gesetzliche Beschränkungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Hinblick auf tatsächlich bestehende Nutzungsverhältnisse bleiben unberührt. Nutzen, Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht aus der Durchführung von Baumaßnahmen liegen bei der Schlossgesellschaft.

11.3 Freistellung

Ab dem und mit Wirkung zum jeweiligen Besitzübergang hat die Schlossgesellschaft den Orden von allen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten freizuhalten, die sich aus der Übertragung des Besitzes an dem entsprechenden Teil des Kaufgegenstands auf die Schlossgesellschaft ergeben, soweit sich aus diesem Vertrag nicht ein Anderes ergibt.

Die Verpflichtungen, Lasten und Kosten sowie etwaige Vorauszahlungen werden auf den Tag des jeweiligen Besitzübergangs abgerechnet, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die von dem Orden für die Zeit nach dem jeweiligen Besitzübergang im Voraus getragenen oder noch zu tragenden Lasten und/oder Kosten (Grundsteuer etc.) hat die Schlossgesellschaft dem Orden jeweils zeitanteilig und berechnet auf den jeweiligen Teil des Kaufgegenstandes zu erstatten, fällig 30 Tage nach Zugang einer prüffähigen Abrechnung.

12. Erschließungskosten

12.1 Erschließungsbeiträge und sonstige Beiträge und Abgaben, die für Anlagen, welche am Tag der letzten Besitzverschaffung ganz oder teilweise vorhanden sind, sowie für Maßnahmen, die

bis zu diesem Tag ausschließlich aufgrund eigener Veranlassung durch den Orden begonnen wurden, erhoben werden, hat unabhängig von dem Zeitpunkt der Erhebung der Orden zu tragen.

12.2 Für alle sonstigen Maßnahmen und Anlagen trägt die Schlossgesellschaft etwaige Erschließungsbeiträge, sonstige Beiträge und Abgaben, soweit die Maßnahmen den Kaufgegenstand betreffen.

13. Genehmigungen und Vorkaufsrechte

13.1 Der Notar hat die Vertragsparteien auf etwa erforderliche gerichtliche und behördliche Genehmigungen hingewiesen, insbesondere auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung Baden-Württemberg, des Grundstücksverkehrsgesetzes, auf etwa bestehende Vorkaufs- und Grunderwerbsrechte nach den genannten Gesetzen sowie auf notwendige Genehmigungen nach dem PSchG Baden-Württemberg.

13.2 Alle erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten. Der die Annahme beurkundende Notar bzw. sein Vertreter im Amt soll diese Genehmigungen (mit Ausnahme Bau-, schulrechtlicher und sonst notwendiger Genehmigungen zur Realisierung des Projekts) oder Negativbescheinigungen herbeiführen, der Gemeinde Heitersheim den Vertrag zur Erklärung über die Ausübung etwa bestehender Vorkaufs- und Grunderwerbsrechte mitteilen und Verzichtserklärungen entgegennehmen.

13.3 Wird ein Vorkaufs- oder Grunderwerbsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift hiervon wird an den die Annahme beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt erbeten.

Im Übrigen sollen alle Genehmigungen und Erklärungen mit ihrem Eingang beim die Annahme beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt allen Beteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam werden.

13.4 Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufs- oder Erwerbsrechts wird der Anspruch gegen die Vorkaufs- und Erwerbsberechtigten auf Kaufpreiszahlung insoweit an die dies annehmende Schlossgesellschaft erfüllungshalber abgetreten, als aus diesem Vertrag ein Kaufpreis bereits bezahlt ist.

14. Auflassung, Eigentumsumschreibung, Löschung der Vormerkung und von Belastungen, Anträge

14.1 Auflassung

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf die Schlossgesellschaft übergeht.

Sie bewilligen und beantragen die dementsprechende Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

14.2 Eigentumsumschreibung

Der die Auflassung beurkundende Notar bzw. sein Vertreter im Amt allein oder nur beide Vertragsparteien gemeinsam können Anträge aus dieser Urkunde stellen; dies mit Ausnahme des Antrags auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung zugunsten des Ordens nach Kaufpreisfälligkeit. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu bewirken, wenn der gesamte Kaufpreis (ohne eventuelle Verzugszinsen) gezahlt ist. Er soll daher vor nachgewiesener Kaufpreiszahlung der Schlossgesellschaft nur solche beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen dieser Urkunde erteilen, in denen die Auflassung gestrichen ist.

14.3 Löschung der Vormerkung

Die Vertragsparteien haben in Abschnitt A. II. 5. die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten der Schlossgesellschaft in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Die Schlossgesellschaft bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung im Grundbuch; der Orden verzichtet unwiderruflich auf sein Antragsrecht. Die Schlossgesellschaft bevollmächtigt, beauftragt und weist den amtierenden Notar oder seinen Vertreter im Amt unwiderruflich an, den Löschantrag zu stellen, und zwar

(i) nur gleichzeitig mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung und mit dem Vorbehalt, dass bis dahin keine Eintragungen im Grundbuch ohne Zustimmung der Schlossgesellschaft erfolgt oder beantragt sind, oder

(ii) im Falle des Rücktritts des Ordens oder der Schlossgesellschaft von diesem Vertrag; im Falle des Rücktritts durch den Orden, wenn dem amtierenden Notar bzw. seinem Vertreter im Amt eine Erklärung durch den Orden übersandt worden ist, die Schlossgesellschaft nicht innerhalb von vier Wochen nach Mitteilung des Notars hierüber die Nichtberechtigung des Ordens anzeigt und die Rückabwicklung des Vertrages gewährleistet ist. Für die Mitteilung des Notars ist die Form des Einwurf-Einschreibens ausreichend.

14.4 Löschung von Belastungen

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Löschung aller in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen hinsichtlich des Kaufgegenstandes und zwar auch, soweit sie selbst Berechtigte dieser Belastungen sind, es sei denn, diese werden in dieser Urkunde von der Schlossgesellschaft übernommen; der Löschung wird seitens des Ordens zugestimmt.

14.5 Ermächtigung des Notars

Der amtierende Notar oder sein Vertreter im Amt ist nach seinem nicht vom Grundbuchamt zu überprüfenden Ermessen berechtigt, alle Anträge und Bewilligungen aus dieser Urkunde zu stellen bzw. zu erteilen, sie auch zu trennen, zu teilen und einzuschränken sowie sie in gleicher Weise zurückzuziehen. Ebenso ist er berechtigt, die beurkundeten Erklärungen nach seinem freien Ermessen zu Grundbuchzwecken zu berichtigen, zu ergänzen oder zu ändern.

15. Kosten und Grunderwerbsteuer

15.1 Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung jetzt und in der Folge verbundenen Notar- und Grundbuchkosten, die Gebühren der behördlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Grunderwerbsteuer hat die Schlossgesellschaft zu tragen.

15.2 Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen hat der Orden zu tragen.

15.3 Die Kosten der Genehmigung einer etwa vertretenen Vertragspartei trägt die jeweils vertretene Vertragspartei.

II.

Hinweise, Kenntnisnahmeerklärung

1. Die Beteiligten wurden von dem Notar auf Folgendes hingewiesen:

a) Unabhängig von den bestehenden Regelungen in Ziff. I. 15 haften beide Vertragsparteien gegenüber der Steuerbehörde für die den Kaufgegenstand betreffenden Steuern und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner. Dasselbe gilt entsprechend für die Bezahlung der Grundbuch- und Notarkosten.

b) Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig. Sie müssen vollständig und richtig in der Urkunde angegeben sein. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.

c) Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch über; zuvor müssen alle erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer vorliegen. Bis dahin können die Rechte der Schlossgesellschaft gefährdet sein. Um eine solche Gefährdung zu vermeiden, wird der Anspruch auf Eigentumsübertragung üblicherweise durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert. Dies schützt die Schlossgesellschaft gegen zwangsweise Eintragungen und weitere Verfügungen des Ordens über den Kaufgegenstand, und zwar dadurch, dass diese der Schlossgesellschaft gegenüber unwirksam sind. Schon vor der Vormerkung eingetragene Belastungen können nur durch Löschung beseitigt werden.

Kaufpreiszahlungen vor Eigentumsumschreibung sollten deshalb nur vorgenommen werden, wenn sie durch Eintragung einer Vormerkung, Hinterlegung bei dem Notar oder in sonstiger Weise gesichert sind.

d) Eine Beratung in steuerrechtlicher Hinsicht hat der amtierende Notar weder übernommen noch erteilt.“

Damit ist der Wortlaut des Kaufvertragsangebots beendet.

2. Die Schlossgesellschaft erklärt, dieses zur Kenntnis genommen zu haben und mit seinem Inhalt einverstanden zu sein, wobei diese Einverständniserklärung rechtlich nicht als Annahme des Verkaufsangebots zu qualifizieren ist.

C.

Exklusivität, Abtretungsverbot, Abwicklungsvollmacht

1. Exklusivität

1.1 Ab dem heutigen Tag erhält die Schlossgesellschaft (weitere) Exklusivität. Der Orden wird deshalb mit keinem Dritten über eine anderweitige Veräußerung oder eine Entwicklung des Kaufgegenstandes verhandeln. Die Exklusivität erlischt unbeschadet weitergehender Rechte des Ordens mit dem Erlöschen bzw. dem Widerruf des Angebots, mit dem Rücktritt einer Vertragspartei oder wenn die Schlossgesellschaft in Zahlungsverzug gerät und trotz schriftlicher Mahnung mit einer Fristsetzung von mindestens zwei Wochen nicht bezahlt.

1.2 Der Orden hat sicherzustellen, dass während der Dauer der Exklusivität auch seine Mitglieder, Berater oder sonst Beauftragte mit keinem Dritten über eine anderweitige Veräußerung oder Entwicklung des Kaufgegenstandes verhandeln.

2. Abtretungsverbot

Soweit in dieser Vertragsurkunde nicht ausdrücklich ein Anderes geregelt wird, ist die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag an Dritte unzulässig; dies gilt insbesondere für das Recht zur Annahme des Verkaufsangebots. Ausgenommen hiervon sind Abtretungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, insbesondere an finanzierende Banken.

3. Abwicklungsvollmacht

Mit der Abwicklung der gesamten Projektentwicklung einschließlich der Umsetzung des Grundstückskaufvertrages hat der Orden Herrn Prof. Dr. Peter Schmiege, Mitglied der Geschäftsführung des Ordens, beauftragt und bevollmächtigt.

D.

Salvatorische Klausel, Formvorschriften, Gerichtsstand

1. Sollten eine oder mehrere Regelungen dieser Vertragsurkunde unwirksam oder undurchführbar oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame bzw. undurchführbare oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist in diesem Fall als durch diejenige wirksam oder durchführbare bzw. durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem von den Vertragsparteien mit der unwirksamen, undurchführbaren oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verfolgten und wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt; auf Verlangen einer Vertragspartei haben die Vertragsparteien die zu ersetzende Regelung unter Beachtung einschlägiger Formvorschriften zu bestätigen und zu dokumentieren. Regelungslücken sind im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach Treu und Glauben so auszufüllen, wie dies redliche Vertragsparteien bei Vertragsabschluss vereinbart hätten, sofern ihnen die Regelungsbedürftigkeit bekannt gewesen wäre.

Die Bestimmungen dieser salvatorischen Klausel sind nicht lediglich als Umkehr der Beweislast (keine reine Beweislastregel) auszulegen, sondern gelten absolut; d. h., sie schließen die Anwendung von § 139 BGB aus.

2. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieser Vertragsurkunde bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

3. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Vertragsurkunde und dem angebotenen Grundstückskaufvertrag ist Freiburg im Breisgau.

E.

Anlagenverzeichnis

- Anlage B. I. 2.1, Übersichtsplan mit Bebauung;
- Anlage B. I. 2.3, Liste des verkauften beweglichen Anlagevermögens;
- Anlage B. I. 3.1, Verträge über bestehende Nutzungsverhältnisse

Freiburg, den 14. Juli 2019

Freiburg, den 14. Juli 2019

.....
Schwester Birgitta Stritt

.....
Dr. Christian H. Hodeige