

1. Ausfertigung



Diese Niederschrift wird hiermit zum ersten Mal ausgefertigt und den Vertragsparteien zur Vorlage bei dem

Amtsgericht
– Grundbuchamt –
in
München

erteilt.

Die Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein, ausgenommen § 17 (1).

Frankfurt am Main, den 29. Juli 2019

 , Notar

Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 26. Juli 2019

Vor mir, dem Notar Dr. Christian Wicker
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main,

Bockenheimer Landstraße 13-15, 60325 Frankfurt am Main

erschieden heute, sämtlich ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis

1. a) Frau Carina Swatek, geboren am 10. Mai 1988,
dienstansässig: Allianz Real Estate GmbH, Taunusanlage 17, 60325 Frankfurt
am Main, Berdt
- b) Herr Dr. Markus Trotter-Melitz, geboren am 10. Mai 1964,
dienstansässig: Allianz Real Estate GmbH, Taunusanlage 17, 60325 Frankfurt
am Main, Pich.

handelnd für die Allianz Real Estate GmbH mit dem Sitz in München, Seidlstraße 24-24a, 80335 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 158768, aufgrund in Ausfertigung vorgelegter, dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigefügter Vollmacht vom 24. April 2019 (UR-Nr. 383/2019 CW des amtierenden Notars). Vh ⊕

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund elektronischer Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts München – HRB Nr. 158768 – vom heutigen Tage, dass dort die Allianz Real Estate GmbH mit Sitz in München eingetragen und die Allianz Real Estate Germany GmbH (vormals firmierend als Allianz Immobilien GmbH) mit dem Sitz in Stuttgart auf die Allianz Real Estate GmbH verschmolzen ist und Herr Dr. Markus Trotter-Melitz als Prokurist gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

Die Allianz Real Estate GmbH handelt für die

Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft E 111

mit dem Sitz in München, Königinstraße 28, 80802 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 75727,

aufgrund in Ausfertigung vorgelegter, dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigefügter Vollmacht vom 18. November 2004 (UR-Nr. 4683/J 2004 des Notars Alfons Jungsberger mit Amtssitz in München).

– nachstehend "**Verkäufer**" genannt –.

2. a) Frau Natalie Bialas, geboren am 8. Januar 1992, dienstansässig bei KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Messeturm, Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main,
- b) Herr Martin Barlösius, geboren am 14. September 1977, dienstansässig bei CLIFFORD CHANCE Deutschland LLP, Lenbachplatz 1, 80333 München,

beide handelnd, unter dem Ausschluss der persönlichen Haftung, für

*Firmenänderung
O.Nr. 6*
KanAm Grund REAM Lux 5 S.à r.l., zukünftig firmierend unter Adler Pacific Investments S.à r.l., mit Sitz 45, rue des Scillas, L-2529 Howald, Luxembourg, eingetragen im Handelsregister von Luxembourg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter Nummer B235737

– nachstehend "**Käufer**" genannt –,

aufgrund im Original vorgelegter, dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigefügter Vollmacht vom 19. Juli 2019.

Verkäufer und Käufer werden nachstehend auch einzeln als "**Partei**" und gemeinsam als die "**Parteien**" bezeichnet.

Auf Frage des Notars gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Beteiligten, dass weder der Notar noch einer der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Rechtsanwälte außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist.

**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG
OBJEKT LUDWIG**

zwischen

ALLIANZ VERSICHERUNGS-AKTIENGESELLSCHAFT

als Verkäufer

und

KanAm Grund REAM Lux 5 S.à r.l.,

zukünftig firmierend unter **Adler Pacific Investments S.à r.l.,**

als Käufer

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1 Grundstücksverhältnisse	4
§ 2 Kaufgegenstände.....	6
§ 3 Kaufpreis / Umsatzsteuer	7
§ 4 Kaufpreisfälligkeit	11
§ 5 Zwangsvollstreckungsunterwerfung	13
§ 6 Belastungen.....	13
§ 7 Mängelhaftung / Haftungsausschluss	14
§ 8 Umweltschäden / Bodendenkmäler	18
§ 9 Kenntniserklärungen des Verkäufers.....	19
§ 10 Rechte des Käufers	21
§ 11 Übergang des Grundbesitzes und der Mietverträge.....	22
§ 12 Miteigentümergeeinbarung.....	27
§ 13 Erschließungskosten	27
§ 14 Genehmigungen, Vorkaufsrecht	27
§ 15 Kostentragung und Grunderwerbsteuer	28
§ 16 Vormerkung	28
§ 17 Auflassung	29
§ 18 Rücktrittsrechte, pauschaler Schadensersatz	29
§ 19 Keine Zusammenschlusskontrolle	31
§ 20 Vom Verkäufer noch durchzuführende Maßnahmen	31
§ 21 Anmietrecht für bis zu 30 Stellplätze	34
§ 22 Vollzugsvollmacht.....	35
§ 23 Mitteilung / Rechnungsstellung.....	36
§ 24 Sonstiges	37

Die Erschienenen bitten um die Beurkundung des folgenden Grundstückskaufvertrages mit Auflassung:

VORBEMERKUNG

Bei den in dieser Urkunde nachfolgend erwähnten Anlagen handelt es sich um Anlagen zu der Bezugsurkunde UR-Nr. 705/2019 CW des amtierenden Notars vom 25. und 26. Juli 2019, die bei Beurkundung im Original vorlag. Auf diese Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht.

Der Inhalt der Bezugsurkunde ist den Erschienenen in vollem Umfang bekannt. Nach Belehrung durch den Notar über die Bedeutung der Verweisung verzichteten sie auf eine erneute Verlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift und genehmigen hiermit ausdrücklich sämtliche in dieser Bezugsurkunde abgegebenen Erklärungen.

§ 1 Grundstücksverhältnisse

Der Verkäufer ist als Alleineigentümer des im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Max-Vorstadt des Amtsgerichts München Blatt 23330 wie folgt verzeichneten Grundbesitzes eingetragen:

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe (m ²)
	Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	3905 ✓	Theresienstraße 4, 6, 8, 10 Gebäude- und Freifläche	5.859 ✓
	3901 ✓	Ludwigstraße 21, Theresienstraße 4 Gebäude- und Freifläche	2.634 ✓
	3907 ✓	Theresienstraße 4 Gebäude- und Freifläche	1.085 ✓

(2) Der unter § 1(1) bezeichnete Grundbesitz ist im Grundbuch Abt. II wie folgt belastet:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Nur lastend an Flst. 3901 (Zufurstück Zu3901 (aus 4079)) Lichtöffnungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 3905 ✓
2	1	Nur lastend an Flst. 3901 (Zufurstück Zu3901 (aus 4079)) Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 3901 und 3905 ✓
3	1	Trafostationsrecht lastend an Flsten. 3905 und 3907 für Stadtwerke München GmbH, München ✓
4	1	Geh- und Fahrrecht, lastend an Flurstück 3905, für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 3913 ✓
5	1	Geh- und Fahrrecht, lastend an Flurstück 3905, für die Landeshauptstadt München ✓

(3) Der unter § 1(1) bezeichnete Grundbesitz ist im Grundbuch Abt. III unbelastet.

(4) Der Verkäufer verpflichtet sich, keine weiteren Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen oder zu beantragen, denen der Käufer nicht zuvor zugestimmt hat, mit Ausnahme der Dienstbarkeiten zulasten des Flurstücks 3905 gemäß Anlage 6(3) der Urkunde des Notars Benno Garschina, Bonn, UR-Nr. 1001/2019 vom 25.07.2019, beigelegt als **Anlage § 1(4)**. Der Käufer stimmt hiermit bereits der Bewilligung und Eintragung dieser Dienstbarkeiten zu. Zust. Obh

Der Verkäufer verpflichtet sich ferner, in geeigneter Weise sicherzustellen, etwa durch eine einseitig nicht widerrufliche Anweisung an den Notar Benno Garschina, dass der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß **Anlage § 1(4)** erst nach Stellung des Antrags des beurkundenden Notars auf Eintragung der Vormerkungen gemäß § 16(1) gestellt wird. Der Verkäufer stellt den Käufer wegen sämtlicher Nachteile aus der Missachtung dieser Verpflichtung frei.

Sollte im Fall der Missachtung vorstehender Verpflichtung die Fälligkeit des Kaufpreises nicht bis zum 30. November 2019 eintreten und der Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten gemäß § 18(2) trägt der Verkäufer zudem die Kosten dieses Kaufvertrags, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung nach Rücktritt allein.

Die Vormerkungen für den Käufer gemäß § 16(1) werden im Grundbuch somit zunächst im Rang vor den Dienstbarkeiten gemäß Anlage § 1(4) eingetragen. Nach erfolgter Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß Anlage § 1(4) sollen die Vormerkungen im Rang hinter diese Dienstbarkeiten zurücktreten. Vor diesem Hintergrund tritt der

ges mit

gen zu
5. Juli
it ge-
Ver-

1 Be-
e er-
rück-

ichs
eten

t:

RR
AV

Käufer mit den für ihn gemäß § 16(1) einzutragenden Vormerkungen hinter die Dienstbarkeiten gemäß Anlage § 1(4) im Rang zurück. Die Eintragung des Rangrücktritts im Grundbuch wird **bewilligt** und **beantragt**.

Der Käufer wird der Änderung und ggf. Ergänzung der gemäß Anlage § 1(4) zu Gunsten von Nachbargrundstücken bestellten Rechte zustimmen, soweit dies öffentlich-rechtlich erforderlich ist oder auf einer (Zwischen-)Verfügung des Grundbuchamts beruht. Der Käufer kann diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

- (5) Der Notar bestätigt, dass er das elektronische Grundbuch und die elektronische Marktabelle am heutigen Tage eingesehen hat und dass Übereinstimmung mit den Angaben in dieser Urkunde besteht.
- (6) Die auf dem vorstehenden Grundbesitz aufstehenden Gebäude stehen wie in **Anlage § 1(6)** aufgeführt teilweise als Denkmal und/oder Teil eines Ensembles unter Denkmalschutz. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen sind dem Käufer bekannt und werden ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.
- (7) Zur Sicherung der dort bestehenden Schrankenanlage soll noch die in **Anlage § 1(7)** vorgesehene Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Nachbargrundstücks Flurstück 4072, das ebenfalls im Eigentum des Verkäufers steht, und zu Gunsten des unter § 1(1) bezeichneten Grundbesitzes eingetragen bzw. die bestehende Dienstbarkeit (Abt. II lfd. Nr. 3) geändert werden, was der Verkäufer bereits veranlasst hat.

Dbh.
Fl. 4072

Bea.
Herschv

Die Eintragung des in § 3 der Anlage § 1(7) enthaltenen Herrschvermerks zu Gunsten des unter § 1(1) bezeichneten Grundbesitzes wird vorsorglich **bewilligt** und **beantragt**.

§ 2 Kaufgegenstände

- (1) Die Parteien beabsichtigen, den in § 1(1) dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz mit den darauf befindlichen Gebäuden und Anlagen (nachstehend insgesamt "**Grundbesitz**" genannt) im Wege eines zweistufigen und zeitlich verzögerten Erwerbs von dem Verkäufer auf den Käufer zu übertragen, indem zwei ideelle Miteigentumsanteile zu je ½ am Grundbesitz zu unterschiedlichen Zeitpunkten auf den Käufer übertragen werden.
- (2) Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer zwei selbständige ideelle Miteigentumsanteile am Grundbesitz (mit seinen wesentlichen Bestandteilen) zu je ½. Dementsprechend ist "**Kaufgegenstand 1**" ein Miteigentumsanteil zu ½ an dem Grundbesitz und "**Kaufgegenstand 2**" ist der andere Miteigentumsanteil zu ½ an dem Grundbesitz. Kaufgegenstand 1 und Kaufgegenstand 2 werden nachstehend gemeinsam auch nur "**Kaufgegenstand**" genannt.
- (3) Vom jeweiligen Kaufgegenstand mitumfasst und damit mitverkauft ist jeweils ein ideeller Miteigentumsanteil zu je ½ am (i) Zubehör des Grundbesitzes im gesetzlichen

Umfang, soweit es im Eigentum des Verkäufers steht, sowie (ii) an der derzeit bestehenden Schrankenanlage in der Durchfahrt auf dem Nachbargrundstück Flurstück 4072 samt aller Leitungen der Schrankenanlage vom/zum Grundbesitz.

§ 3 Kaufpreis / Umsatzsteuer

- (1) Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand 1 beträgt

EURO 174.000.000,00

– in Worten: einhundert vierundsiebzig Millionen EURO –

("Kaufpreis 1")

Hiervon entfallen EUR 118.650.000,00 auf den Grund und Boden und EUR 55.349.500 auf die Gebäude und EUR 500,00 auf die Schrankenanlage.

- (2) Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand 2 beträgt

EURO 174.000.000,00

– in Worten: einhundert vierundsiebzig Millionen EURO –

("Kaufpreis 2")

Hiervon entfallen EUR 118.650.000,00 auf den Grund und Boden und EUR 55.349.500 auf die Gebäude und EUR 500,00 auf die Schrankenanlage.

(Kaufpreis 1 und Kaufpreis 2

nachstehend gemeinsam auch "**Kaufpreis**").

Der Verkäufer haftet nicht für die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude bzw. Schrankenanlage in Abs. (1) und (2), noch für deren steuerliche Anerkennung.

- (3) Der Käufer hat bis zum heutigen Tage einen Betrag in Höhe von EUR 10.000.000,00 ("**Anzahlungsbetrag**") auflagenfrei auf das Notaranderkonto des amtierenden Notars bei der DB Privat- und Firmenkundenbank AG, IBAN: DE50 5007 0024 0662 2583 33; BIC: DEUTDEDBFRA, einbezahlt. Der Notar bestätigt die Einzahlung in dieser Höhe.

- a) Der Notar ist berechtigt, den Anzahlungsbetrag mit täglicher Kündigungsfrist fest verzinslich anzulegen. Etwaige Zinsen stehen bis zur Fälligkeit des Kaufpreises dem Käufer, danach dem Verkäufer zu. Etwaige Negativzinsen tragen Verkäufer und Käufer hälftig.
- b) Der Anzahlungsbetrag gilt zunächst als Anzahlung des Käufers auf den Kaufpreis. Ist der pauschale Schadenersatz gemäß § 18(4) verwirkt, gilt der Anzahlungsbetrag als Zahlung darauf.

- c) Sollte von diesem Kaufvertrag aus anderen Gründen als gemäß § 18(4) zurückgetreten oder der Kaufvertrag sonst endgültig nicht mehr vollzogen werden, steht der Zahlungsbetrag dem Käufer zu.
- d) Der Notar wird von den Parteien daher unwiderruflich angewiesen, den Zahlungsbetrag einschließlich etwa gemäß vorstehend lit. a) dem Verkäufer zustehender Zinsen zum Fälligkeitstag 1 auf das in § 4(2) genannte Konto des Verkäufers auszuzahlen. Etwa gemäß vorstehend lit. a) dem Käufer zustehende Zinsen sind auf ein vom Käufer zu benennendes Konto zu überweisen. Im Fall von Negativzinsen hat die Partei, der der Zahlungsbetrag nicht ausgezahlt wird, der anderen Partei einen Betrag in Höhe von 50 % der Negativzinsen zu erstatten. Ist die Anzahlung als Teil des Kaufpreises oder als pauschaler Schadenersatz gemäß § 18(4) an den Verkäufer auszuzahlen, reduziert sich der Kaufpreis bzw. der pauschale Schadenersatz gemäß § 18(4) um einen Betrag in Höhe von 50 % der Negativzinsen.
- e) Der Notar wird von den Parteien ferner unwiderruflich angewiesen, den Zahlungsbetrag an den Käufer zurückzuzahlen, wenn die Parteien ihn einvernehmlich dazu auffordern oder
 - aa) der Käufer dem Notar schriftlich unter Übersendung einer Kopie der Rücktrittserklärung mitteilt, dass er oder der Verkäufer aus anderen Gründen als gemäß § 18(4) von diesem Kaufvertrag zurückgetreten ist; und
 - bb) der Notar dem Verkäufer eine Kopie des Nachweises des Käufers über den Rücktritt gemäß lit. aa) zugesandt hat verbunden mit der Ankündigung, nach Ablauf von vier Wochen den Zahlungsbetrag an den Käufer zurückzubezahlen; und
 - cc) der Verkäufer nicht innerhalb von vier Wochen ab Zugang der Mitteilung des Notars gemäß lit. bb) schriftlich gegenüber dem Notar der Auszahlung an den Käufer widersprochen hat.
- f) Geht dem Notar innerhalb der Frist gemäß lit. e)cc) kein Widerspruch des Verkäufers gegen das Auszahlungsverlangen des Käufers zu, ist der Notar angewiesen, den Zahlungsbetrag an den Käufer nach dessen Verlangen auszuzahlen. Widerspricht der Verkäufer innerhalb der Frist dem Auszahlungsverlangen des Käufers, hat die Auszahlung nur zu erfolgen,
 - aa) an eine der Parteien entsprechend einer einvernehmlichen schriftlichen Anweisung beider Parteien an den Notar, oder
 - bb) an eine der Parteien entsprechend einer diesbezüglich rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung.
- g) Der Notar ist verpflichtet, die Anzahlung erst dann an den Käufer auszuzahlen, wenn hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte, die auf Veranlas-

zurück-
werden,

Anzah-
fer zu-
es Ver-
de Zin-
all von
t wird,
erstat-
lenser-
aufpreis
he von

anzah-
nehm-

ie der
Grün-
nd

er den
gung,
er zu-

ilung
ilung

Ver-
wie-
hlen.
t des

chen

ge-

len,
las-

sung des Käufers eingetragen worden sind, Löschungsbewilligungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen, die lediglich unter dem Vorbehalt der Rückzahlung etwaiger Kaufpreisbeträge stehen darf. Der Notar ist ferner verpflichtet, in diesem Fall die Erklärung gemäß § 16(3) unverzüglich einzureichen.

- h) Die Parteien verpflichten sich ergänzend, den Notar unverzüglich (per Telefax oder PDF-Schreiben via E-Mail ausreichend) übereinstimmend zur Auszahlung anzuweisen, wenn die Anzahlung nach den Regeln dieses Kaufvertrags einer Partei zusteht.
- (4) Hinsichtlich der Umsatzsteuer treffen die Vertragsparteien die folgende Regelung:

- a) Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich bei diesem Kaufvertrag um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. d. § 1 Abs. 1a Umsatzsteuergesetz (UStG) handelt, für die Umsatzsteuer nicht zu erheben ist.

Der Verkäufer garantiert, dass (i) er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist und (ii) der Kaufgegenstand einen in der Gliederung seines Unternehmens gesonderten Betrieb darstellt und (iii) er die Veräußerung im Rahmen seines Unternehmens ausführt.

Der Käufer tritt umsatzsteuerlich an die Stelle des Verkäufers. Der Verkäufer verpflichtet sich, die für die Durchführung einer Berichtigung erforderlichen Angaben zu machen (§ 15a Abs. 10 UStG) (zusammen "**Vorsteuerdokumentation**"). Die Vorsteuerdokumentation hat insbesondere den Vorgaben des 15a.12 UStAE zu entsprechen und ist innerhalb von 3 Monaten nach dem Vollzug des Vertrags zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen des Käufers und soweit die Vorlage vom Finanzamt angefordert wird, wird der Käufer die insoweit zugrundeliegenden Belege (insbesondere Rechnungen) in Kopie zur Verfügung zu stellen, soweit er gesetzlich zu deren Aufbewahrung verpflichtet ist.

Soweit das Finanzamt für die von dem Verkäufer geltend gemachten Vorsteuern aufgrund der bis zum Übergangstag 2 bestehenden Verhältnisse eine Berichtigung gemäß § 15a UStG verlangt und den Käufer dafür in Anspruch nimmt, stellt der Verkäufer im Innenverhältnis den Käufer unverzüglich von allen daraus resultierenden Vorsteuerberichtigungen und insoweit anfallenden steuerlichen Nebenleistungen frei. Ein Freistellungsanspruch des Käufers ist ausgeschlossen, soweit die Berichtigung auf einer Änderung der Verhältnisse nach dem Übergangstag 2 beruht.

Der Käufer kehrt Erstattungen aufgrund von Vorsteuerberichtigungen in Bezug auf Zeiträume bis zum jeweiligen Übergangstag unverzüglich an den Verkäufer aus. Dies gilt auch für Vorsteuerberichtigungen, die auf Änderungen des ursprünglichen Vorsteuerabzuges zurückzuführen sind. Ein Auskehranspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen, soweit die Berichtigungsbeträge erst durch die Vermietungsaktivitäten des Käufers ausgelöst werden.

- b) Den Parteien ist bekannt, dass gem. § 75 AO und § 11 Abs. 2 GrStG der Käufer

im Fall einer Betriebsübernahme für betrieblich bedingte Steuern aus dem Jahr der Besitzübernahme (vgl. § 11) und dem Jahr vor der Besitzübergabe haftet. Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, ihn unverzüglich von jedweden Steuern und Abgaben für die der Käufer nach § 75 AO oder § 11 GrStG haftet, freizustellen, soweit ihre Grundlage bis zum Besitzübergang entstanden ist.

Der Käufer ist verpflichtet, binnen eines Monat nach dem jeweiligen Übertag die Betriebsübernahme im Sinne des § 75 Abs. 1 AO bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach, so entfällt die Freistellungsverpflichtung des Verkäufers insoweit als der Käufer wegen der verspäteten oder nicht erfolgten Anzeige in Anspruch genommen wird.

- c) Der Verkäufer erklärt hiermit rein vorsorglich (A 9.1 Abs. 3 Satz 3 UStAE) gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) für die Gebäudeteile bzw. Gebäudeflächen den Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG und optiert zur Umsatzsteuer, für die der Käufer wegen der Verwendung zu Zwecken, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen oder einschränken, zum Vorsteuerabzug im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs des Kaufgegenstandes berechtigt ist.

Diese Gebäudeteile bzw. Gebäudeflächen betragen dabei vorläufig 81,02 % (umsatzsteuerpflichtig vermietete Flächen: ca. 24.845,43qm = ca. 81,02 % / umsatzsteuerfrei vermietete Flächen: ca. 5.819,78 qm = ca. 18,98 %) der am Stichtag gesamten Gebäudeflächen, entsprechend der beabsichtigten Verwendung des Kaufgegenstandes. Damit fallen auf einen Anteil des Kaufpreises in Höhe von 81,02 % Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von derzeit 19 % an.

Der Verkäufer wird dem Käufer Grundrisspläne oder eine Mietraumaufstellung überlassen, aus denen die konkrete Zuordnung der steuerpflichtig verkauften Flächen ersichtlich ist.

Diese Option zur Umsatzsteuer ist unbedingt vor dem Hintergrund, dass das zuständige Finanzamt eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG verneint.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein umsatzsteuerbarer und -pflichtiger Vorgang nur vorliegt, wenn der Verkäufer die Option gem. § 9 Abs. 1 UStG in dieser Urkunde ausübt, was seinerseits voraussetzt, dass auch der Käufer Unternehmer i. S. d. § 2 UStG ist und der Erwerb des Kaufgegenstandes für sein Unternehmen erfolgt. Der Käufer erklärt, dass er Unternehmer i. S. d. § 2 UStG ist und der Erwerb für sein Unternehmen erfolgt.

- d) Für den Fall, dass das für den Verkauf zuständige Finanzamt eine Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht annehmen sollte, weil die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1a UStG nach seiner Auffassung nicht vorliegen und dies schriftlich

durch Steuerbescheid oder sonstige Erklärung zum Ausdruck bringt, so vereinbaren die Parteien das Folgende:

Die Parteien stellen ausdrücklich klar, dass dieser Vertrag noch keine Rechnung i. S. d. § 14 Abs. 4 UStG darstellt.

Der Verkäufer wird dem Käufer gemäß § 14 Abs. 4 UStG für jeden Übergangstag eine Rechnung über den steuerpflichtigen Teil des Kaufpreises ohne Ausweis von Umsatzsteuer ausstellen (§ 14a Abs. 5 UStG). In der Rechnung ist auf die Steuerschuldnerschaft des Käufers gem. § 13b Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 14a Abs. 5 Satz 2 UStG zur Zahlung der Umsatzsteuer hinzuweisen.

Für den steuerfreien Teil des Kaufpreises wird der Verkäufer dem Käufer für jeden Übergangstag eine Rechnung i. S. d. § 14 Abs. 4 Satz 1 Nr. 8 UStG ausstellen, in der auf die Steuerfreiheit hingewiesen wird.

Der Käufer ist nach § 13b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 2 Satz 1 UStG Schuldner der Umsatzsteuer. Eine Pflicht des Erwerbers zur Anmeldung und Zahlung anfallender Umsatzsteuer richtet sich allein nach den für den Käufer einschlägigen steuerlichen Regelungen; die anfallende Umsatzsteuer wird vom Käufer nicht an den Verkäufer gezahlt.

Der Käufer versichert, dass er in seiner Person die Voraussetzungen des § 13b UStG erfüllt und ihm die Rechtsfolgen dieser Vorschrift – Umsatzsteuerschuldnerschaft des Käufers – bekannt sind.

- e) Ansprüche gemäß diesem § 3 (4) verjähren sechs Monate, nachdem die letzte jeweils zugrunde liegende Steuerfestsetzung oder sonstige Festsetzung, die nicht mehr geändert werden kann, formell und materiell bestandskräftig geworden ist. Etwaige in diesem Kaufvertrag enthaltene Anspruchsausschlüsse, Anspruchszureduzierungen und/oder sonstige Beschränkungen gelten nicht für Ansprüche in Bezug und/oder im Zusammenhang mit diesem § 3 (4).

§ 4 Kaufpreisfälligkeit

- (1) Der Kaufpreis 1 ist fällig und zahlbar, d.h. Buchung und Wertstellung auf dem nachstehend genannten Bankkonto des Verkäufers, am **29. November 2019**, sofern dem Käufer (zu Händen der drei in § 23(3) genannten Personen) eine vom amtierenden Notar abzugebende schriftliche Bestätigung als elektronische PDF-Datei per E-Mail zugegangen ist, dass nachfolgende Voraussetzungen gegeben sind ("**Fälligkeitsmitteilung**"), nicht jedoch bevor eine Frist von zehn Bankarbeitstagen ("**Bankarbeitstag**" meint einen Bankarbeitstag in Frankfurt am Main und Luxemburg) seit Absendung der Fälligkeitsmitteilung abgelaufen ist ("**Fälligkeitstag 1**"):

- a) Ranggerechte Eintragung oder zumindest Sicherstellung der ranggerechten Eintragung (in entsprechender Anwendung des Rundschreibens Nr. 05/99 der Bun-

desnotarkammer an alle Notarkammern, **Anlage § 4(1)a**), wobei fünf Bankarbeitstage seit der Aufnahme in die Markentabelle vergangen sein müssen) der in § 16 dieser Urkunde beantragten Vormerkungen;

- b) Vorliegen des Verzichts auf alle etwaigen Vorkaufsrechte der Gemeinde; der Verzichtserklärung steht eine Erklärung der Gemeinde gleich, der zufolge ein entsprechendes Vorkaufsrecht nicht besteht (Negativattest); oder solche Rechte können aufgrund von Fristablauf, insbesondere Ablauf der Ausübungsfrist gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, nicht mehr ausgeübt werden;
- c) Dem Notar liegt eine schriftliche Bestätigung des Käufers (Fax oder Email ausreichend) vor, wonach ein Nachtrag zum Mietvertrag The Boston Consulting Group abgeschlossen wurde, welcher mindestens Regelungen enthält, die den gelb markierten Regelungen gemäß **Anlage § 11(13)a** im Wesentlichen entsprechen, oder der Verkäufer legt dem Notar den entsprechenden Nachtrag im Original vor, den der Notar als PDF-Scan per Email an die in § 23(3) genannten Personen gesandt hat und der Käufer nicht innerhalb von fünf (5) Bankarbeitstagen nach Versand dieser Mitteilung dem ordnungsgemäßen Abschluss des Nachtrags schriftlich (Email ausreichend) gegenüber dem Notar widersprochen hat.
- d) Dem Notar liegen alle sonst für den Vollzug des Kaufvertrags etwa erforderlichen Urkunden, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vor.

Der Notar hat den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zeitgleich auch dem Verkäufer per E-Mail (carina.swatek@allianz.de und shari-fabienne.rosskamp@allianz.com) zu bestätigen. Die Absendung der Fälligkeitsmitteilung wird als das der Leistung vorausgehende Ereignis gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB vereinbart, sofern hierdurch Fälligkeit begründet wird.

- (2) Der nach Berücksichtigung des Anzahlungsbetrages verbleibende Rest des Kaufpreises 1 ist am Fälligkeitstag 1 unter Angabe des Verwendungszwecks "Kaufpreis Projekt Ludwig" zu überweisen auf das Konto des Verkäufers bei der Commerzbank München, IBAN: DE89 700 800 000 301 023 500, SWIFT: DRESDEFF 700.

Jede Überweisung nach diesem Vertrag ist dem Verkäufer spätestens zwei Bankarbeitstage vor dem Zahlungstermin vorab per E-Mail (E-Mail-Adressen siehe oben) unter Angabe des Datums der Wertstellung und der die Zahlung ausführenden Bank zu avisieren.

- (3) Der Kaufpreis 2 ist (vorbehaltlich eines Einbehalts gemäß § 20(9)) fällig und auf das vorgenannte Konto des Verkäufers zahlbar am **2. Januar 2020 ("Fälligkeitstag 2")**, nicht jedoch vor Fälligkeit des Kaufpreises 1 und die Zahlung darf keinesfalls vor dem 1. Januar 2020 erfolgen.
- (4) Zahlt der Käufer den Kaufpreis 1 oder den Kaufpreis 2 (vorbehaltlich eines Einbehalts gemäß § 20(9)) oder Teile des jeweiligen Kaufpreises am jeweiligen Fälligkeitstag

nicht, so kommt er ohne weiteres in Verzug, wobei der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises 2 erst im Falle einer Zahlung nach dem 3. Januar 2020 in Verzug gerät. Der jeweilige Kaufpreis(-teil) ist vom Käufer ab Verzugseintritt mit Zinsen in gesetzlicher Höhe zu verzinsen. Die Zinsen sind sofort fällig. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten, ist aber dann ausgeschlossen, wenn (a) der Rücktritt wegen des Verzugs mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgt und (b) der pauschale Schadensersatz gemäß § 18(4) verwirkt ist.

- (5) Der Käufer ist ohne vorherige Zustimmung des Verkäufers nicht berechtigt, den Kaufpreis oder Kaufpreisteile vor Fälligkeit zu zahlen.
- (6) Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung kann vor Zahlung beider Kaufpreise nicht abgetreten werden – mit Ausnahme einer Sicherungsabtretung an ein die Kaufpreiszahlung mitfinanzierendes Kreditinstitut, die ohne Zustimmung des Verkäufers zulässig ist.
- (7) Der Käufer ist berechtigt, auf die Fälligkeitsvoraussetzung gemäß Abs. (1)c) durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Notar (Fax oder Email ausreichend) einseitig zu verzichten. Der Verzicht auf diese Fälligkeitsvoraussetzung lässt die Verpflichtung des Verkäufers gemäß § 11(13) unberührt.
- (8) Der Käufer verpflichtet sich, die Mitteilung gemäß Abs. (1)c) gegenüber dem Notar unverzüglich abzugeben, sobald der entsprechende Nachtrag abgeschlossen ist.

§ 5 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 2 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar kann die Vollstreckungsklausel ohne weitere Nachweise – jedoch nicht vor Fälligkeit des jeweiligen Kaufpreises – erteilen; die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren wird dadurch nicht beeinflusst. Der Notar hat den Käufer unverzüglich über die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung schriftlich (E-Mail ausreichend) zu informieren.

§ 6 Belastungen

Der Käufer übernimmt (i) die derzeit im Grundbuch eingetragenen Belastungen am Grundbesitz sowie alle Rechte und Pflichten aus evtl. schuldrechtlichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit diesen Belastungen, die im Datenraum enthalten sind, mit Wirkung zum jeweiligen Übergangstag sowie (ii) die noch einzutragenden Dienstbarkeiten mit den schuldrechtlichen Abreden gemäß Anlage § 1(4) und Anlage § 1(7).

26
II

Ab dem Übergangstag 1 haften Käufer und Verkäufer wegen Verbindlichkeiten aus solchen schuldrechtlichen Vereinbarungen zu je ½, ab dem Übergangstag 2 stellt der Käufer den Verkäufer insoweit von Ansprüchen Dritter frei.

Dies gilt auch für evtl. existierende altrechtliche Dienstbarkeiten und sonstige, im Grundbuch nicht eingetragene Rechte Dritter. Der Verkäufer erklärt, dass ihm altrechtliche Dienstbarkeiten und sonstige, im Grundbuch nicht eingetragene Rechte Dritter jedoch nicht bekannt sind, es sei denn, auf diese wird in diesem Kaufvertrag hingewiesen.

Der Käufer tritt in alle Ansprüche aus schuldrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf den Kaufgegenstand begünstigenden Belastungen ein, ab dem Übergangstag 1 zu ½ neben dem Verkäufer und ab dem Übergangstag 2 vollständig.

§ 7 Mängelhaftung / Haftungsausschluss

- (1) Die Parteien stellen fest, dass es sich bei dem Grundbesitz um eine gebrauchte Immobilie handelt. Dem Käufer ist der Grundbesitz mit seinen rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen aufgrund eigener Prüfungen bekannt.
- (2) Der Verkäufer schuldet keinerlei Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten mit Ausnahme
 - a) turnusgemäßer Wartungen und sicherheitsrelevanter Prüfungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung bis zum Übergangstag 1 fällig werden, und sich daraus ggf. erforderlicher Arbeiten; ab dem Übergangstag 1 bis zum Übergangstag 2 werden die entsprechenden Kosten hälftig zwischen Verkäufer und Käufer geteilt;
 - b) solcher Arbeiten, die sich aus bis zum Übergangstag 1 ggf. neu ergehenden behördlichen Verfügungen ergeben sollten und bis zum Übergangstag 1 ausgeführt werden müssen; ab dem Übergangstag 1 bis zum Übergangstag 2 werden die entsprechenden Kosten hälftig zwischen Verkäufer und Käufer geteilt;
 - c) der in Anlage § 7(2) aufgelisteten Arbeiten.
 - d) Auf Wunsch des Käufers wird zudem die Erneuerung der Gaslöschanlage zeitlich vorgezogen; der Verkäufer wird diese umgehend gemäß den als Anlage § 7(2)d beigefügten Angeboten der Firmen Kidde Deutschland GmbH und Bosch Sicherheitssysteme GmbH beauftragen. Der Verkäufer trägt die Kosten dieser Erneuerung zur Hälfte, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von netto EUR 35.000,00 zzgl. USt. Darüber hinaus gehen die Kosten zulasten des Käufers, dieser wird den Verkäufer von allen weiteren Kosten auf erstes Anfordern freistellen. § 20(6) bis (8) findet entsprechend Anwendung.
- (3) Im Rahmen der vom Käufer durchgeführten Due Diligence hat der Käufer den Kaufgegenstand in Ansehung von § 442 Abs. 1 BGB mit von ihm beauftragten Fachleuten

sowie eigenen sachverständigen Mitarbeitern besichtigt und sich über den Zustand des Grundbesitzes informiert. Der Käufer hatte ausreichend Gelegenheit, zu allen für einen Abschluss dieses Kaufvertrages und die Preisbildung wesentlichen Fragen von sich aus Erkundigungen einzuziehen, alle hiermit im Zusammenhang stehenden Umstände zu erkunden und alle Informationen und Unterlagen einzuholen, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung von Bedeutung sind.

Der Käufer hat zudem vom Verkäufer eine Vollmacht erhalten, um die bei der für den Grundbesitz zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Baugenehmigungsakten einzusehen.

Darüber hinaus hat der Verkäufer dem Käufer Informationen und Unterlagen zum Grundbesitz in einem elektronischen Datenraum der Drooms GmbH ("Ludwig München") zur Verfügung gestellt (nachfolgend "**Datenraum**"). Der Inhalt des Datenraums ist in dem Datenraumindex Anlage § 7(3) zusammengefasst. Der Verkäufer erklärt, dass er den Datenraum mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns erstellt hat. Die insoweit im Datenraum zur Verfügung gestellten Unterlagen gelten als dem Käufer im Sinne von § 442 BGB bekannt, sodass insoweit Gewährleistungs- und / oder Mängelansprüche und / oder -rechte des Käufers in jedem Falle ausgeschlossen sind; dies gilt jedoch dann nicht, soweit die Unterlagen an einem Ort im Datenraum eingestellt waren, wo der Käufer sie nach der Struktur des Datenraums nicht erwarten konnte.

Der Käufer hat den Datenraum zusammen mit von ihm beauftragten Rechtsanwälten und weiteren Beratern eingesehen und offene Punkte abgefragt. Der Käufer bestätigt, dass er vollständigen Zugang zu den Unterlagen im Datenraum hatte und umfassend Kenntnis hiervon genommen hat.

Der Inhalt des Datenraums und der Fragen und Antworten aus dem Q&A-Prozess sind auf einem digitalen Datenträger ("**Datenträger**") gespeichert, der dem beurkundenden Notar zu Beweis Zwecken zur Verwahrung ausgehändigt wurde.

Die Parteien beauftragen den Notar, den Datenträger in einem versiegelten Behältnis zu verwahren und jeder Partei auf deren schriftliches Verlangen und deren Kosten ganz oder auszugsweise in Kopie zur Verfügung zu stellen. Anschließend nimmt der Notar den Datenträger erneut in die Verwahrung. Nach Ablauf einer Frist von zehn Jahren nach dem Übergangstag 2 ist der Datenträger zu vernichten.

- (4) Der Grundbesitz wird veräußert wie er steht und liegt. Er wird veräußert im gegenwärtigen altersbedingten Zustand und in dem Umfang, wie ihn der Verkäufer bisher besessen und der Käufer besichtigt hat. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für eine bestimmte Größe sowie bestimmte Flächenmaße (insbesondere die Mietflächen, die in den dem Käufer zur Verfügung gestellten Mieterlisten und sämtlichen Mietverträgen / Mietvertragsunterlagen enthalten sind, sowie die in den Grundbüchern eingetragenen Grundstücksgrößen), eine bestimmte Güte, Beschaffenheit, Nutzbarkeit und Nutzung

des Grundbesitzes sowie für dessen Verwertbarkeit für die Zwecke des Käufers sowie einen etwaigen Ertrag.

Falls dem Käufer im Rahmen seiner Due Diligence Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt wurden, übernimmt der Verkäufer keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Flächenberechnungen sowie für die Übereinstimmung dieser Flächen mit den Flächen in den Mieterlisten und den Mietverträgen. Es wird klargestellt, dass der Verkäufer nicht für Angaben und Informationen außerhalb dieses Grundstückskaufvertrages haftet, wie insbesondere Angaben in Exposés, Investmentmemoranden etc. Ebenfalls haftet der Verkäufer nicht für Gutachten, Stellungnahmen etc. Dritter betreffend den Grundbesitz, die dem Käufer zur Verfügung gestellt wurden.

Ferner wird ausdrücklich vereinbart, dass der Verkäufer keinerlei Haftung für die Mietverträge, insbesondere für die Einhaltung der Schriftform sowie die Umlagefähigkeit und Einbringlichkeit der vereinbarten Mietnebenkosten, übernimmt, soweit nicht in § 9(1)b), § 9(1)c) und § 9(1)d) dieses Kaufvertrages ausdrücklich anders geregelt.

- (5) Alle über die in diesem Kaufvertrag ausdrücklich geregelten Ansprüche und Rechte hinausgehenden Ansprüche und Rechte des Käufers, insbesondere Ansprüche und Rechte wegen Sach- und Rechtsmängeln, sind, unabhängig von ihrer Entstehung, ihrem Umfang und ihrer rechtlichen Grundlage, ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich, für Ansprüche wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung (§ 311 Abs. 2 und 3, 241 Abs. 2 BGB), Verletzung einer Pflicht aus dem Schuldverhältnis (insbesondere gemäß §§ 280, 282, 241 BGB), Störung oder Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB), aufgrund gesetzlicher Rechte bei Mängeln (insbesondere gemäß §§ 437 bis 441, 453 BGB) und Delikt.

Ein Rücktritt von diesem Kaufvertrag oder eine Rückgängigmachung dieses Kaufvertrages (z.B. im Wege des Schadensersatzes oder aus anderen Gründen), eine Anfechtung oder Minderung oder aus anderen Gründen eine Beendigung, Unwirksamkeit oder Rückabwicklung dieses Kaufvertrages, eine Änderung seines Inhalts oder eine Rückzahlung oder Reduzierung des Kaufpreises, sind in jedem Fall ausgeschlossen, es sei denn, dies ist ausdrücklich abweichend in diesem Kaufvertrag geregelt.

- (6) Für bis zum Übergangstag 2 auftretende Verschlechterungen des Grundbesitzes, die lediglich eine normale Abnutzung darstellen, haftet der Verkäufer nicht. Für darüber hinausgehende, bis zum Übergangstag 2 eintretende Verschlechterungen des Grundbesitzes (z. B. Brandschäden) haftet der Verkäufer nur, sofern er, sein gesetzlicher Vertreter oder ein Erfüllungsgehilfe diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Sofern die Verschlechterung auf einem Versicherungsfall beruht, ist der Käufer berechtigt, die Herausgabe der Versicherungsleistung zu verlangen, im Haftungsfall des Verkäufers jedoch nur anstelle der Beseitigung der Verschlechterung durch den Verkäufer. Unbeschadet der Deckung durch eine Versicherung besteht ein Rücktritts-

recht für beide Parteien, wenn die zu erwartenden Beseitigungskosten nach sachverständiger Einschätzung einer Verschlechterung bis zum Übergangstag 1 einen Betrag von 10 % des gesamten Kaufpreises überschreiten, nach dem Übergangstag 1 ist ein Rücktritt wegen einer Verschlechterung nicht mehr zulässig, es sei denn der Verkäufer hält den Kaufgegenstand zwischen Übergangstag 1 und Übergangstag 2 nicht wie im bisherigen Umfang versichert. Der Rücktritt ist gegenüber der anderen Partei innerhalb von vier Wochen nach Kenntnis von der Verschlechterung zu erklären. Die Fälligkeit des Kaufpreises 1 bzw. Kaufpreises 2 tritt bei einer zum Rücktritt berechtigenden Verschlechterung nicht vor Ablauf dieser vier Wochen ein.

- (7) Der Verkäufer tritt hiermit sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche oder sonstige Rechte, die ihm gegen Architekten, Ingenieure, Bauunternehmer, Handwerker, Lieferanten oder sonstige Dritte aus oder im Zusammenhang mit Werk-, Dienst- oder sonstigen Verträgen wegen der Bebauung des Grundbesitzes zustehen, mit Wirkung zum Übergangstag 2 und einschließlich aller Sicherheiten an den Käufer ab. Der Käufer nimmt diese Abtretung an.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass für den Grundbesitz möglicherweise Urheberrechte bestehen und sich hieraus Einschränkungen für bauliche Änderungen des auf dem Grundbesitz errichteten Gebäudes ergeben können. Eine Haftung des Verkäufers wegen etwa bestehender Urheberrechte ist ausgeschlossen. Der Verkäufer überträgt, soweit er Inhaber von Nutzungs- und Änderungsrechten an etwaigen den Kaufgegenstand betreffenden urheberrechtlich geschützten Leistungen ist, diese Rechte mit Wirkung ab dem Übergangstag 2 an den dies annehmenden Käufer.

Auf Verlangen des Käufers wird der Verkäufer die vorstehenden Abtretungen, soweit erforderlich, in hinreichend bestimmter Form wiederholen bzw. neu erklären.

Im Zeitraum zwischen Übergangstag 1 und Übergangstag 2 stellen sich die Parteien wirtschaftlich so, als ob der Käufer Mitberechtigter gemäß seines Miteigentumsanteils an den vorstehend abgetretenen Rechten und Ansprüchen wäre. Diesbezügliche Rechte und Ansprüche werden in diesem Zeitraum gemäß **Anlage § 12** vom Verkäufer geltend gemacht.

Eine Haftung für den Bestand, die Abtretbarkeit und die Durchsetzbarkeit der in diesem Absatz genannten Forderungen und Rechte übernimmt der Verkäufer nicht.

- (8) Der Verkäufer schuldet dem Käufer ab dem Übergangstag 1 den ungehinderten Übergang von mittelbarem Mit-Besitz und Mit-Eigentum am Grundbesitz sowie dessen Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Lasten, es sei denn dieser Grundstückskaufvertrag sieht ausdrücklich die Übernahme entsprechender Belastungen oder Beschränkungen des Grundbesitzes durch den Käufer vor oder diese sind mit seiner Zustimmung erfolgt. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Rechtsmängeln werden im Übrigen ausdrücklich ausgeschlossen.
- (9) Von den Haftungsreduzierungen und -ausschlüssen in diesem Vertrag ausgenommen sind Ansprüche auf (a) Eigentumsverschaffung sowie auf (b) Schadenersatz aus der

Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer arglistigen, vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, sowie Ansprüche im Zusammenhang mit § 1(4), § 11(4) und § 11(13). Eine Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Sollte der Verkäufer seine Verpflichtung zum Abschluss des Nachtrags gemäß § 11(13)a) nicht bis zum Übergangstag 1 erfüllt haben, stellen die Parteien klar, dass dem Käufer die gesetzlichen Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen (einschließlich Schadenersatz), wobei die Grundsätze der Vorteilsanrechnung und der Schadensminderungspflicht Anwendung finden.

- (10) Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders vorgesehen, ist die Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten gegenüber der Kaufpreisforderung ausgeschlossen, es sei denn, die Aufrechnung oder Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechte werden auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen gestützt.

§ 8 Umweltschäden / Bodendenkmäler

- (1) Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Grundbesitzes von Umweltschäden und Bodendenkmälern. Eine Altlastenauskunft in Bezug auf den Grundbesitz ist als **Anlage § 8(1)** beigelegt.
- (2) Der Käufer wird den Verkäufer ab dem Übergangstag 1 anteilig gemäß seiner Miteigentumsquote und ab dem Übergangstag 2 uneingeschränkt von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen und von allen Nachteilen aufgrund von Rechten von Behörden und sonstigen Dritten freistellen, die sich auf Umweltschäden oder Bodendenkmäler beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung und Entsorgung solcher Umweltschäden und von dafür entstehenden Kosten, es sei denn die Umweltschäden wurden vom Verkäufer verursacht und nicht im Datenraum oder Q&A-Prozess offen gelegt. In letzterem Fall ist der Verkäufer zur Freistellung des Käufers verpflichtet; nachstehende Regelungen unter lit. a) bis d) und Absatz (3) gelten umgekehrt entsprechend.
- a) Der Freistellungsanspruch verpflichtet den Käufer mindestens dazu, bei Handlungspflichten nach Wahl des Verkäufers die Handlung auf eigene Kosten ordnungsgemäß durchzuführen oder alle hierfür aufzuwendenden externen und internen Kosten des Verkäufers zu erstatten, und bei Zahlungsverpflichtungen ab deren Fälligkeit nach Wahl des Verkäufers an ihn oder direkt an den entsprechenden, schriftlich benannten Zahlungsgläubiger zu zahlen.
- b) Die Freistellung umfasst auch eine Rechtsverteidigung gegen solche Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem Verkäufer durchzuführen ist.
- c) Die Freistellung gilt auch zugunsten solcher Personen oder Gesellschaften, die

rkäufer die
f einer arg-
ufers beru-
13). Einer
der Erfül-
chluss des
stellen die
käufer zu-
rechnung

rechnung
ingsrech-
rechnung
estrittene

den und
als An-

r Mitei-
1-recht-
nd von
chäden
chung,
nd von
käufer
m Fall
ungen

Hand-
1 ord-
nd in-
en ab
spre-

bnah-

, die

aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers einzustehen haben, und zwar in der Weise, dass diese Personen oder Gesellschaften aus diesem § 8 unmittelbar berechtigt sind.

- d) Werden Umweltschäden oder Bodendenkmäler festgestellt, wird jede Partei die andere darüber unverzüglich schriftlich informieren.
- (3) Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG oder sonstige Ausgleichsansprüche aufgrund ähnlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften gegen den Verkäufer und die im vorstehenden Absatz genannten Personen und Gesellschaften sind ausgeschlossen.
- (4) Der Verkäufer tritt hiermit sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte wegen etwaiger Umweltschäden des Grundbesitzes bzw. Bodendenkmälern auf dem Grundbesitz zustehen, an den dies annehmenden Käufer mit Wirkung ab dem Übergangstag 1 anteilig gemäß seiner Miteigentumsquote und ab dem Übergangstag 2 uneingeschränkt ab. Die Parteien sind verpflichtet, diese Abtretung, soweit erforderlich, in hinreichend bestimmter Form zu wiederholen bzw. neu zu erklären. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.
- (5) Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind Belastungen des Bodens, der Bodluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers, Abfälle oder Schadstoffe aller Art in und an baulichen Anlagen (wie z. B. Asbest), soweit die ernsthafte Gefahr besteht, dass diese Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potenzial im Rahmen der üblichen Nutzung des Grundbesitzes austreten, im Boden eingeschlossene unbenutzte bauliche oder technische Anlagen oder Teile davon, Kampfstoffe oder Kampfmittel. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 BBodSchG oder im Sinne von § 2 Umweltschadengesetz und im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen im Sinne von § 3a ChemG, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.
- (6) Die Verjährungsfrist für etwaige Freistellungsansprüche des Verkäufers oder des Käufers aus diesem § 8 wegen Umweltschäden oder wegen Bodendenkmälern beginnt mit Eintragung des Käufers als Alleineigentümer im Grundbuch und beträgt drei (3) Jahre.

§ 9 Kenntniserklärungen des Verkäufers

- (1) Der Verkäufer erklärt, dass – soweit im Datenraum, in diesem Vertrag oder dessen Anlagen nicht anders angegeben – die nachfolgenden Erklärungen zum jeweiligen in der Erklärung genannten Stichtag zutreffend sind:
- a) Der Grundbesitz ist am heutigen Tag, am Übergangstag 1 und am Übergangstag 2 wie aus dem Grundbuch ersichtlich belastet und der Verkäufer hat keine weiteren Belastungen bewilligt oder beantragt, soweit solche Belastungen nicht

auf Betreiben oder mit Zustimmung des Käufer bestellt wurden, vgl. § 1(4). Ferner bestehen zu Gunsten des Kaufgegenstands nach Kenntnis des Verkäufers alle für die derzeitige Nutzung erforderlichen dinglichen Sicherungen an anderen Grundstücken.

- b) Für den Grundbesitz bestehen nach Kenntnis des Verkäufers am heutigen Tage die in **Anlage § 9(1)a** ("Mieterliste") genannten Mietverträge und Nachträge dazu und neben den dort genannten Mietverträgen und Nachträgen bestehen keine weiteren Mietverträge oder Nachträge zu Mietverträgen.
 - c) Zu dem in **Anlage § 9(1)c** ("Mietersaldenliste") genannten Zeitpunkt bestehen keine Mietrückstände bzw. Mietguthaben, soweit nicht in der Mietersaldenliste anders aufgeführt.
 - d) Zum Übergangstag 1 und Übergangstag 2 bestehen keine Abtretungen oder Verpfändungen von Mietforderungen.
 - e) Zum Stichtag 24. Juli 2019 sind keine Rechtsstreitigkeiten rechtshängig oder dem Verkäufer gegenüber binnen der letzten drei Monate schriftlich angedroht worden.
 - f) Der Erwerb des Grundbesitzes löst keinen Übergang von Arbeitnehmern im Sinne des § 613a BGB aus.
 - g) Dem Verkäufer sind binnen des letzten Jahres bis zum Stichtag 24. Juli 2019 keine Nutzungsuntersagungsverfügungen oder anderweitige schriftliche behördliche Rügen hinsichtlich der Nutzung des Grundbesitzes zugegangen oder schriftlich angedroht worden und es liegen zum heutigen Tage nach Kenntnis des Verkäufers auch sonst keine unerledigten behördlichen Verfügungen für den Kaufgegenstand vor.
 - h) Der Verkäufer hat keine Kenntnis, dass die Gebäude auf dem Grundbesitz und deren Nutzung nicht im Einklang mit den erteilten Baugenehmigungen und dem geltenden Baurecht stehen.
 - i) Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 BBodSchG sind auf dem Grundbesitz nach Kenntnis des Verkäufers nicht vorhanden.
 - j) Hinsichtlich des Betriebs der Rückkühlwerke auf dem Dach des Gebäudeteils B (Theresienstraße 6-8) sind dem Verkäufer bis heute keine schriftlichen Rügen oder Beschwerden des Freistaats Bayern wegen der Nichteinhaltung der Bestimmungen der nachbarschaftlichen Vereinbarungen mit dem Freistaat Bayern (VGH) vom 23./28. Oktober 2002 und mit dem Freistaat Bayern (Ludwig-Maximilians-Universität) vom 6. Dezember 2002 zugegangen.
- (2) Kenntnis des Verkäufers im Sinne dieses Kaufvertrages umfasst nur die positive Kenntnis der folgenden Personen (alle Mitarbeiter der Allianz Real Estate GmbH):
- a) Frau Carina Swatek;

- b) Herr Dirk Schlürmann,
- c) Frau Shari Roßkamp,
- d) Herr Markus Trotter-Melitz,
- e) Herr Oliver Flesch.

Soweit in dem Kaufvertrag Kenntnisträger genannt sind, die am heutigen Tage nicht an der Beurkundung teilnehmen, wurden diese zum Stichtag 24. Juli 2019 vor der Beurkundung gefragt, ob die vorgenannten Erklärungen zutreffend sind. Soweit es auf deren Kenntnis für die vorgenannten Erklärungen ankommt, ist nur der Tag maßgeblich, an dem sie gefragt wurden; eine danach erlangte Kenntnis der Kenntnisträger ist dem Verkäufer nicht zuzurechnen.

§ 10 Rechte des Käufers

- (1) Im Fall der Unrichtigkeit einer vom Verkäufer im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundbesitzes abgegebenen Erklärung hat der Verkäufer binnen einer angemessenen Frist denjenigen Zustand herzustellen, der bestünde, wenn die betreffende Erklärung richtig gewesen wäre bzw. der die Haftung begründende Umstand nicht eingetreten wäre (Naturalrestitution).

Soweit eine solche Naturalrestitution dem Verkäufer nicht möglich ist oder binnen einer vom Käufer gesetzten angemessenen Nachfrist von mindestens vier Wochen nicht erfolgt, ist dem Käufer im Falle des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen Schadensersatz in Geld zu leisten (mit Ausnahme etwa entgangenen Gewinns).

Ein etwaiger Anspruch auf Schadensersatz statt der ganzen Leistung, ein Recht zum Rücktritt sowie jede sonstige Bewirkung der Rückabwicklung dieses Vertrags sind jedoch ausgeschlossen.

Für unrichtige Kenntniserklärungen haftet der Verkäufer im Hinblick auf den in der Kenntniserklärung in Bezug genommenen Umstand entsprechend der Haftung für die Unrichtigkeit sonstiger Erklärungen.

- (2) Der Käufer kann die Rechte gem. § 10(1) nur geltend machen, wenn die Unrichtigkeit einer Erklärung bezogen auf den einzelnen Fall eine Wertminderung des Kaufgegenstands oder einen nach den Bestimmungen dieses Grundstückskaufvertrags ersatzfähigen sonstigen Schaden von über EUR 30.000,00 nach sich zieht und die Wertminderung des Kaufgegenstands oder der sonstige ersatzfähige Schaden des Käufers im Hinblick aufgrund sämtlicher gem. § 10(1) berücksichtigungsfähigen Fälle insgesamt einen Betrag von EUR 250.000,00 übersteigt (Freigrenze).

Die Rechte des Käufers gem. § 10(1) sind insgesamt auf einen Höchstbetrag von 7,5 Prozent des Kaufpreises begrenzt.

- (3) Rechte des Käufers aus diesem Grundstückskaufvertrag sind ausgeschlossen, soweit und soweit der Käufer oder seine Berater den anspruchsbegründenden Sachverhalt der die Unrichtigkeit einer Erklärung bei Beurkundung dieses Grundstückskaufvertrags kannten. Der Inhalt des Datenraums gilt als dem Käufer bekannt, vgl. § 7(3); dies gilt jedoch dann nicht, soweit sich die Informationen aus Unterlagen ergeben, die an einem Ort im Datenraum eingestellt waren, wo der Käufer sie nach der Struktur des Datenraums nicht erwarten konnte.
- (4) Ansprüche des Käufers gem. § 10(1) verjähren innerhalb von sechs Monaten, nachdem der Käufer von dem jeweiligen anspruchsbegründenden Sachverhalt oder der Unrichtigkeit einer Erklärung Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch 18 Monate nach dem Übergangstag 2 gem. § 11, der Anspruch auf Übereignung des Kaufgegenstands verjährt nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach dem Übergangstag 2.

§ 11 Übergang des Grundbesitzes und der Mietverträge

- (1) Bei Eingang des vollständigen Kaufpreises 1 beim Verkäufer (Datum der Wertstellung) bis spätestens einschließlich am 18. Dezember 2019 gehen **rückwirkend** zum 1. Dezember 2019, 00.00 Uhr ("**Übergangstag 1**") die Nutzungen und Lasten, der Besitz und die Gefahr im Hinblick auf den Kaufgegenstand 1 auf den Käufer über. Ein Verzicht auf ggfs. anfallende Verzugszinsen ist hiermit nicht verbunden.

Mit dem auf den Eingang des Kaufpreises 2 (abzüglich vertraglich vereinbarter Einbehalte) beim Verkäufer (Datum der Wertstellung) folgenden Monatsersten, 00.00 Uhr, frühestens am 1. Januar 2020 ("**Übergangstag 2**") gehen die Nutzungen und Lasten, der Besitz und die Gefahr im Hinblick auf den Kaufgegenstand 2 sowie die Verkehrssicherungspflicht und die Räum- und Streupflicht für den gesamten Grundbesitz auf den Käufer über. Davon abweichend gilt folgendes: Sofern der Käufer den Kaufpreis 2 (vorbehaltlich eventueller Einbehalte) spätestens am 3. Januar 2020 vertragsgemäß zahlt, gehen Nutzungen und Lasten, der Besitz und die Gefahr im Hinblick auf den Kaufgegenstand 2 sowie die Verkehrssicherungspflicht und die Räum- und Streupflicht für den gesamten Grundbesitz am 1. Januar 2020, 00.00 Uhr, rückwirkend auf den Käufer über.

Für den Zeitraum zwischen Übergangstag 1 und Übergangstag 2 (nachfolgend "**Miteigentumsphase**") gelten die Bestimmungen in **Anlage § 12**.

- (2) Der Grundbesitz ist vermietet. Der Verkäufer führt die Mietverhältnisse bis zum Übergangstag 1 mit der verkehrsüblichen Sorgfalt eines Vermieters fort. Der Verkäufer verpflichtet sich, keine über den Übergangstag 1 hinaus wirkenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträge oder Vertragsänderungen ohne Zustimmung des Käufers abzuschließen und keine Kündigungen ohne Zustimmung des Käufers auszusprechen. Während der Miteigentumsphase gelten die Bestimmungen der **Anlage § 12**.

In der Miteigentumsphase stellen sich die Parteien wirtschaftlich so, als ob der Käufer Mitberechtigter gemäß seines Miteigentumsanteils an allen Rechten und Ansprüchen aus den Mietverhältnissen wäre. Diesbezügliche Rechte und Ansprüche werden in diesem Zeitraum gemäß **Anlage § 12** vom Verkäufer geltend gemacht.

Die Parteien vereinbaren, dass im Innenverhältnis der Käufer bereits mit dem Übergangstag 2 anstelle des Verkäufers mit schuldbefreiender Wirkung für diesen und unter dessen Freistellung in alle Rechte und Pflichten aus den in **Anlage § 9(1a)** aufgeführten und allen sonstigen mit Zustimmung des Käufers nach dem heutigen Tag abgeschlossenen Mietverhältnissen eintritt. Mit Wirkung zum Übergangstag 2 tritt der Verkäufer alle Rechte und Ansprüche aus den Mietverhältnissen an den Käufer ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Von dieser Abtretung werden jedoch die Ansprüche des Verkäufers für den Zeitraum vor dem Übergangstag 1 nicht erfasst. Soweit solche Rechte und Ansprüche nicht abtretbar sind (z.B. das Kündigungsrecht und das Recht auf Mieterhöhung), erteilt der Verkäufer bereits hiermit dem Käufer die unwiderrufliche Vollmacht, diese Rechte und Ansprüche ab dem Übergangstag 2 in seinem Namen geltend zu machen.

Der Verkäufer wird im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem Käufer alle Mieter über den Verkauf des Grundbesitzes und die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverhältnissen zum Übergangstag 2 schriftlich informieren. Gleichzeitig wird der Verkäufer die Mieter davon in Kenntnis setzen, dass er den Käufer unwiderruflich bevollmächtigt hat, Rechte und Ansprüche aus den Mietverhältnissen, soweit diese nicht abtretbar sind, ab dem Übergangstag 2 in seinem Namen geltend zu machen und ihm auf Anforderung entsprechende gesonderte Vollmachtsurkunden übergeben. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass mit Eigentumsübergang des Kaufgegenstands 2 auf den Käufer die Mietverträge nach § 566 BGB unter Befreiung des Verkäufers von den daraus sich ergebenden Rechten und Pflichten vollständig auf den Käufer übergehen. Die Parteien sind verpflichtet, an dem Abschluss dreiseitiger Nachträge zwischen Verkäufer, Käufer und dem jeweiligen Mieter mitzuwirken, mit welchem der Eintritt des Käufers in die Mietverträge anstelle des Verkäufers höchstvorsorglich auch schuldrechtlich nachvollzogen wird.

- (3) Der Verkäufer überträgt dem Käufer zum Übergangstag 2 sämtliche ihm vorliegenden und in **Anlage § 11(3)** aufgeführten Mietsicherheiten einschließlich der aufgelaufenen Zinsen; er tritt zu diesem Zweck alle Rechte und Ansprüche gegenüber Dritten (z.B. Banken) an den Käufer ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Der Verkäufer ist ab heute nicht mehr berechtigt, zur Befriedigung noch offener Forderungen aus einzelnen Mietverhältnissen vorhandene Mietsicherheiten bis zum Übergangstag 2 ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. Der Käufer stellt den Verkäufer von Ansprüchen der Mieter gem. § 566 a S. 2 BGB frei und verpflichtet sich, einen etwaigen Erwerber des Grundbesitzes mit Weitergabeverpflichtung an künftige Erwerber entsprechend zu verpflichten.

d) Für die Nebenkosten während der Miteigentumsphase gelten die Bestimmungen der Anlage § 12.

- (6) Der Käufer tritt mit Wirkung zum Übergangstag 2 in die in Anlage § 11(6) aufgeführten Verträge sowie die Nachbarvereinbarungen gemäß § 9(1j)) ein und übernimmt ab dem Übergangstag 2 sämtliche sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten.

In der Miteigentumsphase stellen sich die Parteien wirtschaftlich so, als ob der Käufer Mitberechtigter/-verpflichteter gemäß seines Miteigentumsanteils aus diesen Verträgen wäre.

Soweit für den Eintritt in die Verträge/Vereinbarungen die Zustimmung Dritter erforderlich ist, werden sich die Parteien um diese Zustimmung gemeinsam bemühen. Ist die Einholung der Zustimmung nicht möglich oder nicht zweckmäßig, werden sich die Parteien im Innenverhältnis so verhalten und behandeln lassen, als ob die Übertragung der Verpflichtungen und Verbindlichkeiten bzw. der Eintritt in die Vertragsverhältnisse/Vereinbarungen zum Übergangstag 2 wirksam vollzogen worden wäre. In diesem Fall bleibt der Verkäufer im Außenverhältnis Vertragspartei des betreffenden Vertragsverhältnisses bzw. Vertragsangebotes, um es im Innenverhältnis aber für Rechnung und auf Weisung des Käufers innezuhaben bzw. zu halten. Der Verkäufer ist insoweit im Innenverhältnis vom Käufer vollumfänglich freizustellen.

Eine Haftung für die ordnungsgemäße Erfüllung der Verträge durch die jeweiligen Vertragspartner übernimmt der Verkäufer nicht.

- (7) Der Verkäufer wird den Kaufgegenstand bis zum Übergangstag 1 mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verwalten bzw. verwalten lassen. Für die Verwaltung während der Miteigentumsphase gelten die Bestimmungen der Anlage § 12.

- (8) Damit sich der Käufer in die Immobilie "einarbeiten" und eine ordnungsgemäße Überleitung des Betriebs vorbereiten kann, wird Folgendes vereinbart: Ab dem heutigen Tag ist der Käufer bzw. der von ihm Beauftragte (KanAm) berechtigt, an den regelmäßigen Besprechungen des Verkäufers mit dem Property Manager des Verkäufers teilzunehmen. Der Verkäufer wird dem Käufer bzw. seinem Beauftragten die entsprechenden Termine rechtzeitig vorher mitteilen. Der Verkäufer wird den Käufer auch außerhalb dieser Termine über etwaige ungewöhnliche Vorkommnisse bezüglich der Immobilie informieren. Der Käufer und dessen Beauftragter sind ferner berechtigt, den Grundbesitz auch schon vor dem Übergangstag 1 in Abstimmung mit dem Verkäufer zu betreten; auf die Belange der Mieter ist dabei Rücksicht zu nehmen.

- (9) Bis zum Übergangstag 2 wird ausschließlich der Verkäufer den Grundbesitz versichert halten. Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass die für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen nach dem Übergangstag 2 nicht auf den Käufer übergehen sollen. Der Käufer erklärt bereits heute, dass er die bestehenden Versicherungen vom Übergangstag 2 an nicht fortsetzen will; demgemäß verpflichtet sich der Käufer, den Grundbesitz vom Übergangstag 2 an in geeigneter Weise selbst zu versichern.

- (10) Der Verkäufer wird dem Käufer (a) die Mietverträge und Mietsicherheiten im Original am Übergangstag 2 herausgeben bzw. die entsprechenden Herausgabeansprüche den von ihm beauftragten Property Manager an den dies annehmenden Käufer Wirkung zum Übergangstag 2 abtreten und (b) alle weiteren in seinem Besitz befindlichen Grundstücksunterlagen im Original innerhalb von zwei Wochen nach Übergangstag 2 aushändigen.
- (11) Dem Käufer ist bekannt, dass Energieausweise für Teile des Grundbesitzes gemäß §§ 16 ff. EnEV erforderlich sind. Der Verkäufer erklärt, dass für einen Teil des Grundbesitzes der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. EnEV vorliegt. Der Käufer bestätigt, dass ihm dieser in Kopie bereits übergeben wurden. Der Energieausweis ist ferner in Kopie im Datenraum hinterlegt. Da allerdings für den Gebäudeteil mit der Anschrift Thiersienstraße 6, 8, 10 derzeit kein gültiger Energieausweis vorliegt, und dieser nicht gemäß § 16 Abs. 5 EnEV entbehrlich ist, verpflichtet sich der Verkäufer auf eigene Kosten einen entsprechenden Energieausweis unverzüglich ausstellen zu lassen und denselben dem Käufer gemäß Abs. 10 zu übergeben.
- (12) Der Verkäufer verpflichtet sich, vor dem Übergangstag 1 die auf den Ausübungsbereichen der Dienstbarkeiten gemäß **Anlage § 1(4)** vorhandenen Pflanzentröge aus diesem Bereich zu entfernen.
- (13) Der Verkäufer verpflichtet sich, unverzüglich noch folgende Mietvertragsnachträge bzw. Mietverträge und Vereinbarungen im Wesentlichen auf Grundlage der beigefügten Anlagen abzuschließen:
- a) The Boston Consulting Group GmbH: 23. Nachtrag zum Geschäftsraummietvertrag gemäß **Anlage § 11(13)(a)**. Die in dieser Anlage gelb markierten Passagen sind wegen ihrer Relevanz für die Fälligkeitsvoraussetzung nach § 4(1) markiert.
 - b) Allianz Capital Partners GmbH: Geschäftsraummietvertrag gemäß **Anlage § 11(13)(b)** sowie Abschluss sämtlicher erforderlicher Vereinbarungen, die für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung dieses Mietvertrags erforderlich sind.
- (14) Der Käufer erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zum Abschluss eines weiteren Nachtrags mit dem Mieter The Boston Consulting Group GmbH, soweit dieser lediglich die Erteilung der Zustimmung zur Untervermietung einer Fläche an die Celonis SE zum Inhalt hat. Der Verkäufer wird dem Käufer vorab eine Kopie des Nachtrags zukommen lassen und verpflichtet sich, den Nachtrag nach geltender Rechtslage schriftformkonform abzuschließen. Für Zwecke dieser Regelung gilt der Nachtrag als schriftformkonform, sofern der ausgefertigte und bereits vom Mieter unterzeichnete Nachtrag vom Käufer freigegeben wird und im Nachgang vom Vermieter durch die im Nachtrag genannten Vertretungsberechtigten unterschrieben wird.

§ 12 Miteigentümergeinschaft

Für die Miteigentumsphase schließen die Parteien die Miteigentümergeinschaft gemäß **Anlage § 12**.

§ 13 Erschließungskosten

- (1) Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem KAG und den entsprechenden Gemeindefestsetzungen, die entsprechenden Kosten für Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsträger sowie Kostenerstattungsansprüche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135a ff. BauGB trägt für bis heute bautechnisch abgeschlossene Maßnahmen der Verkäufer. Für alle übrigen Maßnahmen trägt der Käufer die entsprechenden Kosten.

Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei. Der Notar hat über die sich aus dieser Regelung ergebenden Risiken und Möglichkeiten der Sicherstellung des Freistellungsanspruchs belehrt. Die Parteien verzichten auf eine Sicherstellung.

Der Freistellungsanspruch wird fällig mit Zugang des entsprechenden Heranziehungsbescheids bzw. der entsprechenden Zahlungsforderung beim Käufer. Der Käufer wird den Verkäufer über die Zustellung entsprechender Bescheide bzw. Zahlungsforderungen unter Beifügung einer Kopie des Bescheids bzw. der Zahlungsforderung unverzüglich schriftlich unterrichten und auf Verlangen des Verkäufers die von diesem gewünschten Rechtsbehelfe und Rechtsmittel einlegen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Verkäufer.

- (2) Sofern und soweit der Verkäufer auf die vorgenannten Verpflichtungen bislang nur Vorauszahlungen geleistet hat, tritt er hiermit einen etwaigen Anspruch auf Rückzahlung an den dies annehmenden Käufer mit Wirkung zum Übergangstag 1 ab. Der Käufer ist berechtigt, die jeweiligen Empfänger der Vorauszahlung hiervon zu unterrichten.

Der vorstehende Absatz gilt nicht, soweit eine Rückzahlung darauf beruht, dass die Vorauszahlung höher war als die gemäß dem endgültigen Bescheid zu leistende Zahlung.

§ 14 Genehmigungen, Vorkaufsrecht

- (1) Der Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen (mit Ausnahme der Kartellfreigabe) einzuholen und sie unverzüglich den Parteien zur Kenntnis zu bringen. Der Notar ist ermächtigt, die Genehmigungen entgegenzunehmen.

VWR

- (2) Der Notar wird beauftragt, unmittelbar nach Beurkundung die Entscheidung der Gemeinde herbeizuführen, ob von einem ihr gegebenenfalls zustehenden gesetzlichem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird, und diese Entscheidung den Parteien unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Die Parteien weisen den Notar insbesondere an, die Gemeinde unverzüglich eine beglaubigte Abschrift dieses Kaufvertrags zur Auslösung der gemeindlichen Prüfungsfrist in Bezug auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte beweislich sicher zuzustellen.

§ 15 Kostentragung und Grunderwerbsteuer

NO

- (1) Die Kosten für Vertretung (z. B. Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen) trägt jede Partei für sich.
- (2) Die Kosten der Löschung etwa nicht zu übernehmender Belastungen sowie der Bestellung der neuen Belastungen gemäß § 1(4) und § 1(7) trägt der Verkäufer.
- (3) Die Kosten des Notaranderkontos tragen die Parteien jeweils zur Hälfte.
- (4) Alle übrigen Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung und die Grunderwerbsteuer und das Beratungshonorar der CBRE GmbH bis zur Höhe von EUR 1.500.000,00 zzgl. Umsatzsteuer trägt der Käufer.

§ 16 Vormerkung

2x
AV (bed.)

- (1) Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Mit-Eigentums an dem Grundbesitz die Eintragung zweier (auflösend bedingter) Vormerkungen nach § 883 BGB für die beiden Kaufgegenstände. Die Abtretung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung wird ausgeschlossen. Der Verkäufer **bewilligt** und die Vertragsparteien **beantragen**, dies bei der Eintragung der Vormerkungen im Grundbuch zu vermerken. Auf den Rangrücktritt dieser Vormerkung hinter die gemäß § 1(4) zu Lasten des Grundbesitzes zu bestellenden Dienstbarkeiten wird verwiesen.

Der Notar erklärt sich auf entsprechendes Ersuchen der Parteien bereit, die Kostenhaftung für die Eintragung zu übernehmen.

LÖ. AV

- (2) Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** die Löschung der jeweiligen Vormerkung gleichzeitig mit der jeweiligen vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung, soweit zwischenzeitlich keine die Eigentumsumschreibung hindernden oder sonstigen Eintragungen vorgenommen oder beantragt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.
- (3) Die Vormerkungen stehen 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. Der Notar wird angewiesen, diese Erklärung dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen wenn

- ung der G
gesetzliche
teilen unwe
dere an, d
r Auslösun
hte beweis
- a) ihn der Verkäufer und der Käufer schriftlich dazu auffordern oder
 - b) der Verkäufer dem Notar mitgeteilt hat, dass er oder der Käufer vom Vertrag zurückgetreten ist und der Käufer nicht innerhalb von sechs Wochen dem Notar die Löschung der Vormerkung gerichtlich untersagt hat.

Der Notar darf die Einreichung der Erklärung im Falle eines Rücktritts gemäß § 18(4) nicht von der Rückzahlung des Anzahlungsbetrages gemäß § 3(3) abhängig machen.

§ 17 Auflassung

ngen) trägt
der Bestel

~~(1) Die Erschienenen erklären die Auflassung wie folgt:~~

- a) Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2(2) dieser Urkunde bezeichneten Kaufgegenstand 1 auf den Käufer übergehen soll.
- b) Wir sind ferner darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2(2) dieser Urkunde bezeichneten Kaufgegenstand 2 auf den Käufer übergehen soll.

nderwerb-
löhe von

Wir **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

- uches des
intragung
Kaufge-
d ausge-
es bei der
rücktritt
stellen-
- (2) Von diesem Protokoll darf nur je eine Ausfertigung in Bezug auf jeden der beiden Kaufgegenstände hergestellt werden und beim Notar mit der Weisung verbleiben, sie dem Grundbuchamt einzureichen, sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen, der Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt oder der Käufer dem Notar nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis (abzüglich vertraglich vereinbarter Einbehalte) für den jeweiligen Kaufgegenstand einschließlich eventueller Zinsen und die Kosten des Notars bezahlt wurden und wenn vom Käufer die Grunderwerbsteuer entrichtet wurde; im Übrigen sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne Auflassungserklärung herzustellen. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung für jeden der beiden Kaufgegenstände nach jeweiligem Vorliegen der Voraussetzungen zu beantragen.

§ 18 Rücktrittsrechte, pauschaler Schadensersatz

- ostenhaf-
gleich-
vischen-
agungen
- (1) Beide Parteien sind zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt, wenn ein Vorkaufsrecht am Grundbesitz ausgeübt wird.

ig einer
len No-
ar wird
eichen,

Wird ein Vorkaufsrecht nur an Teilflächen des Grundbesitzes ausgeübt, ist ein Rücktritt ausgeschlossen, soweit es sich nur um eine unbebaute und wirtschaftlich unwesentliche Teilfläche handelt (die für den Miet- und Nutzungsgebrauch nicht erforderlich ist). Der Käufer ist in diesem Fall weiterhin verpflichtet, den gesamten Kaufpreis nach Maßgabe dieses Vertrages zu zahlen. Im Gegenzug tritt der Verkäufer die Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten auf Zahlung des Kaufpreises bzw. der gesetzlichen Entschädigung an den dies annehmenden Käufer ab. Im Umfang der Vorkaufsrechtsausübung wird der Verkäufer von seinen Leistungspflichten gegenüber

dem Käufer frei und es entfällt die Fälligkeitsvoraussetzung gemäß § 4(1)b). Weitergehende Ansprüche des Käufers sind ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm etwaige schuldrechtliche Vorkaufsrechte nicht bekannt sind.

- (2) Beide Parteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, falls der Kaufpreis nicht bis zum 30. November 2019 fällig geworden ist. Im Falle eines solchen Rücktritts tragen die Parteien die Kosten dieses Kaufvertrags, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung jeweils hälftig. Sämtliche übrigen gegenseitigen Ansprüche sind ausgeschlossen. Das Rücktrittsrecht steht einer Partei nicht zu, wenn der Rücktrittsgrund ausschließlich von ihr zu vertreten ist, außer der Verkäufer ist für den Nichteintritt der Fälligkeitsvoraussetzung § 4(1)c) verantwortlich, für diesen Fall steht ihm das Rücktrittsrecht zu. Die Parteien stellen klar, dass das Rücktrittsrecht des Verkäufers gemäß vorstehendem Satz bei Nichteintritt der Fälligkeitsvoraussetzung gemäß § 4(1)c) nicht gilt, wenn der Käufer vor Ausübung des Rücktrittsrechts wirksam auf diese Fälligkeitsvoraussetzung gemäß § 4(7) verzichtet hatte. In jedem Fall der allein verantwortlichen Partei nach diesem Abs. (2) trägt diese Partei die Kosten dieses Kaufvertrags, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung nach Rücktritt allein.
- (3) Beide Parteien sind gemäß § 7(6) zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Im Falle eines solchen Rücktritts tragen die Parteien die Kosten dieses Kaufvertrags, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung jeweils hälftig. Sämtliche übrigen wechselseitigen Ansprüche sind ausgeschlossen, sofern die Verschlechterung nicht ausschließlich von einer Partei zu vertreten ist; in diesem Fall trägt diese Partei die Kosten dieses Kaufvertrags, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung nach Rücktritt allein.
- (4) Der Verkäufer ist wegen eines Zahlungsverzuges des Käufers mit der Kaufpreisschuld zum Rücktritt berechtigt, wenn er dem Käufer zuvor erfolglos schriftlich eine Nachfrist unter Androhung des Rücktritts von mindestens einer Woche gesetzt hat. Einer Nachfristsetzung bedarf es dann nicht mehr, wenn der Kaufpreis 1 trotz Fälligkeit nicht bis einschließlich zum 18. Dezember 2019 gezahlt wurde. Im Fall des Rücktritts wegen Verzuges verbleibt der Anzahlungsbetrag gemäß § 3(3) als pauschalierter Schadensersatz beim Verkäufer. Ansprüche auf Verzugszinsen und/oder Schadensersatz sind ausgeschlossen, wenn der pauschalierte Schadensersatz verwirkt ist.
- (5) Etwaige Rücktrittsrechte sind schriftlich gegenüber dem Notar auszuüben, der insoweit unwiderruflich zum Empfang bevollmächtigt wird. Der Rücktritt wird mit Eingang beim Notar wirksam. Der Notar hat die jeweils andere Partei über den Eingang der Rücktrittserklärung unverzüglich schriftlich zu informieren.

Das jeweilige Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Rücktrittsgrund vor Ausübung des Rücktrittsrechts entfallen ist, spätestens jedoch vier Wochen nach Kenntnis des Rücktrittsberechtigten vom Entstehen des Rücktrittsgrunds; § 7(6) bleibt unberührt.

§ 19 Keine Zusammenschlusskontrolle

Der Käufer hat nach eigener verantwortlicher Prüfung festgestellt, dass die Voraussetzungen einer Zusammenschlusskontrolle gemäß §§ 35 ff. GWB für die in diesem Vertrag vorgesehene Transaktion nicht vorliegen.

§ 20 Vom Verkäufer noch durchzuführende Maßnahmen

- (1) Der Verkäufer ist verpflichtet, auf/am Kaufgegenstand noch die in der Anlage § 7(2) aufgeführten baulichen und technischen Maßnahmen ("**Laufenden Maßnahmen**") durchzuführen und bis zum Übergangstag 2 abzuschließen.
- (2) Sollte sich aus oder in direkter Folge der Laufenden Maßnahmen (z.B. aufgrund der Sachverständigenprüfungen) die Notwendigkeit weiterer zwingend erforderlicher Maßnahmen am Kaufgegenstand zeigen oder werden durch die Laufenden Maßnahmen Schäden ausgelöst, wird der Verkäufer diese Maßnahmen ebenfalls noch ausführen bzw. die Schäden beseitigen; diese weiteren Maßnahmen bilden dann Teil der Laufenden Maßnahmen im Sinne dieses Kaufvertrags.
- (3) Wenn die Laufenden Maßnahmen bis zum Übergangstag 2 noch nicht abgeschlossen sein sollten, gilt: Der Käufer gestattet es dem Verkäufer und den von ihm beauftragten Unternehmen, den Kaufgegenstand zum Zweck der Durchführung der Laufenden Maßnahmen und in Abstimmung mit dem Käufer und – soweit Mietflächen betroffen sind – in Abstimmung mit den betroffenen Mietern zu betreten. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf die Belange der Mieter Rücksicht zu nehmen.
- (4) Wenn die Laufenden Maßnahmen bis zum 30.06.2020 nicht abgeschlossen sein sollten, gilt § 637 BGB entsprechend, sofern der Käufer dem Verkäufer erfolglos eine Nachfrist von 4 Wochen gesetzt hat. Weitergehende Rechte bleiben unberührt. Der Verkäufer ist von der Erledigung Laufender Maßnahmen durch den Käufer zu unterrichten.
- (5) Der Verkäufer trägt die Kosten der Laufenden Maßnahmen. Der Verkäufer verpflichtet sich, alle berechtigten Vergütungsforderungen der Unternehmer/Planer aus Verträgen für die Laufenden Maßnahmen bei deren Fälligkeit jeweils auszugleichen.
- (6) Beteiligung des Käufers; Abnahme
 - a) Der Verkäufer wird den Käufer ab dem heutigen Tage in die weitere Abwicklung der Laufenden Maßnahmen einbinden und ihn (per Email an: n.bialas@kanam-grund.de, d.brune@kanam-grund.de, a.kimmel@kanam-grund-ream.de) zu allen Baubesprechungen mit ausführenden Unternehmen und allen Abnahmetermi-
nen einladen. Wenn und soweit der Käufer Vorschläge zum weiteren Ablauf macht und/oder Mängel rügt (jeweils per Email zu richten an: oliver.fleisch@allianz.de, michael.ruschitzka@allianz.de), wird der Verkäufer diese berücksich-

tigen und die ausführenden Unternehmen zur entsprechenden Ausführung/M
gelbeseitigung auffordern.

- b) Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer regelmäßig über den Fortgang Laufenden Maßnahmen im Allgemeinen und jeweils unverzüglich über un
wöhnliche Vorkommnisse (insbesondere zeitliche Verzögerungen) zu inform
ren.
- c) Der Käufer ist berechtigt, soweit dies nicht zu Störungen der Bauabläufe fü
nach vorheriger terminlicher Abstimmung mit dem Verkäufer (und ggf., sow
erforderlich, den Mietern) den Fortgang der Laufenden Maßnahmen vor Ort
überprüfen und sämtliche Unterlagen zu den Laufenden Maßnahmen einzu
hen.
- d) Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer gilt eine Laufende Maßnahme
fertiggestellt, wenn und soweit
 - aa) der Verkäufer die jeweiligen Arbeiten beim ausführenden Unternehm
abgenommen hat, wobei der Verkäufer die Arbeiten nicht ohne Zusti
mung des Käufers abnehmen soll; die Zustimmung des Käufers zur /
nahme ist nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen gemäß § 640 A
1 BGB (bzw. etwa engere Abnahmevoraussetzungen nach dem jeweilig
Werkvertrag) vorliegen; die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Käu
trotz Einladung an der Abnahme nicht teilnimmt; oder
 - bb) soweit erforderlich, eine behördliche Abnahme oder Sachverständigen
nahme erfolgt ist bzw. entsprechende Freigaben (z. B. durch Gutacht
erteilt wurden.
- e) Dem Käufer ist die Möglichkeit einzuräumen, selbst oder durch einen beauftr
ten Dritten an der jeweiligen Abnahme teilzunehmen. Hierzu ist dem Käufer
jeweils für die Abnahme vorgesehene Termin unverzüglich vorab schriftlich
zuzeigen. Alle von dem Käufer bei Abnahmeterminen gerügten Mängel sind v
dem Verkäufer bei der jeweiligen Abnahme gegenüber dem ausführenden U
nternehmen ebenfalls zu rügen.
- f) Rechtzeitig (d. h. so rechtzeitig, dass der Käufer die Unterlagen angemessen p
fen kann) vor, bei und nach allen Abnahmeterminen sind dem Käufer oder d
sen Beratern vom Verkäufer alle Unterlagen zu übergeben, die diese nach sa
verständiger Einschätzung benötigen, um die Abnahmefähigkeit des jeweilig
Gewerks prüfen zu können (z. B. Prüfprotokolle, Bescheinigungen oder Ausfü
rungspläne).
- g) Soweit zwischen den Parteien Uneinigkeit über die Frage bestehen sollte, ob ei
Laufende Maßnahme fertiggestellt ist oder nicht, soll hierüber ein Schiedsg
richter entsprechend den Bestimmungen der §§ 315 ff. BGB verbindlich für
Parteien entscheiden, soweit die zu entscheidende Frage einer baufachlich
Prüfung und Entscheidung zugänglich ist. Auf Anforderung einer Partei werd

sich die Parteien bemühen, einvernehmlich einen Schiedsgutachter zu bestimmen. Sollte dies innerhalb einer Frist von 3 Wochen nach Zugang der ersten Aufforderung bei der anderen Partei nicht gelingen, ist der Schiedsgutachter auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer München für die Parteien verbindlich festzulegen.

Der Schiedsgutachter entscheidet über die mit seiner Tätigkeit verbundenen Kosten entsprechend §§ 91 ff. ZPO.

- h) Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Vorliegen etwaiger im Rahmen der Abnahme festgestellter Mängel keine für den Käufer nachteiligen Absprachen mit den Planern, bauausführenden Unternehmen oder den Mietern ohne Zustimmung des Käufers zu treffen.
- i) Der Käufer ist berechtigt, sich bei den vorstehenden Abläufen und Abstimmungen durch beauftragte Dritte beraten und vertreten zu lassen.

(7) Abtretung von Ansprüchen

- a) Der Verkäufer tritt dem dies annehmenden Käufer mit Wirkung zum Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Laufenden Maßnahme frühestens jedoch zum Übergangstag 2 folgende Ansprüche gegen die jeweils beauftragten Unternehmer und Planer ab:
 - aa) alle ihm zustehenden Rechte wegen mangelhafter Werk- und/oder Planungsleistung;
 - bb) alle ihm zustehenden Rechte auf Vertragserfüllung, Herausgabeansprüche, Auskunftsansprüche;
 - cc) alle ihm etwaig in den Verträgen mit den beauftragten Unternehmen und Planer abgetretenen Ansprüche gegen Dritte (Sub-Unternehmer, Versicherungen).
- b) Die Parteien sind verpflichtet, diese Abtretungen, soweit erforderlich, in hinreichend bestimmter Form zu wiederholen bzw. neu zu erklären.
- c) Etwaige Sicherheitsleistungen der Planer und Unternehmer werden unverzüglich nach Erhalt, nicht jedoch vor Abnahme der jeweiligen Arbeiten und dem Übergangstag 2, jeweils an den Käufer übergeben (Übergabe von Bürgschaften im Original, Auszahlung der Werklohneinhalte an den Käufer).

(8) Der Verkäufer haftet nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der nach diesem Abs. (7) abgetretenen Ansprüche und Rechte.

(9) Einbehalt

- a) Der Käufer ist grundsätzlich berechtigt, einen Einbehalt in Höhe von EUR 2.500.000,00 vom Kaufpreis 2 zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem § 20 vorzunehmen.

- b) Unverzüglich nach Übergangstag 1 werden sich aber die Parteien über den Stand der Abarbeitung der Laufenden Maßnahmen besprechen, und darüber entscheiden, ob der Einbehalt vor dem Hintergrund des dann vorliegenden Abarbeitungsstandes noch angemessen ist, insbesondere vor dem Hintergrund der in **Annexe Lage § 7(2)** aufgeführten Werte der erledigten Arbeiten. Bei Streitigkeiten über die Angemessenheit einer Reduktion entscheidet der Schiedsgutachter analog zu § 20(6)g). Die Parteien werden eine Änderung des Einbehalts in einem Nachtrag zu diesem Kaufvertrag festhalten, der mindestens der Schriftform entspricht, oder einer strengeren Form, sofern erforderlich. Der Einbehalt soll nicht niedriger sein als EUR 500.000,00, es sei denn, die Laufenden Maßnahmen sind erledigt. Dann ist ein Einbehalt vorbehaltlich § 20(9)e) nicht vorzunehmen.
- c) Sofern der Käufer Selbstmaßnahmen nach § 20(4) oben durchführt, ist er berechtigt, die entsprechenden externen Kosten zuzüglich eines 10 %-igen internen Verwaltungszuschlages aus dem Einbehalt zu begleichen.
- d) Der (ggfs. nach Abzug für Selbstmaßnahmen verbleibende) Einbehalt ist dem Verkäufer auszuführen, sobald die Laufenden Maßnahmen fertiggestellt sind gemäß § 20(6)d) oder § 20(4).
- e) Abweichend von § 20(9)b) bleibt der Einbehalt in Höhe von EUR 2.000.000 erhalten und wird nicht abgeschmolzen, solange der Nachtrag gemäß § 11(13)a) nicht abgeschlossen wurde. Das Recht, den unverminderten Einbehalt vorzunehmen erlischt spätestens 1 Jahr nach dem Übergangstag 2.

§ 21 Anmietrecht für bis zu 30 Stellplätze

- (1) Der Verkäufer ist Eigentümer des Parkhauses Amalienstraße 33, Grundbuch des Amtsgerichts München von Max-Vorstadt, Blatt 11816; Flurstück 3921 ("**Parkhaus**"). Die Mieter für den Kaufgegenstand haben derzeit insgesamt 152 Stellplätze ("**Bestandsplätze**") im Parkhaus auf Grundlage gesonderter Mietverträge vom Verkäufer angemietet.
- (2) Der Käufer ist an einer störungsfreien Abwicklung der bestehenden Mietverträge für den Grundbesitz interessiert. Besondere Wichtigkeit hat dabei, dass den Mietern die derzeit im Parkhaus angemieteten Stellplätze bis zum Ablauf der jeweiligen Festlaufzeit und ggf. heute bereits vereinbarter Optionszeiträume ("**Mietzeit Stellplätze**") zur Verfügung stehen. Der Verkäufer verpflichtet sich vor diesem Hintergrund, die Bestandsplätze im Parkhaus nicht vor dem Ablauf der jeweiligen Mietzeit Stellplätze einseitig durch Kündigung zu beenden, sofern nicht ein wichtiger Grund zur Kündigung besteht.
- (3) Der Verkäufer räumt dem Käufer ferner für jeden Vermietungsfall auf Dauer ein Recht zur Anmietung von insgesamt bis zu 30 Stellplätzen im Parkhaus ein, jedoch nur, so-

weit sich die Zahl der Bestandsplätze reduziert hat und nicht bereits Stellplätze in Ausübung dieses Anmietrechts angemietet wurden. Für die Anmietung von Stellplätzen im Rahmen dieses Anmietrechts gelten die üblichen Bedingungen für die Stellplatzvermietung im Parkhaus, jedenfalls aber ortsübliche Bedingungen, insbesondere die zu diesem Zeitpunkt marktübliche Miete („Anmietrecht“). Der Käufer kann das Anmietrecht auch zu Gunsten seiner Mieter im Grundbesitz ausüben. In diesem Fall wird der Mietvertrag über die jeweiligen Stellplätze direkt mit den Mietern abgeschlossen. Das Anmietrecht des Käufers kann auch insoweit erst wieder ab Beendigung der auf Grundlage des Anmietrechts geschlossenen Mietverträge ausgeübt werden.

- (4) Das Anmietrecht erlischt am 31. Dezember 2052.
- (5) Soweit ein Anmietrecht besteht und der Käufer dem Verkäufer mitgeteilt hat, dass er oder seine Mieter Stellplatzbedarf haben, wird der Verkäufer dem Käufer die frei werdenden Stellplätze jeweils unverzüglich schriftlich anbieten. Der Käufer hat dann innerhalb von 4 Wochen nach Zugang einer entsprechenden Mitteilung des Verkäufers schriftlich die Ausübung des Anmietrechts zu erklären. Die Parteien werden entsprechende Mietverträge abschließen.
- (6) Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer von der Beendigung von Stellplatzmietverträgen zu unterrichten, die heute mit Mietern des Grundbesitzes bestehen. Ein Anmietrecht besteht insoweit jedoch nicht.
- (7) Der Verkäufer ist verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem § 21 auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen und den Rechtsnachfolger wiederum entsprechend zur Weiterübertragung zu verpflichten.

§ 22 Vollzugsvollmacht

Mit der Durchführung dieses Kaufvertrages wird der Notar beauftragt.

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit – ausdrücklich nicht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – die Notariatsangestellten

Darcan Dogan, Kerstin Urgien und Patricia Brier, alle dienstansässig bei dem amtierenden Notar

und der Käufer bevollmächtigt hiermit – ausdrücklich nicht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – die Notariatsangestellten

Erika Schmidt, Maria del Carmen Villa Villareal und Camila Obelleiro Castelo-Branco, alle dienstansässig bei dem amtierenden Notar,

und zwar jeden für sich allein, zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich und zweckdienlich sind.

Jede Bevollmächtigte ist insbesondere ermächtigt, Eintragungsbewilligungen und Löschungsbewilligungen abzugeben und Eintragungsanträge zu stellen sowie Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Diese Vollmacht gilt unwiderruflich. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtlichen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

§ 23 Mitteilung / Rechnungsstellung

- (1) Der Verkäufer erbittet alle Nachrichten und postalischen Zustellungen an die bevollmächtigte Allianz Real Estate GmbH, Frau Carina Swatek (Carina.Swatek@allianz.de), Frau Shari Fabienne Roskamp (Shari-Fabienne.Roskamp@allianz.com) Herrn Dr. Markus Trotter-Melitz (markus.trotter@allianz.de), Taunusanlage 60325 Frankfurt am Main, mit Kopie an Herrn Carsten Bremer (carsten.bremer@plaw.com).
- (2) Der Verkäufer bittet weiterhin darum, alle Rechnungen in Zusammenhang mit dem Kaufvertrag, die durch ihn zu tragen sind, wie folgt zu adressieren:

Allianz Versicherungs Aktiengesellschaft

vertreten durch

Allianz Real Estate GmbH

(Anschrift siehe oben)

Der Betreff der Rechnungen ist wie folgt zu formulieren:

Allianz Versicherungs Aktiengesellschaft

Königinstraße 28, 80802 München

Objekt Ludwigstraße 21, Theresienstraße 4-8 und 10

WE85177 und WE85178

Der Notar wird gebeten, sämtliche beteiligten Behörden auf diese Adressierung bei den Rechnungsbetreff hinzuweisen.

- (3) Erklärungen/Mitteilungen an den Käufer sind zu richten an:

Adler Pacific Investments S.à r.l.,

Arnaud Delalle

45, rue des Scillas, L-2529 Howald, Luxembourg

E-Mail: arnaud.delalle@ifgroup.de

mit Kopie an

KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH & Co. KG

Natalie Bialas und Olivier Catusse

MesseTurm, 60308 Frankfurt

E-Mail: n.bialas@kanam-grund.de und o.catusse@kanam-grund.de

mit Kopie an

Clifford Chance Deutschland LLP

Martin Barlösius

Lenbachplatz 1, 80333 München

E-Mail: martin.barloesius@cliffordchance.com

§ 24 Sonstiges

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Grundstückskaufvertrags ganz oder teilweise nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle von nicht einbezogenen oder unwirksamen Allgemeinen Geschäftsbedingungen tritt das Gesetzesrecht (vgl. § 306 Absatz 2 BGB). Im Übrigen werden die Parteien anstelle der nichtigen Bestimmung eine wirksame Regelung treffen, die ihr wirtschaftlich möglichst nahe kommt.
- (2) Etwaige Presseerklärungen bezüglich dieses Vertrages werden die Parteien miteinander abstimmen.
- (3) Die Parteien verzichten auf das Recht, aus dieser Urkunde eigene Anträge zu stellen und ermächtigen hierzu ausschließlich den beurkundenden Notar.
- (4) Von dieser Urkunde sind auszuhändigen:
dem Verkäufer: 1 beglaubigte Abschrift, ein Kopierexemplar sowie ein Exemplar als PDF-Datei
dem Käufer: 2 Ausfertigungen, 2 unbeglaubigte Abschriften sowie ein Exemplar als PDF-Datei

Das Protokoll wurde vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Carina Seck
2 Titk...
Notario...
Barlösius

Notar

