

UVZ-Nr. /2025
11.10.2025

**Vereinbarungen nach Ausübung des Wiederkaufsrechts und
Grundstückskaufvertrag mit Auflassung**

Heute, den elften Oktober zweitausendfünfundzwanzig, erschienen
gleichzeitig vor mir,

**Stephanie A. Jost,
Notarin mit Amtssitz in Annaberg-Buchholz,**

in der Geschäftsstelle in 09456 Annaberg-Buchholz, Buchholzer Str. 32:

1. [???:]»Frau Rechtsanwältin Frauke Heier,
wohnhaft Bongardstr. 29, 44787 Bochum

handelnd nicht im eigenen Namen,

sondern als Insolvenzverwalterin über das Vermögen der

Aquinos Bedding Germany GmbH

mit Sitz in 44787 Bochum,

Schlaraffiastr. 1-10, 44867 Bochum

eingetragen unter HRB 6666 beim Amtsgericht Bochum,

ausweislich des Beschlusses des Amtsgerichtes Bochum vom [???:],
Az. 80 IN 500/25, der bei der Beurkundung in Ausfertigung vorlag und
der Urkunde in beglaubigter Kopie beigelegt wird,

1. [alternativ:]»[???:]»Notariatsangestellte [???:],
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter
vorbehaltlich der Genehmigung in grundbuchtauglicher Form für
Frau Rechtsanwältin Frauke Heier,
wohnhaft Bongardstr. 29, 44787 Bochum

handelnd nicht im eigenen Namen,

sondern als Insolvenzverwalterin über das Vermögen der

Aquinos Bedding Germany GmbH

mit Sitz in 44787 Bochum,

Schlaraffiastr. 1-10, 44867 Bochum

eingetragen unter HRB 6666 beim Amtsgericht Bochum,

ausweislich des Beschlusses des Amtsgerichtes Bochum vom [???:»,
Az. 80 IN 500/25.

Die Notarin wird beauftragt und allseits bevollmächtigt, den Entwurf der Genehmigung zu fertigen, diese anzufordern, für alle Beteiligten entgegenzunehmen und den dann zu erteilenden Ausfertigungen beizufügen. Eine Frist gemäß § 177 Abs. 2 BGB soll sie jedoch erst auf schriftliche Weisung eines Erschienenen stellen. Den Beteiligten ist bekannt, dass bis zur Erteilung der Genehmigung der Vertrag noch schwebend unwirksam ist.

2. Herr Frank André Zinn,
geboren am 09.02.1974,
geschäftsansässig Markt 185, 09477 Jöhstadt,

handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern als Bürgermeister der

Stadt Jöhstadt

Markt 185, 09477 Jöhstadt.

Soweit nicht vorstehend anders vermerkt, wiesen sich alle Beteiligten zur Gewissheit der Notarin aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise.

Die Beteiligten erklären, dass sie im Vorfeld der heutigen Beurkundung ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts zu befassen.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

Teil A. Grundbuchstand, Vorbemerkungen

1. Im Grundbuch des

Amtsgerichts Marienberg von Jöhstadt, Blatt 598

ist folgender Grundbesitz vorgetragen:

lfd. Nr. 1)

Flurstück 786/7

Betriebsfläche, Annaberger Straße, 8737 m²

Eingetragener Eigentümer:

Aquinos Bedding Germany GmbH, Bochum - zu 1/1 -

Im Grundbuch sind folgende Belastungen vorgetragen:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkung (-Anspruch bedingt und befristet-) für Stadt Jöhstadt

lfd. Nr. 3 Über das Vermögen der Eigentümerin Aquinos Bedding Germany GmbH ist das Insolvenzverfahren eröffnet

Abteilung III:

keine.

2. Im Grundbuch des

Amtsgerichts Marienberg von Jöhstadt, Blatt 603

ist folgender Grundbesitz vorgetragen:

lfd. Nr. 1)

Flurstück 787/10

Waldfläche, Annaberger Straße, 2213 m²

Eingetragener Eigentümer:

Aquinos Bedding Germany GmbH, Bochum - zu 1/1 -

Im Grundbuch sind folgende Belastungen vorgetragen:

Abteilung II:

lfd. Nr. 2 Über das Vermögen der Eigentümerin Aquinos Bedding Germany GmbH ist das Insolvenzverfahren eröffnet

Abteilung III:

keine.

3. Das Notariat hat den Grundbuchstand festgestellt durch Einsicht am 07.10.2025 und Aktualitätsnachweis hierzu vom [....:». Eine Einsichtnahme in die Grundakten ist nicht erfolgt.
4. Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen müssen am Vertragsgegenstand gelöscht werden.
5. Die Stadt Jöhstadt hat das unter Ziffer 1. bezeichnete Flurstück 786/7 mit Vereinbarung einer Bebauungsverpflichtung zur Urkunde der Notarin Sonja Piehler vom 05.09.1997, deren URNr. 2983/1997 (Vorurkunde), an die Recticel Internationale Bettsysteme GmbH verkauft. Sie hat sich ein Wiederkaufsrecht vorbehalten für den Fall, dass der Käufer das Vertragsobjekt unbebaut weiterveräußert oder die Baupflicht nicht fristgemäß erfüllt. Als Wiederkaufspreis gilt der Preis von DM 20,00 pro m², mithin EUR 10,23 pro m². Zur Absicherung des Wiederkaufsrechts wurde in Abteilung II lfd. Nr. 1 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Jöhstadt eingetragen.

Die Vorurkunde lag bei der heutigen Beurkundung in [???:»beglaubigter Kopie [???:»Ausfertigung **[!!! Bitte zur Beurkundung mitbringen!:]** vor. Der Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Auf Vorlesen der Vorurkunde sowie und Beifügen zur heutigen Niederschrift wird verzichtet.

6. Der Grundbesitz ist unbebaut.
7. Auf dem Grundstück befindet sich keine Hofstelle. Es dient nicht dem Weinbau, dem Erwerbsgartenbau oder der Teichwirtschaft.

Teil B. Vereinbarungen nach Ausübung des Wiederkaufsrechts

1. Die Stadt Jöhstadt hat das zur Vorurkunde eingeräumte Wiederkaufsrecht geltend gemacht, die Insolvenzverwalterin über das Vermögen der Aquinos Bedding Germany GmbH hat die Erklärung entgegengenommen und bestätigt das Vorliegen des Wiederkaufsrechts und der Wiederverkaufspflicht hinsichtlich des in Teil A. Ziffer 1. bezeichneten Flurstücks.
2. Die Auflassung erfolgt in Teil D. Ziffer 2. der Urkunde.
3. Wiederkaufspreis

Die Rückauflassung ist geschuldet Zug um Zug gegen Zahlung des Wiederkaufspreises in Höhe von EUR 10,23 pro m² und somit in einer Höhe von

EUR 89.379,51

(in Worten: Euro neunundachtzigtausenddreihundertneunundsiebzig und 51/100).

Verwendungen hat die Aquinos Bedding Germany GmbH nicht getätigt, so dass insoweit keine Erstattung geschuldet ist.

a) Fälligkeit

aa) Der Betrag von EUR 89.379,51 ist fällig binnen vierzehn Tagen, nachdem die Notarin der Stadt Jöhstadt mitgeteilt hat, dass die Genehmigung der Aquinos Bedding Germany GmbH in grundbuchtauglicher Form vorliegt, nicht jedoch vor Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß bb).

bb) Weitere, von der Notarin nicht zu überwachende und mitzuteilende Fälligkeitsvoraussetzung ist die vollständige Räumung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes. Der Wiederverkäufer verpflichtet sich, den Grundbesitz bis zum [???:» vollständig zu räumen und der Stadt Jöhstadt eine Besichtigung des Vertragsobjektes zur Kontrolle der Räumung zu ermöglichen.

b) Der Wiederkaufspreis ist zu überweisen auf das Konto

IBAN: [???bitte vor dem Termin schriftlich mitteilen!:]»
Kontoinhaber: [???:»,

soweit keine anderweitigen Weisungen der Notarin vorliegen.

Frau Rechtsanwältin Frauke Heier ist verpflichtet, der Notarin unverzüglich den Eingang des Wiederkaufspreises schriftlich zu bestätigen und einen den Zahlungseingang nachweisenden Kontoauszug vorzulegen.

Die Notarin hat die Beteiligten auf das Barzahlungsverbot hingewiesen.

4. Der Übergang des Besitzes, der Nutzungen, Lasten, Verkehrssicherungspflichten, Haftung und Gefahr erfolgt mit Zahlung des vollständigen Wiederkaufspreises.
5. Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstandes sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte.

Teil C. Kaufvertrag über Flurstück 787/10

I. Kauf

1. Frau Rechtsanwältin Frauke Heier in ihrer Eigenschaft als Insolvenzverwalterin über das Vermögen der Aquinos Bedding Germany GmbH

- nachstehend als "Veräußerer" bezeichnet -

verkauft

an die dies annehmende Stadt Jöhstadt

- nachstehend als "Erwerber" bezeichnet -

zu Alleineigentum

den in Teil A. Ziffer 2. bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

2. Andere bewegliche Sachen sind nicht mit verkauft.

II. Kaufpreis

1. Höhe

Der Kaufpreis beträgt

EUR 1.400,00

(in Worten: Euro eintausendvierhundert 00/100).

2. Fälligkeit

Der Kaufpreis muss innerhalb von 14 Tagen gutgeschrieben sein, nachdem die Notarin dem Erwerber schriftlich mitgeteilt hat, dass der Vollzug des Vertrages gesichert ist wie folgt:

- a) Vorliegen eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs, aus dem die Eintragung der Eigentumsvormerkung für den Erwerber hervorgeht, wobei dieser nur die in Abschnitt I. aufgeführten Rechte und solche Rechte im Rang vorgehen bzw. gleichstehen dürfen, bei deren Bestellung der Erwerber mitgewirkt hat.
- b) Vorliegen einer Bestätigung des Insolvenzgerichts, dass die Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters bei Eintragung der Vormerkung noch bestand.
- c) Vorliegen der Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz bzw. der Negativbescheinigung nach § 5 Grundstücksverkehrsgesetz.

Die Notarin wird beauftragt, die Vertragsparteien vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu verständigen.

3. Zahlungsweise

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf das Konto

IBAN: [???bitte vor dem Termin schriftlich mitteilen!:]»
Kontoinhaber: Aquinos Bedding Germany GmbH

zu überweisen, soweit keine anderweitigen Weisungen der Notarin vorliegen.

Der Veräußerer ist verpflichtet, der Notarin unverzüglich den Eingang des Kaufpreises schriftlich zu bestätigen und einen den Zahlungseingang nachweisenden Kontoauszug vorzulegen.

Die Notarin hat die Beteiligten auf das **Barzahlungsverbot** hingewiesen.

III. Wirtschaftlicher Übergang

Besitz und Nutzungen, alle öffentlichen und privaten Lasten, die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht gehen ab vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Erwerber über.

IV. Erschließungskosten

Alle auf den Vertragsgegenstand entfallenden Erschließungskosten im weitesten Sinne einschließlich Anlieger- und Herstellungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz hat ausschließlich der Erwerber zu tragen, es sei denn, dass hierüber ein Bescheid dem Veräußerer bis zum heutigen Tag zugegangen ist. Diese Vereinbarung gilt ausdrücklich unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt eine kostenpflichtige Maßnahme ausgeführt wurde. Etwaige Erstattungsansprüche werden an den Erwerber abgetreten. Nach Versicherung des Veräußerers liegen derzeit unerledigte Erschließungskostenbescheide nicht vor. Anschlusskosten und -gebühren treffen denjenigen, der anschließt.

V. Gewährleistung

1. Rechtsmängel

- a) Der Veräußerer verpflichtet sich, soweit sich aus den Bestimmungen dieses Kaufvertrags nicht anderes ergibt, den Kaufgegenstand frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuches zu übertragen.
- b) Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen, insbesondere auch altrechtliche Dienstbarkeiten, werden vom Erwerber übernommen.

Der Veräußerer erklärt jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Die Notarin hat die Beteiligten auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis hingewiesen.

- c) Der Veräußerer steht dafür ein, dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz weder vermietet noch verpachtet ist.

2. Sachmängel

Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstandes sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der

Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte.

Teil D. Grundbucherklärungen

1. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsverschaffung bewilligt der Veräußerer und beantragt der Erwerber die Eintragung einer Eigentumsvormerkung an dem in Teil A. Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz.

Die Löschung der Vormerkungen am Grundbesitz gemäß Teil A. Ziffer 1 und 2. wird bewilligt.

Die Löschung der Vormerkungen ist von der Notarin erst **nach Eigentumsumschreibung** zu beantragen, wenn

- a) eine Bestätigung des Insolvenzgerichts des Inhalts vorliegt, dass zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung die Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters fortbestand;
- b) keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen der Erwerber nicht zugestimmt hat.

2. Auflassung

Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang an dem Grundbesitz gemäß Teil A. Ziffer 1. und 2. einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird die Notarin durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus bevollmächtigt.

Die Vertragsteile weisen die Notarin unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihr der Veräußerer unverzüglich nach Erhalt des Geldes schriftlich bestätigt oder hilfsweise der Erwerber durch schriftliche Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis vollständig – jedoch ohne etwaige Verzugszinsen – bezahlt ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Teilvollzug ist zulässig.

3. Lastenfreistellung

Der Veräußerer **bewilligt** die Löschung des eingetragenen Insolvenzvermerks (Abteilung II lfd. Nr. 3, Blatt 598 und Abteilung II lfd. Nr. 2, Blatt 603). Die Löschung des vorgenannten Vermerks darf nur gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgen.

Der Vollzug aller Erklärungen, die zur Freistellung des Vertragsbesitzes von nicht übernommenen Belastungen erforderlich sind - auch von solchen, die nicht gesondert in Abschnitt I angeführt sind -, wird beantragt und - soweit erforderlich - wird der Löschung zugestimmt.

Teil E. Schlussbestimmungen

I. Genehmigungen

Die Notarin wies auf die für die Wirksamkeit und den Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen hin.

Gesetzliche Vorkaufsrechte sind gemäß § 471 BGB i.V.m. § 28 Abs. 2 BauGB, § 99a Abs. 4 WHG, § 38 Abs. 1 SächsNatSchG ausgeschlossen.

II. Vollzugauftrag, Vollmachten

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die amtierende Notarin,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an die Notarin wird erbeten.

III. Kosten und Steuern

Die Notarkosten für die Vereinbarung nach Ausübung des Wiederkaufsrechts sowie des Vollzugs insoweit trägt die Aquinos Bedding Germany GmbH. Die Kosten des Kaufvertrags und seines Vollzugs gemäß Teil C. trägt der Erwerber.

Die Kosten seiner etwaigen Vertretung (Vollmacht oder Genehmigung) trägt der Vertretene.

Eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer für den Wiederkauf trägt die Aquinos Bedding Germany GmbH. Eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag gemäß Teil C. trägt der Erwerber.

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass die vertraglich vereinbarte Kostentragungsregelung nur dann gilt, wenn der Vertrag von der Aquinos Bedding Germany GmbH genehmigt wird.

IV. Hinweise

1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
2. Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer, soweit Vorgang nicht grunderwerbsteuerfrei ist) sowie alle erforderlichen Genehmigungen, Freistellungen vorzulegen.
3. Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer).
4. Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
5. Die Notarin hat keine steuerrechtliche Beratung übernommen. Sie empfahl, sich mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die Notarin hat auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung vor Ablauf von 10 Jahren und bei Veräußerungen aus Betriebsvermögen sowie bei gewerblichem Grundstückshandel hingewiesen.

**V.
Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte bzw. einfache Abschriften:

- das Grundbuchamt
- jeder Vertragsteil
- der Gutachterausschuss
- das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle).

Die Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von diesen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: