



Verhandelt

zu Schwelm am 27. April 2017

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Rainer Hofmann

in Schwelm/Westf.

erschieden heute:

1. Herr Guido Layer, geb. am 07.11.1954, geschäftsansässig
78462 Konstanz, Bruderturm-gasse 3, von Person bekannt,
hier nicht handelnd für sich selbst, sondern als einzelvertretungs-
berechtigter Geschäftsführer der

Firma Euro Concept Centro Schwelm Beteiligungsgesellschaft mbH
mit Sitz in 78462 Konstanz, Bruderturm-gasse 3,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i.Br.
unter HRB 711512.

Der Notar bescheinigt auf Grund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg i. Br. zu HRB 711512, dass Herr Guido Layer als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer berechtigt ist, die Firma Euro Concept Centro Schwelm Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Konstanz allein zu vertreten.

2. die Bürgermeisterin der Stadt Schwelm,
Frau Gabriele Grollmann, geb. am 27.06.1959,
geschäftsansässig 58332 Schwelm, Hauptstraße 14,
von Person bekannt und
3. Herr Ralf Schweinsberg, geb. am 25.11.1962, geschäftsansässig
58332 Schwelm, Hauptstraße 14, von Person bekannt, hier nicht
handelnd für sich selbst, sondern auf Grund Vollmacht vom 27.04.2017
für die

Stadt Schwelm
(Postanschrift: 58332 Schwelm, Hauptstraße 14).

Die Vollmacht lag bei der Beurkundung in Urschrift vor und ist dieser
Urkunde im Original beigelegt und

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen
Personen, außerhalb ihrer Amtstätigkeit in einer Angelegenheit,
die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits tätig war oder ist.
Diese Frage wurde verneint (§ 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG).

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

Grundstückskaufvertrages:

Begriffsbestimmungen

In diesem Verträge werden

Firma Euro Concept Centro Schwelm Beteiligungsgesellschaft mbH
Bruderturmstraße 3, 78462 Konstanz

- nachstehend Verkäufer genannt -

Stadt Schwelm
Hauptstraße 14, 58332 Schwelm

- nachstehend Käufer genannt -.

§ 1
Kaufgegenstand

(1)

Der Verkäufer ist Eigentümer des beim Amtsgericht Schwelm im Grundbuch von Schwelm Blatt 9811 verzeichneten Grundbesitzes

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 117,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße, groß 281 qm

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 124,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße, groß 184 qm

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 125,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße, groß 191 qm

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 126,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße, groß 24 qm

lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 401,
Gebäude- und Freifläche, Neumarkt 1, groß 1 qm

lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 796,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße, groß 73 qm

lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 975,
Gebäude- und Freifläche, Neumarkt1, Schulstraße,
Untermauerstraße 31, groß 4.929 qm

- nachstehend Vertragsgrundstück genannt -.

(2)

Das Vertragsgrundstück ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abt. II:

Lfd. Nr. 1: - nur lastend auf dem Flurstück 126 -:
Eine Grundgerechtigkeit nach Maßgabe der Nr. 4 des
notariellen Kaufvertrages vom 29. Juli 1904 (Nr. 516 des
Not. Reg. des Notars Geilen in Schwelm für die Firma
Haarmann & Kathagen in Schwelm,

lfd. Nr. 2: - nur lastend auf dem Flurstück 126 -:
Das Dach des Brauereigebäudes darf in der bisher bestehenden Weise hinausragen auch darf die Traufe auf dieses Grundstück niedergehen, für die Firma Haarmann & Kathagen in Schwelm nach Maßgabe des notariellen Vertrages vom 29. Juli 1904 (Nr. 516 des Not. Reg. des Notars Geilen in Schwelm),

lfd. Nr. 3: - nur lastend auf den Flurstücken 125 und 126 -:
Dem Eigentümer der Grundstücke Flur 19, Flurstücke 129, 130, 131, 132, 133 und 134 in diesem Grundbuch steht das Recht zu in den auf diesen Grundstücken errichteten Gebäude nach der belasteten Besetzung hin Fenster und Öffnungen in beliebiger Höhe und Anzahl zu haben. Das Recht bleibt bestehen, wenn infolge Abbruchs oder Brandes neue Gebäude errichtet werden.

Abt. III:

Lfd. Nr. 1: EUR 3.000.000,00 Grundschuld für die Euroconcept AG, Zug/Schweiz, mit Brief,

lfd. Nr. 2: EUR 1.000.000,00 Grundschuld für die Euroconcept AG, Zug/Schweiz, mit Brief.

(3)

Der beurkundende Notar hat das Grundbuch am 26. April 2017 elektronisch einsehen lassen und erörterte die Eintragungen gemäß vorstehender Ziff. (2).

Die Erschienenen erklärten, dass die Rechte Abt. II Nr. 1 bis 3 vom Käufer übernommen werden.

Bezüglich des Rechts Abt. II Nr. 3 bewilligt der Käufer als Eigentümer der berechtigten Flurstücke 130, 131 und 132 die Löschung im Grundbuch. Die Flurstücke 129, 133 und 134 sind inzwischen in das Flurstück 975 übergegangen; der Verkäufer als Berechtigter und Eigentümer des Flurstücks 975 bewilligt und beantragt die Löschung des Rechts Abt. II Nr. 3 im Grundbuch.

Sollte eine Löschung der Rechte Abt. II Nr. 1 und 2 möglich sein, bewilligen und beantragen beide Vertragsparteien bereits jetzt deren Löschung im Grundbuch. Verkäufer und Käufer bevollmächtigen den beurkundenden Notar, die zur Löschung dieser Rechte erforderlichen Löschungsbewilligungen der Berechtigten anzufordern.

Die Rechte Abt. III Nr. 1 und 2 werden vom Käufer nicht übernommen; sie sollen im Grundbuch gelöscht werden.

§ 2
Verkauf

(1)

Der Verkäufer verkauft hiermit an den Käufer das in § 1 Ziff. (1) bezeichnete Vertragsgrundstück.

(2)

Das Vertragsgrundstück wird mit sämtlichen Rechten und Pflichten, Bestandteilen, dem gesetzlichen Zubehör, insbesondere mit den aufstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen, verkauft.

§ 3
Kaufpreis

(1)

Der Kaufpreis für das Vertragsgrundstück beträgt 4.950.000,00 Euro (in Worten: Euro Vier Millionen neunhundertfünfzigtausend).

(2)

Der in obiger Ziff. (1) bezeichnete Kaufpreis ist fällig und zahlbar bis zum 15.05.2017.

Voraussetzung ist jedoch, dass der beurkundende Notar dem Käufer schriftlich vorher mitgeteilt hat, dass

- a. zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
- b. die zu diesem Vertrag erforderliche Genehmigung des Rates der Stadt Schwelm vorliegt - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts -,
- c. die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen Abt. III Nr. 1 und 2 liegen auflagenfrei oder mit der Maßgabe vor, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher, als der vereinbarte Kaufpreis ist.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen bis zum o.a. Zeitpunkt nicht vorliegen, tritt die Fälligkeit des Kaufpreises eine Woche nach Zugang der Mitteilung an den Käufer ein, dass die vorstehenden Voraussetzungen vorliegen.

(3)

Der beurkundende Notar wird vom Verkäufer beauftragt, bei den Gläubigern der in Abt. III der Grundbücher eingetragenen Rechte die treuhänderische Übersendung der Löschungsbewilligungen bzw. Pfandentlassungen sowie ggf. Grundschuldbriefe zu beantragen.

(4)

Verkäufer und Käufer vereinbaren hiermit, dass nach der Fälligkeitsmitteilung der von den Grundschuldgläubigern geforderte Ablösungsbetrag direkt an diese oder von diesen zu benennende Dritte unter Anrechnung auf den Kaufpreis zu zahlen ist. Dabei sollen die Gläubiger durch diese Vereinbarung keinen unmittelbaren Anspruch auf Zahlung erlangen und der Verkäufer hat insoweit keinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises an sich selbst, sondern nur einen Anspruch auf Zahlung an die Gläubiger (unechter Vertrag zugunsten Dritter nach § 329 BGB). Der Käufer und der Notar sind nicht verpflichtet, den ihnen von den Gläubigern aufgegebenen Ablösungsbetrag auf seine Richtigkeit und Berechtigung zu überprüfen oder ihn vor der Überweisung dem Verkäufer mitzuteilen.

Sofern Zahlungen nicht an die Gläubiger abzulösender Grundpfandrechte zu entrichten sind, ist ein noch verbleibender Restkaufpreis an den Verkäufer auf dessen Konto bei der

Bank: Commerzbank (BIC: COBADEFFXXX)
IBAN: DE94 6904 0045 0276 5477 00

zu überweisen.

(5)

Der Käufer kommt in Verzug, wenn er nicht innerhalb einer Woche nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars den Kaufpreis zahlt, nicht jedoch vor dem 16.05.2017. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank beträgt, mithin derzeit 4,12 % jährlich und sich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern kann.

(6)

Wegen des zu zahlenden Kaufpreises unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer auf dessen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises weiterer Voraussetzungen durch den Verkäufer bedarf.

(7)

Die Parteien verzichten wechselseitig auf Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungsrechte und nehmen diesen Verzicht wechselseitig an.

§ 4

Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmangels

(1)

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels am Grundstück und am Gebäude sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz 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 vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

(2)

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel an dem Kaufobjekt nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt, er kauft es im gegenwärtigen besichtigten Zustand.

Dem Käufer ist bekannt, dass auf dem Kaufobjekt Altlasten vorhanden sind.

(3)

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Käufer hat Einsicht genommen in das Baulastenverzeichnis.

§ 5 Übergabe

(1)

Besitz, Nutzungen und Lasten sowie alle Rechte und Pflichten, ebenso die Gefahr des Vertragsgrundstückes und die darauf haftenden und damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben gehen am 16.05.2017 auf den Käufer über, nicht jedoch vor Zahlung des Kaufpreises.

(2)

Sämtliche Erschließungs- und Anliegerbeiträge einschließlich der Straßenanliegerkosten, die mit Wirkung ab dem Tage der Übergabe durch Vornahme der entsprechenden Arbeiten entstehen, trägt der Käufer. Die bis zum Tage der Übergabe entstandenen Beiträge und Kosten trägt der Verkäufer, auch wenn sie bis zu dem vorstehend genannten Zeitpunkt noch nicht in Rechnung gestellt sind.

§ 6 Vormerkung, Löschungsanträge

(1)

Die Erschienenen wurden über die Bedeutung einer Auflassungsvormerkung belehrt. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums zu Gunsten des Käufers in dem in § 2 benannten Beteiligungsverhältnis in das Grundbuch.

(2)

Der Käufer bewilligt und beantragt weiter, diese Vormerkung zu löschen, sobald er als Eigentümer eingetragen ist, vorausgesetzt, dass zwischenzeitlich Eintragungen zugunsten des Verkäufers oder Dritter ohne Zustimmung des Käufers nicht erfolgt sind oder Eintragungsanträge zugunsten des Verkäufers oder Dritter, die die Rechte des Käufers gemäß diesem Vertrag beeinträchtigen würden, bei dem Grundbuchamt nicht eingegangen sind.

(3)

Die Vertragsparteien beantragen ferner schon jetzt die Löschung bzw. Pfandentlassung der in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Rechte, sobald die erforderlichen Löschungsbewilligungen bzw. Pfandentlassungserklärungen vorgelegt werden.

(4)

Die Vertragsparteien beauftragen den beurkundenden Notar, die Eintragung der Auflassungsvormerkung umgehend zu veranlassen.

§ 7 **Auflassung**

(1)

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 Ziff. (1) bezeichneten Vertragsgrundstück auf den Käufer in dem in § 2 benannten Beteiligungsverhältnis übergehen soll. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

(2)

Der beurkundende Notar wird angewiesen, die Umschreibung erst zu beantragen, wenn der Kaufpreis gemäß § 3 Ziff. (1) in voller Höhe gezahlt worden ist. Dieser Nachweis kann durch Bestätigung des Verkäufers - bei mehreren auch durch einen der Verkäufer - erfolgen. Der Verkäufer wird dem Notar unverzüglich diese Bestätigung übersenden. Dem Käufer bleibt vorbehalten, die Zahlung des Kaufpreises durch Bankbestätigung nachzuweisen.

§ 8 **Hinweise des Notars**

Die Vertragsparteien wurden vom amtierenden Notar darauf hingewiesen, dass

- alle getroffenen Vereinbarungen in diese Urkunde mit aufzunehmen sind, widrigenfalls dieser Vertrag unter Umständen nichtig sein könnte,
- das Eigentum erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch, nicht schon mit dem Abschluss dieses Vertrages übergeht,
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erforderlich sind,
- die Beschaffung des Kaufpreises und etwaiger Darlehen, die zur Kaufpreiszahlung benötigt werden, einschließlich der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Darlehnsicherung Sache des Käufers ist,
- die Vertragsparteien für Kosten und Steuern gesamtschuldnerisch haften, unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag, und dass das Vertragsgrundstück für öffentliche Abgaben und Lasten haftet und
- durch den amtierenden Notar nicht steuerlich beraten und die Parteien auf ihre steuerlichen Berater verwiesen wurden.

Abschriften dieser Urkunde erhalten jede Vertragspartei, das Amtsgericht (Grundbuchamt), der Gutachterausschuss, das Finanzamt.

Der Notar wird ermächtigt, den finanzierenden Kreditinstituten eine Abschrift des Vertrages auf deren Anforderung einzureichen.

Nach Hinweis auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes erklärten die Vertragsparteien, dass sie mit der Übersendung vollständiger Vertragskopien an alle in Betracht kommenden Stellen einschließlich des Gutachterausschusses einverstanden sind.

§ 10
Aufträge und Vollmachten

(1)

a)

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den beurkundenden Notar, alle erforderlichen Bescheinigungen zu beantragen und für die Vertragsparteien in Empfang zu nehmen. Der Notar ist berechtigt, alle in dieser Urkunde enthaltenen Anträge getrennt zu vollziehen oder eingeschränkt zu stellen, zu ergänzen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

b)

Der beurkundende Notar ist auch ermächtigt, die Löschung der zu Gunsten des Käufers einzutragenden Vormerkung gemäß § 6 zu bewilligen und zu beantragen.

Er darf von der Löschungsbewilligung bedingungslos und aufgabenfrei Gebrauch machen durch gesonderten und gesiegelten Antrag an das Grundbuchamt.

Ohne dass dies dem Grundbuchamt nachgewiesen werden muss, wird der Notar diesen gesonderten Löschantrag nur stellen, falls:

- der hier beurkundete Kaufvertrag nicht durchgeführt wird oder
- der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug ist, der Verkäufer aus diesem Grunde vom Vertrag zurückgetreten ist und die Rücktrittserklärung vom Vertrag mit Zustellungsnachweis vorlegt, ferner der Käufer nach weiterer eingeschriebenen Mahnung des Notars an seine letzte bekannte Anschrift nicht binnen zwei Wochen die Zahlung aller Rückstände nachweist.

(2)

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Mitarbeiterinnen des beurkundenden Notars:

a) Frau Nicole Fischer,

b) Frau Kornelia Tischer,

geschäftsansässig Hattinger Straße 15, 58332 Schwelm,

und zwar jede für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB etwa für die Durchführung des Vertrages erforderlich werdende Änderungen und Ergänzungen des Vertrages vorzunehmen, Eintragungen zu bewilligen und Löschungen zu beantragen und insoweit alle Erklärungen vor dem beurkundenden Notar abzugeben, die die Vertragsparteien selbst abgeben können.

§ 11
Rücktrittsrecht

Den Erschienenen ist bekannt, dass der vorliegende Vertrag durch den Rat der Stadt Schwelm genehmigt werden muss. Die Genehmigung ist durch Vorlage des Beschlusses bei dem beurkundenden Notar nachzuweisen.

Der Verkäufer hat das Recht, von dem vorliegenden Vertrag zurückzutreten, wenn die Genehmigung bis zum 04.05.2017 nicht nachgewiesen wird.

§ 12
Salvatorische Klausel

(1)
Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.

(2)
Nebenabreden sind nicht getroffen.

(3)
Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht ein anderes Formerfordernis gegeben ist.

§ 13
Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzuges sowie die Kosten etwaiger Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt tragen die Parteien hälftig.

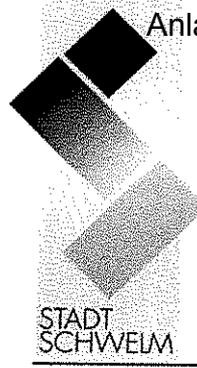
Die Kosten für die Löschung der Rechte Abt. II Nr. 1, 2 und 3 sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

Hierauf wurde das Protokoll den Erschienenen im Beisein des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



fabrizio fluciani
Paul Gungl

M., Notar



Postanschrift: Stadtverwaltung, Postfach 740, 58320 Schwelm

STADT
SCHWELM

DIE
BÜRGERMEISTERIN

Immobilienmanagement

Verwaltungsgebäude I, Hauptstr. 14
Zimmer 009

Ansprechpartner/in Frau Weiße
Telefon (02336) 801-394
Fax (02336) 801-77394
E-mail weisse@schwelm.de
Mein Zeichen FB 2 /MVs

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Datum 27.04.2017

Vollmacht

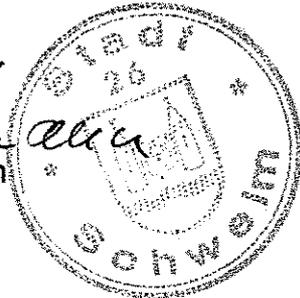
Die Firma Euro Concept Centro Schwelm Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in 78462 Konstanz, Bruderturmstraße 3, ist Eigentümerin der im Grundbuch von Schwelm Blatt 9811 verzeichneten Grundstücke Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 117 groß 281 m², 124 groß 184 m², 125 groß 191 m², 126 groß 24 m², 401 groß 1 m², 796 groß 73 m² und 975, groß 4.929 m².

Die Stadt Schwelm erwirbt alle genannten Flurstücke zum Kaufpreis von insgesamt 4.950.000,00 EUR.

Die Kosten des notariellen Grundstückskaufvertrages und seines Vollzugs tragen die Vertragsparteien jeweils zur Hälfte. Die Grunderwerbssteuer trägt die Stadt Schwelm.

Herr Ralf Schweinsberg, geschäftsansässig Hauptstraße 14 in 58332 Schwelm, hat Vollmacht, alle Erklärungen zum Abschluss und zur Durchführung dieses Grundstückskaufvertrages rechtsverbindlich für die Stadt Schwelm abzugeben. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.


Gabriele Grollmann
Bürgermeisterin



Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:		Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Mo, Mi, Fr	08:00-12:00	Hauptstr. 14	Stadt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM	DE11 4545 1555 0000 0000 75
E-mail:	info@schwelm.de	Mo	14:00-17:00	58332 Schwelm			
Internet:	www.schwelm.de						
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST						