

# Beglaubigte Fotokopie

Nr. 363 der Urkundenrolle für 1991

Verhandelt zu Bad Gandersheim am 11. Juli 1991.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Rüdiger Tiepelmann

mit dem Amtssitz in 3353 Bad Gandersheim, Am Plan 2,

erschieden heute:

1) für die Treuhandanstalt Berlin in Berlin,

als deren Bevollmächtigter Herr Heinz Lachetta, wohnhaft  
Bebertäler Straße 1, O-3010 Magdeburg, in seiner Eigenschaft  
als Geschäftsführer der Zehdenicker Baustoff GmbH, in Wald-  
straße 4, O-1434 Zehdenick,  
Vollmacht bzw. Genehmigung nachzureichen versprechend,

2) für die Firma Röben-Tonbaustoffe GmbH, Klein Schweinebrück 168,  
2932 Zetel,

deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer,  
Herr Wilhelm Röben, geschäftsansässig daselbst.

Der Erschienenene zu 1) ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienenene zu 2) legitimierte sich zur Gewißheit des Notars  
durch Vorlage seines gültigen Personalausweises der Bundesrepu-  
blik Deutschland.

Die Erschienenen ersuchten um die Beurkundung eines

**Vertrages über den Erwerb eines Bergwerkseigentums**

und erklärten:

## V e r t r a g

### über den Erwerb von Bergwerkseigentum

zwischen

der Treuhandanstalt Berlin,  
vertreten durch

- nachfolgend  
"Verkäufer" genannt -

und

der Röben Tonbaustoffe GmbH, Zetel,  
vertreten durch

- nachfolgend  
"Käufer" genannt -

### Präambel:

Der Käufer hat mit Kaufvertrag vom heutigen Tage (UR-Nr. 362/1991 des beurkundenden Notars) von der Zehdenicker Baustoff GmbH das in Reetz Gemarkung Reetz belegene Grundstück nebst aufstehender Ziegelei erworben. Der Käufer beabsichtigt, in einem Zeitraum von ca. 5 Jahren Investitionen von insgesamt 110 Mio. DM durchzuführen und 185 neue Arbeitsplätze zu schaffen. Der erste Investitionsabschnitt führt zu einer Schaffung von ca. 40 Arbeitsplätzen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien das Folgende:

**§ 1  
Kaufgegenstand**

- (1) Der Verkäufer ist auf Grund der Verordnung über die Verleihung von Bergwerkseigentum vom 15. August 1990 an dem in **Anlage 1** beschriebenen Bergwerksfeld (-feldern) und den dort beschriebenen Bodenschätzen durch Verleihungsurkunde vom 27.09.1990 verliehen worden. Eine Kopie dieser Verleihungsurkunde nebst Lagerriß ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.
- (2) Dieses Bergwerkseigentum des Verkäufers besteht gemäß Anlage 1, Kapitel V, Sachgebiet D, Abschnitt III, Nr. 1 Buchstabe a und d des Vertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR über die Herstellung der Einheit Deutschlands - Einigungsvertrag - vom 31.08.1990 (BGBl. II 1990, S. 889, 1004) als Bergwerkseigentum im Sinne des § 151 BBergG fort. Die erforderliche Bestätigung des Bergwerkseigentums durch das Bergamt Senftenberg ist ausweislich des als **Anlage 3** in beglaubigter Abschrift beigelegten Bescheides erteilt worden.

**§ 2  
Verkauf, Kaufpreis**

- (1) Der Verkäufer verkauft an den Käufer das in § 1 bezeichnete Bergwerkseigentum.
- (2) Der Kaufpreis für das Bergwerkseigentum beträgt insgesamt

Dieser Kaufpreis bezieht sich auf das Bergwerksfeld Reetz.

- (3) Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:
  - a) 50 % des Kaufpreises, sobald der beurkundende Notar dem Käufer mitteilt, daß
    - die Genehmigung nach § 23 BBergG vorliegt oder
    - die Frist nach § 23, Abs. 2, Satz 2 BBergG abgelaufen ist oder das nach § 23, Abs. 2, Satz 3 BBergG auszustellende Zeugnis erteilt ist.

- b) 50 % des Kaufpreises nach Ablauf von 2 Jahren, beginnend mit dem Datum der Vertragsunterzeichnung.

Der Kaufpreis ist ab Übergabestichtag bis zum Tage der Fälligkeit mit 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

- (4) Der Käufer unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- (5) Kommt der Käufer mit der Zahlung der jeweiligen fälligen Kaufpreissrate in Verzug, so schuldet er einen Verzugszins von 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank.

Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen eine je vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde gegen den Käufer erteilt werden. Die Beweislast in einem Erkenntnisverfahren verändert sich dadurch nicht.

- (6) Der Kaufpreis ist per Fälligkeit telegrafisch über Landeszentralbank Berlin auf das Konto der THA Nr. 1179035 bei der Deutschen Bank AG, Filiale Berlin (BLZ 120 700 00) unter Angabe des Verwendungszwecks (Kauf des Bergwerks Reetz).
- (7) Der Käufer ist berechtigt, den Vertrag auf eine neuzugründende Firma zu übertragen. Voraussetzung ist, daß Käufer mindestens 51 % Anteile an dieser neuzugründenden Firma hält und die restlichen 49 % von Familienmitgliedern übernommen werden.

### § 3

#### Nutzen und Lasten / Übergabestichtag

- (1) Sämtliche Nutzen und sämtliche Lasten des Bergwerkseigentums sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der von den Vertragsparteien unverschuldeten Verschlechterung gehen mit dem Übergabestichtag auf den Käufer über.
- (2) Übergabestichtag ist der 15. Juli 1991.

§ 4  
Gewährleistung

- (1) Der Verkäufer gewährleistet den Bestand des übertragenen Rechts. Er gewährleistet den ungehinderten Übergang des Bergwerkseigentums und die Freiheit des Bergwerkseigentums von Rechten Dritter, soweit dem nicht zwingenden öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere nach dem Bundesberggesetz, entgegenstehen. Diese Einstandspflicht für das Bergwerkseigentum beinhaltet keine Gewährleistung für die Güte der Lagerstätte, das Vorhandensein der Bodenschätze, ihre Abbaubarkeit und Verwendbarkeit für irgendwelche Zwecke und sonstige Eigenschaften.
- (2) Der Verkäufer versichert, daß an dem verkauften Bergwerkseigentum frühere Gewinnungsrechte des Staates nicht bestehen.
- (3) Der Verkäufer versichert, daß
  - er alle Umstände, die für den Erwerb des Bergwerkseigentums für den Käufer von Bedeutung sein könnten, diesem nach bestem Wissen mitgeteilt hat,
  - es sich bei dem Bergwerkseigentum um solches gemäß § 151 BBergG handelt und alle dort aufgeführten Befugnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsüberganges nach Maßgabe des § 151 BBergG uneingeschränkt bestehen.
- (4) Der Verkäufer erklärt, daß nach seiner Kenntnis einer Erteilung der Genehmigung nach § 23 BBergG keine Umstände entgegenstehen.
- (5) Weitergehende Gewährleistungsansprüche sind ausgeschlossen. Sämtliche Gewährleistungsansprüche verjähren ein Jahr nach dem Übergabestichtag.

§ 5  
Pflichten des Käufers / Vorbehalte

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, den ihm obliegenden Pflichten in Bezug auf die Nutzung und die Wiedernutzbarmachung nach dem Bundesberggesetz und anderen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorschriften vollständig und gewissenhaft nachzukommen. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Ansprüchen, die in Zusammenhang mit der Übertragung und Nutzung des Bergwerkseigentums auf den bzw. durch den Käufer erhoben werden, vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen, frei.
- (2) Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, daß die Genehmigung des Verkaufs und der Übertragung des Bergwerkseigentums gem. § 23 BBergG erteilt wird. Wird die Genehmigung des Verkaufs und der Übertragung des Bergwerkseigentums gem. § 23 BBergG versagt, werden die Vertragsparteien Einvernehmen darüber erzielen, ob gegen die versagte Genehmigung nach § 23 BBergG ein Rechtsmittel eingelegt werden soll. Kommt hierüber keine Einigung zustande, erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages. Dabei hat der Käufer für jede geförderte Tonne Ton einen Betrag von DM 1,50 zu zahlen. Die Pflichten des Käufers nach Abs. 1 bleiben dabei unberührt. Im übrigen besteht für den Käufer kein Anspruch auf Ausgleich der wechselseitig gewährten Leistungen.
- (3) Beschließen die Vertragsparteien aus einem anderen, nicht in § 6 aufgeführten Grund die vollständige oder teilweise Rückübertragung des Bergwerkseigentums, so hat die Käuferin für jede geförderte Tonne Ton einen Betrag von DM 1,50 zu zahlen. Die Pflichten des Käufers nach § 1 bleiben dabei unberührt. Im übrigen besteht für den Käufer kein Anspruch auf Ausgleich der wechselseitig gewährten Leistungen.
- (4) Der Vertrag steht desweiteren unter der aufschiebenden Bedingung, daß der Kaufvertrag zwischen der Zehdenicker Baustoff-GmbH und dem Käufer vom heutigen Tag (UR-Nr. 362/1991 des beurkundenden Notars) wirksam wird und dem Käufer die behördlichen Genehmigungen für die Errichtung und das Betreiben einer Ziegelei erteilt werden.

**§ 6**  
**Rückfallregelung**

- (1) Wird die Gewinnung nicht innerhalb von 3 Jahren nach Übergabestichtag aufgenommen oder die regelmäßige Gewinnung länger als drei Jahre unterbrochen, so kann der Verkäufer Rückübertragung des Bergwerkseigentums auf sich oder einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Dies gilt nicht, solange Gründe einer sinnvollen technischen oder wirtschaftlichen Planung des Käufers es erfordern, daß die Gewinnung im Bergwerksfeld erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen oder wieder aufgenommen wird oder wenn sonstige Gründe für die Unterbrechung vorliegen, die der Käufer nicht zu vertreten hat. Ein Anspruch auf Ausgleich der wechselseitig erbrachten Leistungen besteht nicht.
- (2) Der Käufer trägt dafür Sorge, daß im Falle der Weiterveräußerung an einen Dritten innerhalb der in § 7 beschriebenen Fristen dieser eine diesem Paragraphen (Abs. 1 und 2) entsprechende Verpflichtung übernimmt.
- (3) Den Vertragsparteien ist bekannt, daß Rückübereignungs- und Entschädigungsansprüche früherer Eigentümer an dem Bergwerkseigentum oder Teilen davon nicht mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Vertragsparteien gehen jedoch davon aus, daß derartige Ansprüche nicht in Betracht kommen. Sollte ein früherer Eigentümer Rückübertragungsansprüche geltend machen können, so werden die Vertragsparteien einen solchen Anspruch gemeinsam abwehren und ggf. zumindest auf einen Anspruch auf Entschädigung zu beschränken suchen.
- (4) Der Verkäufer stellt den Käufer vor etwaigen an diesen gerichteten Entschädigungsanspruch gem. Ziff. 3 frei. Dies gilt entsprechend für den Fall, daß Enteignung über einen Entschädigungsfond abgewickelt bzw. entschädigt werden. Etwaige Zahlungen an oder aus dem Entschädigungsfond sind ausschließlich Sache der Treuhandanstalt; von dem Käufer gemachte Aufwendungen für Entschädigungen sind, soweit Beträge tatsächlich gezahlt und nicht anderweitig erstattet werden, von der Treuhandanstalt zu ersetzen.

- (5) Sollte es nicht gelingen, einen Anspruch auf Restitution in einen Anspruch auf Entschädigung zu reduzieren, kann der Käufer verlangen, den Vertrag rückgängig zu machen. Der Verkäufer hat dann den Verkaufspreis zurückzuerstatten. Der Käufer kann im übrigen verlangen, daß nur die von dem Rückübertragungsanspruch betroffenen Teile des Bergwerkseigentums auf den Verkäufer bzw. den/die Rückübertragungsberechtigten übertragen wird (Teilrücktritt), der Vertrag aber im übrigen aufrecht erhalten bleibt und durchgeführt wird. Dann gelten die Bestimmungen des Satzes 2 entsprechend.
- (6) Darüber hinaus gehende Ansprüche, gleich welcher Art, stehen den Vertragsparteien im Falle einer Rückübertragung oder Rückabwicklung aufgrund eines Rückübertragungsanspruches gegeneinander nicht zu.

#### § 7

#### Spekulationsklausel

- (1) Veräußert der Käufer innerhalb von fünf Jahren nach dem Übertragungstichtag das Bergwerkseigentum ganz oder teilweise an Dritte weiter, so steht dem Verkäufer, der bei der Weiterveräußerung über den derzeitigen Kaufpreis gem. § 2 hinaus erzielte Erlös zu. Maßgebend für die Ermittlung des Verkaufserlöses bei einer Weiterveräußerung ist neben dem vereinbarten Kaufpreis jede sonstige geldwerte Leistung, die der Dritte dem Käufer im Zusammenhang mit der Weiterveräußerung des Bergwerkseigentums unmittelbar oder mittelbar zukommen läßt.

Der Mehrerlös aus der Veräußerung ist an den Verkäufer innerhalb von drei Monaten nach Zahlung des Kaufpreises durch den Dritten auszusahlen.

- (2) Wird das Bergwerkseigentum von dem Käufer nach Ablauf von fünf Jahren gem. Absatz 1 und vor Ablauf von zehn Jahren nach Übergabestichtag weiterveräußert, so steht dem Verkäufer 50 % des erzielten Mehrerlöses, der nach den vorstehenden Bestimmungen zu ermitteln ist, zu. Für die Auszahlung dieses Mehrerlöses gelten die Bestimmungen des vorstehenden Absatzes.



- (3) Maßgebend für den Stichtag der Weiterveräußerung des Bergwerkseigentums ist der Tag der Unterzeichnung des (Weiterveräußerungs-) Kaufvertrages.
- (4) Die vorstehenden Bestimmungen sind entsprechend anzuwenden, wenn der Käufer einen Teil des Bergwerkseigentums innerhalb der vorstehend beschriebenen Fristen weiterveräußert.
- (5) Dem Verkauf des Bergwerkseigentums im Sinne der vorstehenden Absätze 1 bis 4 steht eine andere wirtschaftliche Verwertung gleich.

§ 8

**Auflassung und Grundbucheintragungen**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß das Eigentum an dem in dieser Urkunde verkauften Bergwerkseigentum auf den Käufer übergeht. Der Käufer bestätigt den Empfang der Berechtsamsurkunde.
- (2) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt hiermit die Eintragung des Eigentumswechsels (Auflassung) im Berggrundbuch nach dessen Errichtung.

§ 9

**Vollzug des Vertrages**

- (1) Der beurkundende Notar wird beauftragt, für den sofortigen Vollzug dieser Urkunde Sorge zu tragen; im Verfolg dessen wird er:
  - unter Vorlage dieses Vertrages und seiner Anlagen den Antrag nach § 23 BBergG stellen und die Parteien informieren, wenn die Genehmigung nach § 23 BBergG vorliegt oder die Frist nach § 23, Abs. 2, Satz 2 BBergG abgelaufen ist oder das nach § 23, Abs. 2, Satz 3 BBergG auszustellende Zeugnis erteilt ist;

- nach Errichtung des Berggrundbuches die Eintragung des Käufers beantragen;
- und im übrigen den Vollzug in jeder Hinsicht betreiben und überwachen und alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einholen und in Empfang nehmen sowie alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen und Anträge dem Gericht gegenüber abgeben, ändern und zurücknehmen.

Diese Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar als allen Beteiligten zugegangen gelten und wirksam sein.

- (2) Sollte dieser Vertrag teilweise unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des übrigen Vertrages hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Regelung soll eine Regelung getroffen werden und gelten, die vereinbart worden wäre, wenn den Vertragsparteien die Unwirksamkeit dieser Regelung bei Vertragsabschluß bekannt gewesen wäre. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung einer Regelungslücke.

#### **§ 10 Kosten**

Die Kosten der Beurkundung, des Vollzuges und der Ausfertigung trägt der Käufer.

#### **§ 11 Belehrungen**

Der Notar wies die Vertragsparteien hin auf:

1. die Rechtsfolge, daß das Eigentum erst mit Eintragung des Käufers im Berggrundbuch übergeht;
2. die Tatsache, daß die Vertragsparteien für die Kosten, unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag, gesamtschuldnerisch haften;

3. die Tatsache, daß das Berggrundbuch in den fünf neuen Bundesländern noch nicht errichtet ist. Hierzu belehrte der Notar die Erschienenen gem. § 21 Beurkundungsgesetz, wobei die Parteien dennoch um Protokollierung auf dieser eingeschränkten Grundlage baten;
4. das Erfordernis einer Genehmigung nach § 23 BBergG.

Vorstehende Verhandlung nebst Anlagen wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

*Prinz für uns*

*Wilhelm Robert*

*Sie*, *Notar*