

# Beglaubigte Abschrift

4 100

kaufvert\HMK2.si

Urkundenrollennummer 1418/2000

## Kaufvertrag nebst Herstellungsverpflichtung

Heute, den einundzwanzigsten Juli zweitausend

- 21.07.2000 -

erschien vor mir,

Karl-Heinz Mallon

Notar in Mittweida, in der Geschäftsstelle in Mittweida, Rochlitzer Straße 14:

Herr Volker Böhme  
geb. am 07.04.1959  
wohnhaft Clausewitzstraße 33, 09130 Chemnitz

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung des vertretenen Vertragsteiles.

Die Genehmigung gilt mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar allen Beteiligten als zugegangen und ist damit rechtswirksam. Vertreten wird nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen für

a) HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH  
Sitz Gailingen  
Postanschrift: Weinbergstraße 15, 78262 Gailingen a. H.,  
eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Singen unter der Nummer HRB 699

- Verkäufer -.

b) Herrn Andreas Netzel  
geb. am 14.07.1962  
wohnhaft: Am Fohliengarten 12 F, 85764 Oberschleißheim

- Käufer -.

Der Erschienene ist von Person bekannt.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 7 BeurkG wurde verneint.

Der Erschienene erklärte mit dem Ansuchen auf Beurkundung mündlich zu meinem Protokoll:

### 1 Vorbemerkung

1.1 Im Grundbuch des Amtsgerichts Hainichen von  
Penig  
Blatt 660

ist der Verkäufer als Alleineigentümer des folgenden bebauten Grundbesitzes:  
Gemarkung Penig  
Flurstück 351 zu 190 m<sup>2</sup>  
Lage Brauhausgasse 9,  
eingetragen.

1.2 Dieser Grundbesitz ist grundbuchmäßig wie folgt belastet:

in Abteilung II. des Grundbuches:

lfd. Nr. 1 Sanierungsvermerk

in Abteilung III. des Grundbuches:

keine Rechte

1.3 Verkäufer behält sich die Bestellung von Zwischenfinanzierungsgrundpfandrechten vor. Solche erhalten zunächst Rang vor der zugunsten des jetzigen Erwerbers einzutragenden Auflassungsvormerkung. Sie sind jedoch vom Käufer nicht zu übernehmen. Ihre Löschung spätestens mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer wird durch den Notar sichergestellt.

Für diese Bauträgerfinanzierungsgrundpfandrechte ist eine Pfandfreigabeverpflichtungserklärung des Finanzierungsgläubigers vorzulegen.

1.4 Wegen des eingetragenen Sanierungsvermerks ist die Genehmigung gem. § 144 BauGB erforderlich. Der Notar wird beauftragt, die Genehmigung einzuholen.

1.5 Das auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz befindliche Gebäude hat eine nutzbare Gewerbe- bzw. Wohnfläche von insgesamt 275 qm.

## 2 Verkauf

2.1 Verkäufer verkauft hiermit an den Käufer zum Alleineigentum lastenfrei- mit Ausnahme des Sanierungsvermerks- das in vorstehender Ziff. 1.1 bezeichnete bebaute Grundstück mit allen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör. Weiter schuldet der Verkäufer die in der Leistungsbeschreibung bezeichneten Erfolge, auf die der Vertragsteil mit Werkvertragscharakter anzuwenden ist.

2.2 Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser gelten, soweit sie nicht im Eigentum des Verkäufers stehen, als nicht mitverkauft. Der Käufer verpflichtet sich, Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung solcher Leitungen und Anlagen durch den jeweiligen Betreiber unentgeltlich zu dulden.

2.3 Die Anwendung von § 454 BGB wird ausgeschlossen.

## 3 Herstellungsverpflichtung

3.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk nach Maßgabe der anliegenden, mitverlesenen Leistungsbeschreibung sowie der beiliegenden Pläne, die bei der Beurkundung zur Durchsicht vorlagen und genehmigt wurden, vollständig und unverzüglich sowie nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften technisch einwandfrei zu errichten und fertigzustellen. Es sind nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Geschuldet ist Erfolg und Planungsleistung.

Ausstattungen, Bauteile oder Vorrichtungen in der Bauzeichnung, die nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten sind, sind unverbindliche Planungsvorschläge. Die Leistungsbeschreibung geht insoweit der Bauzeichnung vor.

3.2 Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung und Ausstattung bedürfen jeweils der Zustimmung beider Vertragsparteien. Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlaßt sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten, wenn sie nicht wertmindernd und dem Käufer zumutbar sind und ihm mitgeteilt werden.

3.3 Das Bauvorhaben wird zügig durchgeführt.

a) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Gebäude in angemessener Frist herzustellen.

b) Die Bezugsgabe wird unter dem Vorbehalt früherer Übergabe bis zum

1. Dezember 2000 für das Ladengeschäft und bis zum 30.01.2001 für die Wohnungen

in Aussicht gestellt, wobei sich dieser Termin um die Zeit nach hinten verschiebt, die zwischen dem heutigen Tag und dem endgültigen Verzicht des Käufers auf etwa ihm eingeräumte Rücktrittsrechte liegt.

aa) Eine Überschreitung der vorstehenden Fertigstellungstermine ist zulässig und vom Verkäufer dann nicht zu vertreten, wenn diese auf höhere Gewalt, z.B. Witterungsbedingungen oder Schlechtwettertage im Sinne der für die Bauindustrie gültigen Regelungen, außergewöhnliche Witterungsumstände oder Ereignisse, z.B. Streik, Naturkatastrophen, oder auf Baueinstellungen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat oder auf sonstige Gründe, die nicht im Verantwortungs- und Entscheidungsbereich des Verkäufers liegen, zurückzuführen ist.

ab) Für die Außenanlagen umfaßt der Termin das Haus im Umgriff. Diese sind innerhalb von vier Monaten nach Bezugsfertigkeit herzustellen. Liegt dieser Zeitpunkt in der Zeit vom 30.10 bis zum 31.03. eines Jahres, beginnt die Frist mit dem Ende dieses Zeitraumes.

3.4 Sonderwünsche des Käufers sind auf eigene Rechnung und Gefahr in Auftrag zu geben; deren Ausführung bedarf jedoch der Zustimmung des Verkäufers.

a) Die Kosten dieser Sonderwünsche hat der Käufer zu tragen.

b) Eine Gewährleistung des Verkäufers ist deswegen ausgeschlossen.

c) Wenn Sonderwünsche nicht ausgeführt werden können, so berührt dies den Kaufvertrag nicht.

d) Wenn und soweit durch die Erfüllung von Sonderwünschen eine Verzögerung der Fertigstellung eintritt, hat dies der Verkäufer nicht zu vertreten.

e) Der Ausführende ist berechtigt, vor Übernahme der Sonderwunscharbeiten Sicherheit zu verlangen.

#### 4 Kaufpreis

4.1 Der Gesamtkaufpreis beträgt 880.000,40 DM brutto.

Von dem Kaufpreis entfällt ein Anteil in Höhe von 559.240,00 auf den wohnwirtschaftlichen Teil.

Auf den gewerblichen Teil (EG) entfällt ein Anteil in Höhe von 275.851,74 DM zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### Mehrwertsteueroption

Veräußerer verzichtet gemäß § 9 UStG bzgl. des gewerblichen Teiles (EG) auf die Steuerfreiheit gemäß § 4 Nr. 9 a UStG, optiert also für den gegenwärtigen Vertrag insoweit zur Mehrwertsteuerpflicht, sodaß auf den insoweit anfallenden Kaufpreis von 275.875,74 DM Umsatzsteuer in Höhe von 16 % anfällt.

Käufer verpflichtet sich daher, zusätzlich zum vorvereinbarten Kaufpreis für den gewerblichen Bereich an den Verkäufer die anfallende Umsatzsteuer zu entrichten. Bemessungsgrundlage ist hierfür neben dem Kaufpreis die hälftige Grunderwerbsteuer.

Netto-Kaufpreis für den gewerblichen Bereich:	275.851,74
Bemessungsgrundlage der Umsatzsteuer ist der Nettokaufpreis	275.851,74
der halben Grunderwerbsteuer	4.827,41
also die Summe aus Kaufpreis und halber Grunderwerbsteuer, nämlich	280.679,15
die Umsatzsteuer beträgt 16 % auf die Summe von Nettokaufpreis und halber Grunderwerbsteuer, also	44.908,66
Der Kaufpreis berechnet sich demgemäß als Summe aus	
Nettokaufpreis	275.851,74
zuzüglich Umsatzsteuer	44.908,66
Der Bruttokaufpreis beträgt demgemäß:	320.760,40

Der Gesamtkaufpreis teilt sich wie folgt auf:

Grundstücksanteil gewerblich:	7.144,56 DM
Grundstücksanteil wohnwirtschaftlich:	14.489,40 DM
Altsubstanz gewerblich:	37.626,18 DM
Altsubstanz wohnwirtschaftlich:	76.260,00 DM
Sanierungskosten gewerblich:	231.081,00 DM
Sanierungskosten wohnwirtschaftlich:	468.490,60 DM
Gesamt:	835.091,74 DM netto
zuzüglich Umsatzsteuer für den gewerblichen Bereich:	44.908,66 DM
Gesamt:	880.000,40 DM brutto

#### 4.2 Flächenunterschiede

Etwaige Flächenunterschiede über 2 % (Freigrenze), soweit nicht zwingend durch Änderungen der Bauausführung bedingt, sind mit 3.200,00 DM pro Quadratmeter auszugleichen. Flächenänderungen aufgrund von Sonderwünschen bleiben bei etwaigen Ausgleichsansprüchen unbeachtet.

4.3 Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Insbesondere haben Lohn- und Materialpreiserhöhungen keinen Einfluß auf den Kaufpreis. Erhöht sich jedoch der Mehrwertsteuersatz gegenüber dem heute gültigen, so ist der Käufer -soweit zulässig- im Rahmen der gesetzlichen Regelungen verpflichtet, über den vereinbarten Kaufpreis hinaus die dem Verkäufer dadurch entstehenden Mehrkosten zu erstatten, und zwar für die Arbeiten und Leistungen, auf welche der erhöhte Mehrwertsteuersatz Anwendung findet. Verkäufer hat dem Käufer hierüber schriftlichen Nachweis vorzulegen. Dies gilt nicht für Raten, die innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsschluß fällig werden oder bei bereits gezahlten Beträgen.

a) Mit dem Kaufpreis abgegolten ist die Herstellung des fertigen Objekts, insbesondere die anteiligen Grundstückskosten, die Bau- und Baunebenkosten, die Kosten für die Erstellung der Außenanlagen, soweit sie nach der Leistungsbeschreibung aufgeführt sind, die Kosten und Gebühren für den Erstanschluß an Gas, Wasser, Strom und Abwasserkanal, sowie der Erschließungsaufwand im Sinne des Baugesetzbuches für die derzeit bestehenden bzw. für die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgesehenen Erschließungsanlagen und alle durch die Baumaßnahme ausgelösten Erschließungsmaßnahmen.

Sollten nach Vertragsschluß Anschlußbeiträge erhöht werden oder sollte die Gemeinde weitere Erschließungsmaßnahmen verlangen oder durchführen und entstehen dadurch höhere Erschließungskosten, so sind sie anteilmäßig vom Käufer zu tragen, ebenso etwa von der Gemeinde erhobene Abgaben wegen einer eventuellen Befreiung im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Für den Fall der Verringerung vorgenannter Lasten findet ein entsprechender Ausgleich statt.

b) Nicht im Kaufpreis enthalten sind

- die Kosten von künftigen Sonderwünschen,
- alle Notar- und Gerichtskosten
- die Kosten für Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers und deren Rangbeschaffungen;

Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

4.4 Der Kaufpreis ist ohne Beilage von Zinsen in bis zu sieben Raten, je nach Anforderung und Verteilungsangabe durch den Verkäufer, wie folgt zur Zahlung fällig:

- a) 30 % - mit Beginn der Erdarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten
- b) 28 % - nach Fertigstellung der Maßnahmen, die der Rohbaufertigstellung zuzurechnen sind, einschließlich Zimmererarbeiten,
- c) 5,6 % - mit Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- d) 2,1 % - mit Herstellung Rohinstallation der Heizungsanlagen
- e) 2,1 % - mit Herstellung Rohinstallation der Sanitäranlagen,
- f) 2,1 % - mit Herstellung Rohinstallation der Elektroanlagen,
- g) 7,0 % - bei Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- h) 4,2 % - mit Herstellung Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- i) 2,1 % - mit Herstellung Estrich,
- j) 2,8 % - mit Herstellung Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- k) 8,4 % - mit Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- l) 2,1 % - für Fassadenarbeiten,
- m) 3,5 % - mit vollständiger Fertigstellung, d.h. Beseitigung der im Übergabeprotokoll festgestellten Mängel beziehungsweise Erbringung der dort festgestellten fehlenden Leistungen einschließlich der Außenanlagen.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, weil sie mit der unverändert bestehen bleibenden Altbausubstanz erbracht werden, können die auf sie entfallenden Vom-Hundert-Sätze nach Vorliegen der nachstehend aufgeführten Grundvoraussetzungen und unabhängig vom Baubeginn fällig gestellt werden. Ansonsten ist, wenn einzelne der vorgenannten Leistungen nicht anfallen, der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen.

Die tatsächliche Ingebrauchnahme des Vertragsgegenstandes (Einzug) kann nur Zug um Zug gegen Zahlung der Rate erfolgen, die die Rate unter Ziffer 4.4 k umfaßt.

4.5 Im Falle der Erbringung von Eigenleistungen (Herstellung von Teilen durch den Erwerber) werden die Raten bereits dann fällig, wenn die vom Verkäufer zu erbringenden Leistungsteile, die Bestandteil der jeweiligen Ratenfälligkeit sind, erbracht sind, auch wenn die Eigenleistungen noch nicht erbracht sind.

Hierzu wird darauf hingewiesen, daß die Globalgläubigerin bei Eigenleistungen einer Kaufpreisänderung nach unten oder einer Verrechnung von Leistungen ausdrücklich zustimmen muß.

4.6 Voraussetzung für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreisraten ist (allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen), daß

- a) die Baugenehmigung erteilt ist, was bereits geschehen ist (eine Abschrift der Baugenehmigung vom 12.05.1999, AZ.: 99040046, Landratsamt Mittweida -Bauamt- ist dieser Urkunde beigeheftet

und daß nach einer Bestätigung des Notars

- b) dieser Kaufvertrag rechtswirksam ist und  
c) die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen,  
e) die Vormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, wobei dieser Vormerkung nur
- die unter Abschnitt 1 bezeichneten Rechte sowie
  - etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers und
  - etwa aufgrund der in dieser Urkunde enthaltenen Vollmacht bestellten Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Rang vorgehen dürfen und
- f) die Freistellung des Vertragsobjektes von den nicht übernommenen Grundpfandrechten gemäß der MaBV gesichert ist, und zwar auch für den Fall, daß das Bauvorhaben nicht vollendet wird.

Die Freistellung des Vertragsobjektes im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist gesichert, wenn durch eine Erklärung der Gläubigerin gewährleistet ist, das das evtl. noch einzutragende Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht wird, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden geschuldeten Teils der Kaufsumme. Für den Fall, daß das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom ihm vertragsgemäß im Rahmen der aufgeführten Fälligkeiten bereits geleisteten Zahlungen zurückzuverlangen. Dem Käufer ist bekannt, daß er in diesem Fall lediglich seine gezahlten Raten zurückerhält, nicht jedoch das Eigentum am Objekt erwirbt. Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer unverzüglich eine entsprechende Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers mit dem vorstehenden notwendigen Inhalt auszuhändigen. Dies soll durch den Notar erfolgen.

Der Verkäufer verzichtet bzgl. etwaiger Globalgrundschulden auf seine Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche hinsichtlich der Grundschuld.

4.7 Die Beteiligten beauftragen den Notar, sie vom Eintritt vorgenannter Fälligkeitsvoraussetzungen bis auf die Baugenehmigung zu verständigen, wobei bezüglich der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen, dort Buchstabe "b)" lediglich zu bestätigen ist, daß dem Notar im Zeitpunkt der Fälligkeitsanzeige keine die Rechtswirksamkeit hindernden Tatsachen bekannt sind.

4.8 Wird seitens des Verkäufers an den Käufer eine § 7 MaBV entsprechende Bankbürgschaft, die alle Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte zu sichern hat, übergeben, so können die einzelnen Kaufpreisraten fällig gestellt werden. Die Bürgschaft ist in Höhe der noch fälligen Baufortschrittraten zu übergeben und aufrecht zu erhalten, mindestens jedoch solange, wie die Voraussetzungen nach Ziff. 4.6 noch nicht vorliegen.

Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, dem Käufer auf dessen Verlangen hin jederzeit eine entsprechende MaBVBürgschaft in Höhe der zu leistenden Zahlungen zu übergeben. Bei Stellung einer entsprechenden Bürgschaft ist der Käufer zur Zahlung des verbürgten Betrages innerhalb von 2 Wochen nach Vorlage der Bürgschaft verpflichtet.

4.9 Der Käufer ist berechtigt, Anzahlungen auf den Kaufpreis zu leisten und hierfür von dem Verkäufer eine Bankbürgschaft nach der MaBV zu verlangen, die alle Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte zu sichern hat. Die Bürgschaft ist in Höhe der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe zu übergeben und aufrechtzuerhalten, mindestens jedoch solange, wie die Voraussetzungen nach Ziff. 4.6 nicht vorliegen.

Dem Verkäufer bleibt es vorbehalten, einen Austausch der Sicherheiten gem. MaBV vorzunehmen, also von der Bürgschaft § 2 und § 7 MaBV zur Sicherung gem. § 3 MaBV überzugehen.

4.10 Jede vereinbarte Kaufpreirate ist spätestens innerhalb von vierzehn Kalendertagen nach schriftlicher Anzeige der Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen zinslos zahlbar. Für die Berechnung dieser Frist ist das Datum des Poststempels des den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen anzeigenden Schreibens des Notars oder des entsprechenden Abrufschreibens des Verkäufers maßgebend.

Wird der Richtigkeit der Anzeige vom Käufer widersprochen, so entscheidet über den entsprechenden Baufortschritt ein notfalls vom Präsidenten der örtlich zuständigen IHK zu benennender, vereidigter Bausachverständiger mit verbindlicher Wirkung auf Kosten dessen, der nicht Recht behielt.

4.11 Der Kaufpreis ist ausschließlich auf ein noch anzugebendes Baukonto des Verkäufers vorrangig an die Bank, die die Bankbürgschaft oder Pfandfreigabe erteilt, zu bezahlen.

Alle Ansprüche des Verkäufers werden dementsprechend an diese Bank abgetreten. Auf Zugang der Annahmeerklärung der Bank wird verzichtet.

4.12 Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen. Falls der Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt wird, ist er im Falle des Verzugs, der in der Regel erst mit Mahnung eintritt, mit jährlich 4% über dem jeweiligen Basiszinssatz nach Art. 1 des Euro-Einführungsgesetzes i.V. mit der Basiszinssatz-Bezugsgrößen-Verordnung, mindestens mit jährlich 10% zu verzinsen. Der Ersatz weitergehenden Verzugsschadens bleibt vorbehalten. Dem Käufer bleibt der Nachweis vorbehalten, daß dem Verkäufer ein Zinsschaden entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nur ein wesentlich niedrigerer Zinsschaden entstanden ist.

4.13 Der Käufer unterwirft sich wegen der vorstehend eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen. Der Notar ist ermächtigt, dem Ratenplan entsprechend vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, sobald die von ihm zu bestätigenden Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt und dem Käufer angezeigt sind oder die Bürgschaft ausgehändigt wurde oder für diesen treuhänderisch verwahrt wird und im übrigen das Vorliegen der Baugenehmigung und der entsprechende Bautenstand durch eine öffentlich beglaubigte Erklärung eines Architekten oder sonstigen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen nachgewiesen sind.

Die Besitzübergabe wird durch das Abnahmeprotokoll nachgewiesen. Für die letzte Rate ist nach Übergabe kein weiterer Nachweis erforderlich.

Eine Beweislastumkehr soll hiermit nicht verbunden sein. Die Vollstreckungsunterwerfung betrifft auch die Verzugszinsen, wobei diese für die Frage der Klauselerteilung ab dem Tag der Fälligkeitsanzeige durch den Notar als geschuldet gelten.

## 5 Finanzierung

5.1 Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Pfandrechten zur Sicherung der Finanzierung von Kaufpreis und Kaufnebenkosten mitzuwirken, wenn diese für Kreditinstitute bestellt werden, die der deutschen Bankenaufsicht unterliegen.

Persönlicher Schuldner dieser Verbindlichkeiten ist jedoch nur der Käufer.

5.2 Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises dürfen solche Grundpfandrechte nur zur Finanzierung des Kaufpreises verwendet werden. Alle mit der Bestellung und Eintragung der Rechte zusammenhängenden Kosten hat der Käufer zu tragen. Solche Grundpfandrechte erhalten Rang vor der Vormerkung gemäß Ziffer 6 dieser Urkunde. Der Notar hat die Sicherung der Einschränkung der Zweckbestimmung zu gewährleisten.

5.3 Der Käufer tritt den Anspruch auf Auszahlung des jeweiligen Kredits - bei Bausparverträgen auch hinsichtlich des Ansparguthabens - zahlungshalber bis zur Höhe des Kaufpreises

- an die eventuell noch zu benennende Bürgin,
- danach an die Globalgläubigerin,
- im übrigen an den Verkäufer ab,

der diese Abtretung annimmt. Die Ansprüche werden hiermit vom Verkäufer entsprechend weiter abgetreten, zahlbar auf das o.g. Baukonto. Dies gilt auch für Aufwendungsdarlehen im Eigentumsprogramm und Familienheimdarlehen. Der Darlehensgeber des Käufers wird von allen Beteiligten unwiderruflich angewiesen, den Kredit in Anrechnung auf den Kaufpreis entsprechend der vereinbarten Fälligkeit wie oben genannt auszuzahlen.

## 6. Auflassungsvormerkung, Anspruch auf Auflassung

### 6.1 Anspruch auf Auflassung

a) Die Auflassung wird in einer Nachtragsurkunde erklärt, sobald der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, was der Verkäufer dem Notar unverzüglich mitzuteilen hat oder was durch den Käufer mittels Bankbestätigung oder Quittung des Verkäufers dem Notar nachzuweisen ist.

b) Die Auflassung kann vom Käufer auch verlangt werden, wenn das Bauwerk durch den Verkäufer vertragswidrig nicht vollendet wird und der Teil des Kaufpreises bezahlt ist, der den Wert des Grundstückes samt den bis dahin erbrachten Bauleistungen deckt. Der Verkäufer ist dann auch verpflichtet, dem Käufer alle Unterlagen kostenlos auszuhändigen, die zur Fertigstellung des Bauwerks erforderlich sind. Alle Gewährleistungsansprüche sind in diesem Fall im voraus abgetreten.

### 6.2 Auflassungsvormerkung

a) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am veräußerten Besitz **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch.

b) Die Vormerkung hat Rang nach den unter Abschnitt 1. dieser Urkunde näher bezeichneten Belastungen, und den unter Mitwirkung des Käufers bestellten Finanzierungsgrundpfandrechten zu erhalten. Sie kann jedoch an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden, wenn der beurkundende Notar dies ausdrücklich beantragt, wozu er ermächtigt wird.

c) Ein zur Erlangung der entsprechenden Rangstelle etwa erforderlicher Rangrücktritt wird heute bereits von dem Käufer **bewilligt** und von den Beteiligten **beantragt**.

d) Es wird zudem auch heute schon vom Käufer **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, falls keine Zwischeneintragen, mit Ausnahme solcher bestehen bleiben, die unter Mitwirkung des Käufers eingetragen wurden.

### 6.3 Löschung der Vormerkung

Die Beteiligten bewilligen hiermit unwiderruflich, die zugunsten des Erwerbers eingetragene Vormerkung löschen zu lassen, und geben alle hierfür geeigneten Erklärungen ab. Dem Grundbuchamt gegenüber gilt die Bewilligung nur als abgegeben, wenn der Notar den Antrag auf Löschung stellt.

Der Notar wird angewiesen, die Löschung zu veranlassen, wenn

- der Veräußerer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, daß der bis dahin fällige Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht geleistet wurde und daß die Erfüllungsansprüche des Käufers gemäß § 326 BGB erloschen sind,
- der für die Fälligkeit erforderliche Bautenstand durch eine öffentlich beglaubigte Erklärung eines Architekten oder sonstigen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen nachgewiesen ist,
- der Notar den Käufer durch eingeschriebenen Brief an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift des Käufers auf die bevorstehende Löschung hingewiesen hat und
- der Käufer sich mit der Löschung einverstanden erklärt oder nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Absendung des Schreibens des Notars schriftlich gegenüber dem Notar widersprochen hat und die Zahlung des bis dahin fälligen Kaufpreises durch Bankbestätigung oder Quittung des Verkäufers nachweist. Für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang des Widerspruchs- und Nachweisschreibens beim Notar maßgeblich. Der Nachweis einer Teilzahlung ist unerheblich, jedoch erfolgt die Löschung hier nur Zug um Zug gegen Rückzahlung geleisteter Teilbeträge oder gegen Bestätigung der Bank, daß auf die Zahlungspflicht des Erwerbers keine Zahlungen auf das Baukonto erfolgt sind.

## 7. Besitzübergang, Abnahme

### 7.1 Besitzübergabe

a) Der Besitz geht mit dem Tage der Abnahme bei Bezugsfreigabe auf den Käufer über. Nutzungen und alle Lasten und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung gehen auf den Käufer über ab dem gleichen Zeitpunkt.

b) Verkäufer wird dem Käufer den Termin der Bezugsfertigkeit rechtzeitig bekanntgeben und ihn zur Abnahme des Vertragsobjektes schriftlich laden. Der Verkäufer ist berechtigt und verpflichtet, die Bezugsfreigabe und Bezugsfertigkeit zu erklären. Zwischen der Aufforderung und dem Tage der Bezugsfreigabe muß eine Frist von mindestens zehn Tagen liegen. Eine Inanspruchnahme durch den Käufer vor Bezugsfreigabe ist nicht gestattet.

c) Die Bezugsfreigabe hat zu erfolgen, sobald das Vertragsobjekt bezugsfertig hergestellt ist, kann vom Käufer aber nur verlangt werden, wenn er seine Zahlungsverpflichtungen erfüllt oder Sicherheit geleistet hat.

Als bezugsfertig gilt das Objekt auch dann, wenn die Außenanlagen, das Treppenhaus und der Keller noch nicht restlos fertiggestellt oder noch geringfügige Nachhol- oder Ausbesserungsarbeiten zu erbringen sind. Die Gebrauchsabnahme darf jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden.

### 7.2 Abnahme des Bauwerkes

a) Anlässlich der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung, bei der etwaige vom Käufer festgestellte oder behauptete Mängel oder noch fehlende Leistungen in ein schriftliches Abnahmeprotokoll aufzunehmen sind, das von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abnahme. Bei Verweigerung der Unterzeichnung gilt die Abnahme beziehungsweise die Übergabe als verweigert. Die Vertragsteile vereinbaren die Geltung von § 12 Nr. 3 VOB/B. Danach kann der Auftraggeber (Käufer) die Abnahme nur wegen wesentlicher Mängel verweigern. Besteht Streit darüber, ob ein wesentlicher Mangel vorliegt oder eine Leistung aussteht, so ist dies im Übergabeprotokoll zu vermerken. Auf Antrag auch nur eines Vertragsteiles hat über die streitigen Punkte ein notfalls vom Präsidenten der örtlich zuständigen IHK zu benennender vereidigter Bausachverständiger mit für beide Parteien verbindlicher Wirkung auf Kosten dessen, dessen Auffassung nicht bestätigt wurde, zu entscheiden.

b) Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme schuldhaft nicht nach, gilt das Kaufobjekt mit dem vorgesehenen Termin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde.

c) Sodann erfolgt die Besitzübergabe, vorausgesetzt, der Käufer hat seine bis dahin fälligen Zahlungsverpflichtungen dem Verkäufer gegenüber erfüllt.

7.3 Käufer hat davon Kenntnis, daß das Betreten der Baustelle durch ihn bis zur Übergabe nur nach Absprache mit der Bauleitung und auf seine Gefahr erfolgt, und daß ihm lediglich Ersatzansprüche aus unerlaubter Handlung gegen etwaige Schädiger zustehen können. Bei Unfällen haftet der Verkäufer nicht gegenüber dem Käufer. Das Hausrecht hat bis zur Besitzübergabe der Verkäufer. Der Käufer ist vorher nicht zu Weisungen am Bau oder zur Vornahme von Veränderungen am Bauwerk oder Grundstück befugt.

7.4 Geringfügige Mängel oder geringfügige fehlende Leistungen berechtigen den Käufer nicht, den fälligen Kaufpreis oder einen Teil davon zurückzubehalten oder die Abnahme zu verweigern. Dies gilt nicht hinsichtlich der letzten Kaufpreisrate von 3,5 %, soweit die Mängel im Abnahmeprotokoll Erwähnung gefunden haben. Im übrigen gilt das Recht des Werkvertrages.

7.5 Vom Tage der Besitzübergabe an trägt der Käufer die Gefahr und Haftung und hat die auf das Grundstück entfallenden Abgaben und Lasten und die Kosten der Bewirtschaftung, soweit sie nicht im Kaufpreis enthalten sind, zu tragen. Bis dahin trägt diese Kosten der Verkäufer.

## 8 Gewährleistung

8.1 Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, sowie für Freiheit bzw. unverzügliche Freistellung des Vertragsgegenstandes von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, soweit diese nicht in diesem Vertrag übernommen oder vom Käufer bestellt werden.

8.2 Die Beteiligten stimmen allen zur Lastenfreistellung erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen zu und bewilligen und beantragen deren Vollzug bei Vorlage im Grundbuch.

8.3 Nicht gehaftet wird für die Beschaffenheit, Nutzbarkeit und Flächengröße des Grund und Bodens und die Freiheit von im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten. Kenntnis von Altlasten besteht nach Versicherung beim Verkäufer nicht.

8.4 Der Verkäufer übernimmt die Gewähr dafür, daß seine Leistung zur Zeit der Übergabe den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

a) Die Gewährleistungsansprüche am Bauwerk richten sich nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts des BGB (§ 638 BGB).

**Die Gewährleistungsfrist für Mängel beträgt demnach grundsätzlich fünf Jahre bei Bauwerken, gerechnet ab Abnahme.**

b) Davon unberührt bleibt die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers während der Gewährleistungsfrist für Anstriche, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtungen sowie für Außenanlagen.

c) Verkäufer ist verpflichtet, die bei der Abnahme festgestellten Mängel zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen. Ist jedoch die Beseitigung eines Mangels unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern und wird sie deshalb vom Verkäufer verweigert, so kann der Käufer Herabsetzung des Kaufpreises verlangen (Minderung).

Der Käufer kann auch dann Minderung verlangen, wenn die Nachbesserung oder die Ersatzlieferung fehlschlägt.  
Die Rückgängigmachung des Kaufvertrages ist - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen.

d) Der Verkäufer überläßt mit Besitzübergabe dem Käufer alle gegen die Baubeteiligten und Lieferanten bestehenden Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche außer Gestaltungsrechten zur Ausübung, damit der Käufer die Möglichkeit erhält, sich ohne Einschaltung des Verkäufers an die Baubeteiligten zu wenden.  
Verkäufer wird dem Käufer zu diesem Zweck eine Liste der Baubeteiligten übergeben. Dies schließt eine direkte Inanspruchnahme des Verkäufers nicht aus.

8.5 Verkäufer haftet nicht für den Eintritt eines besonderen steuerlichen Erfolges. Auch der Notar hat steuerlich nicht beraten. Der Verkäufer versichert, selbst keine Abschreibungen in Anspruch genommen zu haben.

8.6 Der Käufer hat auftretende Mängel dem Verkäufer anzuzeigen.

## 9 Rücktritt

9.1 Der Verkäufer kann von diesem Vertrag entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zurücktreten.

9.2 Bei einem Rücktritt des Verkäufers gem. Ziffer 9.1 gilt folgendes:

Der Verkäufer kann sämtliche ihm entstandenen Zinsen, Kosten und Aufwendungen, ferner Schäden wegen Abnutzung, Wertminderung, geringeren Wiederverkaufspreises, verlangen.

Der Käufer kann keinen Ersatz für die ihm bis zum Rücktritt entstandenen Notariats-, Grundbuch- und sonstigen Kosten verlangen. Er muß auch sämtliche Kosten der Rückabwicklung tragen. Sondereinbauten kann er nicht ersetzt verlangen.

Der Verkäufer hat bereits geleistete Zahlungen ohne Zinsen, vermindert um seine vorgenannten Ansprüche Zug um Zug gegen Räumung, Lastenfreistellung und Eigentumsrückübertragung zurückzuerstatten.

9.3 Sollte der Käufer auf Grund eines gesetzlichen Rücktrittrechtes von diesem Vertrag zurücktreten, so trägt der Verkäufer alle bis dahin entstandenen Notar- und Gerichtskosten, Gebühren und Steuern.

Weitere Ansprüche des Käufers, insbesondere wegen Nichterreichens steuerlicher Ziele, bestehen nicht.

9.4 Der Rücktritt ist dem anderen Vertragspartner durch eingeschriebenen Brief zu erklären. Im übrigen gelten für den Rücktritt die gesetzlichen Bestimmungen.

## 9.5 Löschungsvollmacht

Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB  
Vollmacht,

nach erfolgtem Rücktritt Löschungsbewilligung und Löschantrag für die zu seinen Gunsten zur Eintragung kommende Auflassungsvormerkung zu erklären.

Von dieser Vollmacht kann nur beim Notar Karl-Heinz Mallon, seinem Stellvertreter oder seinem Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Diese werden hiermit angewiesen, bei einem Rücktritt des Verkäufers wegen Nichtzahlung des Kaufpreises, eine aufgrund dieser Vollmacht unter Beachtung von Ziffer 6.3 abgegebene Löschungserklärung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug

weiterzuleiten, wenn dem Käufer durch Einschreibebrief an die in dieser Urkunde angegebene Anschrift von der Bewilligung Kenntnis gegeben ist und der Käufer nicht innerhalb von zwei Wochen nach Versand des Briefes durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, daß der Kaufpreis vor Abgabe der Löschungsbewilligung bezahlt wurde.

#### 10 Besondere Vereinbarungen

Dem Käufer stehen wegen der Nichterfüllung des Kaufvertrages zur Urkunde des diesamtlichen Notars vom 24.08.1999, UR.-NR. 1368/1999, Schadensersatzansprüche von mindestens 180.000,00 DM gegen den Verkäufer zu, was von diesem hiermit anerkannt wird.

Da der den Betrag von 180.000,00 DM übersteigende genaue Schadenersatzanspruch noch nicht feststeht, wird der Ausgleich des noch nicht in diesem Vertrag verrechneten Betrages separat und außerhalb dieser Urkunde geregelt.

Die Vertragsteile sind sich dahingehend einig, daß dieser Betrag mit dem vorliegenden Kaufpreis verrechnet wird, so daß insgesamt von dem Käufer lediglich ein Betrag in Höhe von 700.000,40 DM als Kaufpreis zu bezahlen ist.

Die Vertragsteile sind sich dahingehend einig, daß der Schadensersatz in zwei Teilbeträgen zu je 90.000,00 DM von der ersten und der zweiten Rate (siehe Ziffer 4.4 a) und b)) von dem Käufer in Abzug gebracht werden kann.

Zur weiteren Absicherung des Käufers verpflichtet sich der Verkäufer hiermit, diesem vor Fälligkeit der ersten Rate zwei unwiderrufliche und unbefristete Fertigstellungsbürgschaften eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen Kreditinstitutes in Höhe von je 50.000,00 DM zu übergeben, in welcher auf die Einreden nach § 770, § 771 BGB und § 776 BGB und auf das Recht der Befreiung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung verzichtet ist.

Die erste Bürgschaft in Höhe von 50.000,00 DM ist bis zur Rohbaufertigstellung aufrecht zu erhalten. Die zweite Bürgschaft in Höhe von 50.000,00 DM ist bis zur endgültigen Fertigstellung aufrecht zu erhalten. Der Nachweis über den Stand der Rohbaufertigstellung bzw. der endgültigen Fertigstellung erfolgt durch schriftliche Bestätigung beider Vertragsparteien, oder ersatzweise durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde durch den Käufer.

Die Bürgschaften sind dem Verkäufer bei Erreichung der entsprechenden Bauabschnitte zurückzugeben.

Der Verkäufer ist weiterhin verpflichtet, vor Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate dem Käufer in Höhe von 40.000,00 DM eine unwiderrufliche und auf die Dauer der Gewährleistung befristete Gewährleistungsbürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen deutschen Kreditinstitutes zu übergeben, in welcher auf die Einreden nach § 770, § 771 und § 776 BGB und auf das Recht der Befreiung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung verzichtet ist.

Von den Kosten der Fertigstellungsbürgschaften übernimmt der Käufer die Avalprovision bis zur Höhe von 1 % p.a. aus den Bürgschaftsbeträgen, gerechnet jeweils auf die Dauer des Bestehens der Bürgschaften. Von den Kosten der Gewährleistungsbürgschaft übernimmt der Käufer die Avalprovision bis zur Höhe von 1 % p.a. aus dem Bürgschaftsbetrag, jedoch max. für 1 Jahr. Die übrigen Kosten hat der Verkäufer zu tragen.

Die Fälligkeit der gem. 4.4 geschuldeten Kaufpreisraten ist verzugsschadenfrei ausgesetzt, solange die Bürgschaften über insgesamt 140.000,00 DM dem Käufer nicht auflagenfrei übergeben worden sind.

Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, daß Vertragsobjekt auf jederzeitiges Verlangen des Käufers hin noch nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufzuteilen.

Die hierfür anfallenden Notar- und Gerichtskosten sind vom Verkäufer zu bezahlen. Sollte eine Aufteilung nach dem WEG erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer durch diesen selbst erfolgen, verpflichtet sich der Verkäufer hiermit, ihm die anfallenden Notar- und Gerichtskosten zu erstatten.

### 11 Vollmachten

Der Käufer erteilt dem Verkäufer und dessen heute handelnden Bevollmächtigten, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, Auftrag und

#### V o l l m a c h t ,

11.1 für ihn die zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Grundpfandrechte am Vertragsobjekt mitzubestellen, auch soweit sie zur Sicherung von Aufwendungsdarlehen dienen, die Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zugunsten Dritter zu verpfänden, die zum grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunden erforderlichen Anträge zu stellen, entsprechende Schuldanerkenntnisse für den jeweils Vertretenen auch in Ansehung der persönlichen Schuld abzugeben und diesen in dinglicher und persönlicher Weise der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Bestellungsurkunde zu unterwerfen, ohne daß es jeweils des Nachweises der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen bedarf, und mit der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Rang hinter das jeweilige Grundpfandrecht zurückzutreten,

11.2 an dem in Abschnitt 1 bezeichneten Grundbesitz, falls erforderlich, Dienstbarkeiten zugunsten von Gebietskörperschaften, öffentlichen Versorgungsträgern und den jeweiligen Eigentümern von Nachbargrundstücken, zu bestellen, soweit diese Dienstbarkeiten zur Erschließung erforderlich und dienlich sind, und mit der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Rang hinter das jeweilige Recht zurückzutreten,

11.3 zur Abgabe und Entgegennahme der dinglichen Einigungserklärung, sowie zur Abgabe aller Erklärungen in seinem Namen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder geeignet sind,

11.4 eine etwa erforderliche Nachvermessung zu veranlassen, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut worden sein sollten und alle zum Vollzug des dann erforderlichen Veränderungsnachweises erforderlichen und geeigneten Erklärungen abzugeben, auch Freigaben und Nachverpfändungen hinsichtlich der Auflassungsvormerkung.

11.5 Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, bei mehreren jeden einzeln, für ihn die zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Grundpfandrechte am Vertragsobjekt mitzubestellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunden erforderlichen Anträge zu stellen und diesen in dinglicher Weise der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Bestellungsurkunde zu unterwerfen, ohne daß es jeweils des Nachweises der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen bedarf.

11.6 Gleichlautende Vollmachten werden durch Verkäufer und Käufer erteilt den Angestellten des beurkundende Notars,

**Martina Hamperl, Lili Eckel, Yvonne Nutz und Anja Siegel**

je dienstansässig beim Notar, jedem einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, vom Verkäufer nicht jedoch zur Übernahme der persönlichen Haftung.

11.7 Verkäufer ist weiter ermächtigt, alle Maßnahmen, die zur Ver- und Entsorgung des Hauses dienen an dem Vertragsbesitz vorzunehmen, insbesondere die erforderlichen Leitungen, Rohre und Anlagen in den Vertragsbesitz einzulegen und dort zu belassen.

11.8 Von vorstehenden Vollmachten kann auch im Außenverhältnis nur bei dem amtierenden Notar, dessen Vertretern oder Nachfolgern im Amt Gebrauch gemacht werden. Sie erlöschen mit Vollzug der Auflassung, soweit nicht vorstehend anders geregelt.

Sie sind bis zu diesem Zeitpunkt unwiderruflich, gelten also auch über den Tod hinaus und sind für die Rechtsnachfolger der Beteiligten rechtsverbindlich.

Die vereinbarten Beschränkungen der Vollmacht sollen lediglich im Innenverhältnis wirken, im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, ist sie unbeschränkt erteilt.

## 12 Weitere Bestimmungen

12.1 Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren Beteiligten eintreten, wirken für und gegen alle.

Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Verkäufers genügt es, wenn sie gegenüber einem oder mehreren Käufern abgegeben wird.

### 12.2 Vinkulierung

Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag können, außer an deutsche Banken, Versicherungen oder Bausparkassen, vom Käufer nur mit Zustimmung des Verkäufers abgetreten und verpfändet werden.

### 12.3 Rechtsnachfolge

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen aus diesem Vertrag sollen auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger der Beteiligten gelten. Jeder Vertragsteil ist daher gehalten, seinem jeweiligen Rechtsnachfolger diese Verpflichtungen aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend weiterzuverpflichten.

### 12.4 Aufrechnungsbeschränkung

Die Aufrechnung des Käufers ist nur zulässig, wenn diese Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

### 12.5 Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Vertragsbedingungen gleichwohl wirksam. Ungültige Bestimmungen sind so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, daß der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck möglichst weitgehend erreicht wird.

### 12.6 Gemeinschaftsantenne

Das Vertragsobjekt wird über einen Gemeinschaftsantennenanlage bzw. über Breitbandkabel versorgt. Die Anschlußgebühren für den ersten Anschluß sind im Kaufpreis nicht enthalten. Für die Nutzung der Anlage und des Bezugs von Antennenenergie ist ein gesonderter Vertrag zu schließen.

### 13 Kosten, Abschriften, Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs, der Auflassung, der Treuhandträtigkeiten des Notars, der Genehmigungen und die Grunderwerbsteuer und etwaige Kosten für die Einsicht in das elektronische Grundbuch und den Ausdruck entsprechender Grundbuchauszüge trägt der Käufer. Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer.

Von dieser Urkunde erhalten:

#### AUSFERTIGUNG

- die Bevollmächtigten bei Bedarf,

#### BEGLAUBIGTE ABSCHRIFTEN:

- der Käufer
- der Verkäufer
- Amtsgericht - Grundbuchamt -
- jeder Grundpfandrechtsgläubiger des Käufers bei Beurkundung der Pfandrechte,
- Stadt Penig für die Erteilung der Genehmigung gem. § 144 BauGB

#### EINFACHE ABSCHRIFTEN:

- Gutachterausschuß,
- Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -

### 14 Notarermächtigung

Die Beteiligten beauftragen und ermächtigen den Notar, unter Übersendung von Entwürfen erforderliche Genehmigungen, Freigaben, Löschungen und sonstige zum Vollzug geeignete Erklärungen abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen sowie zur uneingeschränkten Vertretung in allen zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen in Eigenurkunden, auch Eintragungsanträge getrennt und einzeln zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen. Genehmigungen gelten mit Eingang beim beurkundenden Notar als allen Beteiligten gegenüber zugegangen und sind damit rechtswirksam. Etwaige Abtretungen sind den jeweiligen Angebotsempfängern unter Übersendung einer Ausfertigung anzuzeigen.

### 15 Hinweise

15.1 Alle Vereinbarungen, die zu diesem Vertrag gehören, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage. Das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen findet auf diesen Vertrag Anwendung.

15.2 Beide Vertragsteile haften für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer ohne Rücksicht auf die Vereinbarung im Innenverhältnis.

15.3 Der Grundbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag sowie für privatrechtliche Lasten bis zur Freistellung.

15.4 Das Eigentum geht nicht schon mit dieser Beurkundung, sondern erst mit Eintragung des vertragsmäßigen Eigentumsübergangs in das Grundbuch auf den Käufer über. Diese Eintragung kann insbesondere auch erst erfolgen, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt und die Auflassung erklärt ist. Dazu muß der Kaufpreis vollständig bezahlt sein.

15.5 Der Notar hat ferner darauf hingewiesen, daß das bei der zuständigen Baubehörde geführte und für jedermann einsehbares Baulastenverzeichnis von ihm nicht eingesehen wurde. Aus diesem können sich Lasten ergeben, die die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränken.

15.6 Weiterhin wurde darauf hingewiesen, daß an einem Grundstück Mitbenutzungsrechte nach dem ZGB bestehen können, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

15.7 Vereinbarungen über Kaufpreisherabsetzungen bei Eigenleistungen sind nur mit Zustimmung der Globalgläubigerin möglich.

15.8 Eine steuerliche Beratung wurde durch den Notar nicht vorgenommen.

15.9 Es wurden zudem Inhalt, Umfang und Bedeutung der in dieser Urkunde erteilten Vollmachten nochmals erläutert und erörtert. Die Beteiligten wünschen insbesondere im Hinblick auf die weiten räumlichen Entfernungen die Beurkundung der Vollmachten in der in dieser Urkunde enthaltenen Form.

Die Beteiligten wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die in dieser Urkunde enthaltenen Vollmachten dazu führen, daß sie bei der Beurkundung, insbesondere der Grundschulden, nicht von dem Notar belehrt werden können. Sie wurden deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sie diese Vollmacht nicht erteilen müssen.

In diesem Zusammenhang hat der Notar über den rechtlichen Inhalt einer Grundschuld, der Grundschuldzinsen, der persönlichen Haftung für den Eingang des Grundschuldbetrages samt Nebenleistungen sowie über die banküblichen Zweckbestimmungserklärungen eingehend belehrt.

Diese Niederschrift nebst Anlage Leistungsbeschreibung wurde dem  
Erschienenen vom Notar vorgelesen,  
von ihm genehmigt und eigenhändig  
unterschrieben

