

Urkundenrollen Nr. /2013

Verhandelt in Bautzen am *** 2013

*** zweitausenddreizehn

Vor der Notarin

Bettina S t u r m

mit dem Amtssitz in Bautzen, Dr.-Ernst-Mucke-Straße 11

erschieden im Hotel Residence, Wilthener Straße 32 in 02625 Bautzen, wohin sich die Notarin auf Ersuchen der Erschienenen begab:

1. **Herr Jan Hornig,**
geboren am 17.04.1964,
dienstansässig in 02625 Bautzen, Innere Lauenstraße 2,
- zur Person bekannt -

hier handelnd nicht im eigenen Namen sondern aufgrund Vollmacht für den Verkäufer

(E-BAUSTEIN)

vorbehaltlich der notariellen Vollmachtsbestätigung, welche die Notarin beauftragt wird unter Entwurfsübersendung einzuholen.

2. **Herr/Frau *****

geboren am ***

wohnhaft in ***

- ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises -

Kaufvertrag nach erteiltem Zuschlag

Die Erschienenen erklären:

I. Vorbemerkungen

Im Rahmen der öffentlichen Grundstücksauktion hat der für die Firma „HORNIG Auktionen“ tätige zugelassene Grundstücksversteigerer, Herr Jan Hornig, Frau/Herrn

, als Meistbietenden für das nachstehende Objekt ermittelt.

Aufgrund dieses Zuschlags ist Herr Jan Hornig als Inhaber der „HORNIG Auktionen“ berechtigt und bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des verfügungsberechtigten Veräußerers mit dem Erwerber das Nachstehende zu vereinbaren.

Die Vertragsteile wurden von der Notarin darauf hingewiesen, dass der Kaufvertrag erst mit notarieller Beurkundung zustande gekommen ist. § 156 BGB wird ausdrücklich abbedungen.

Die Entwurfszusendung erfolgte am ***.

II. Grundbuchstand

Der Grundbuchinhalt wurde am *** durch Einsicht in das elektronisch geführte Grundbuch festgestellt.

Nach Grundbucheinsicht ist im Grundbuch des Amtsgerichts ***

von *** Blatt *** vorgetragen:

Gemarkung ***

Flurstück Nr. *** Gebäude- und Freifläche

mit einer Größe von *** qm.

Als Alleineigentümer/Miteigentümer je zur Hälfte ist *** zufolge *** eingetragen.

Belastungen:

Abt. II: ***

Abt. III: ***

III. Kaufvertrag

Unter ausdrücklicher Einbeziehung

1. der Versteigerungsbedingungen für die Grundstücksversteigerungen der „HORNIG Auktionen“, enthalten in der Urkunde der Notarin Bettina Sturm vom 14.03.2013, UR-Nr. 757/2013, welche als Anlage 1 zu dieser Urkunde gelangen, und
2. des unmittelbar vor dem Bietungsverfahren verlesenen Auslobungstextes, der als Anlage 2 zu dieser Urkunde gelangt,

verkauft

- der Veräußerer -

hiermit an

- den Erwerber -

zum **eigentum**

den in Abschnitt II. bezeichneten Grundbesitz samt etwaigem Zubehör, einschließlich Gebäuden, Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen

- im folgenden „Vertragsgegenstand“ genannt -.

Die Vertragsteile erklären, dass sie die Versteigerungsbedingungen vor der heutigen Beurkundung zur Kenntnis genommen haben und damit ausreichend Gelegenheit hatten, sich über die wirtschaftliche bzw. steuerliche Tragweite des Rechtsgeschäfts zu beraten. Die Notarin hat die Beteiligten zudem über den wesentlichen Inhalt der Versteigerungsbedingungen aufgeklärt.

Die Urkunde 757/2013, auf die hiermit verwiesen wird, liegt zur Beurkundung in Ausfertigung zur Einsichtnahme vor. Die Beteiligten bestätigen, vom Inhalt der Urkunde vollumfänglich Kenntnis zu haben. Die Beteiligten verzichten auf Verlesen. Eine Abschrift wird der heutigen Urkunde beigelegt.

IV. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt

EUR *,00**

(in Worten: „Euro ****“).

Hinterlegungsanweisung

Die Beteiligten vereinbaren unwiderruflich die Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar. Dieser ist bezüglich des hinterlegten Betrages ab dem Tag des Eingangs auf dem Notaranderkonto Treuhänder für alle Beteiligten.

Der Kaufpreis ist fällig und kostenfrei zahlbar **innerhalb von vier Wochen nach der heutigen Beurkundung** auf das folgende Notaranderkonto der amtierenden Notarin.

Konto-Nr.

BLZ 855 500 00

bei der Kreissparkasse Bautzen

Die Beteiligten wurden darüber belehrt, dass von dieser Hinterlegungsanweisung abweichende Weisungen nur einvernehmlich erteilt werden können.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass der Kaufpreisanspruch erst erfüllt ist, wenn die Auszahlung des Betrages durch die Notarin erfolgt ist.

Der Veräußerer ist berechtigt, einseitig den Notar zur Festgeldanlage anzuweisen. Er steht jedoch dafür ein, dass dadurch die Abwicklung des Kaufvertrages nicht verzögert wird. Eventuelle Verzugszinsen wegen nicht fristgerechter Hinterlegung des vorstehenden Kaufpreises, berühren die Hinterlegungsvereinbarung und ihre Abwicklung nicht. Sie sind vom Veräußerer gesondert geltend zu machen.

Die Kosten der Hinterlegung trägt der Käufer.

Bezüglich der Verwendung des hinterlegten Betrages erteilen die Beteiligten der Notarin folgende gemeinsame, später nicht einseitig abänderbare Weisung:

Entw.:

Aus dem hinterlegten Kaufpreises ist die noch festzustellende Restforderung des in Abschnitt II. genannten Grundpfandrechtsgläubigers abzulösen, sobald der lastenfreien Eigentumsumschreibung im Grundbuch keine Hindernisse entgegenstehen (ausgenommen bereits vom Erwerber bestelltes Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrecht), nämlich die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- alle Genehmigungen, insbesondere nach der Grundstücksverkehrsordnung und nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und die Genehmigung nach § 144 BauGB, zu dieser Urkunde liegen vor;
- die Auflassungsvormerkung ist für den Käufer eingetragen;
- die Unterlagen zur Löschung der in Abteilung III Nr. ** eingetragener Belastungen des Kaufobjekts liegen vor und ihre Verwendung sind höchstens von solchen Zahlungen abhängig, die aus dem Kaufpreis erbracht werden können und
- die Unterlagen zur Löschung etwa doch weiterer eingetragener Belastungen des Kaufobjekts liegen vor und ihre Verwendung ist höchstens von solchen Zahlungen abhängig sind, die aus dem Kaufpreis erbracht werden können und
- die zuständigen Behörden haben bestätigt, dass gesetzliche Vorkaufsrechte (Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz, Sächsisches Waldgesetz) nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden.

Das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung soll dabei keine Voraussetzung sein.

Der Veräußerer tritt insoweit seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises in Höhe der der Notarin aufzubehaltenden Forderungen an den Gläubiger der abzulösenden Grundpfandrechte ab.

Die beurkundende Notarin wird zur Einholung der ggf. erforderlichen grundbuchtauglichen Löschungsbewilligung bzw. Pfandfreigabe beauftragt.

Der nach Ablösung der Forderungen verbleibende Restkaufpreis einschließlich etwa inzwischen angelaufener Zinsen und abzüglich der entstandenen Bankspesen ist sodann wie folgt auszuzahlen:

- die vom Veräußerer zu tragenden Courtage auf das Konto des Auktionators
- Konto-Nr. 109 999 5007
- BLZ 855 500 00

bei der Kreissparkasse Bautzen;

- der verbleibende Rest auf ein noch zu anzugebendes Konto des Veräußerers oder an den abzulösenden Gläubiger.

Oder:

Der Kaufpreis ist einschließlich etwa inzwischen angelaufener Zinsen und abzüglich der entstandenen Bankspesen sodann wie folgt auszuzahlen, sobald die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die vom Veräußerer zu tragenden Courtage auf das Konto des Auktionators

Konto-Nr. 109 999 5007

BLZ 855 500 00

bei der Kreissparkasse Bautzen;

- der verbleibende Rest auf ein noch zu anzugebendes Konto des Veräußerers.

Voraussetzungen für die Auszahlung/Verwendung des hinterlegten Kaufpreises sind, dass

- alle Genehmigungen, insbesondere nach der Grundstücksverkehrsordnung und dem Grundstücksverkehrsgesetz und die Genehmigung nach § 144 BauGB, zu dieser Urkunde vorliegen ;
- die Auflassungsvormerkung für den Käufer eingetragen ist;
- die Unterlagen zur Löschung etwa doch eingetragener Belastungen des Kaufobjekts vorliegen und ihre Verwendung höchstens von solchen Zahlungen abhängig ist, die aus dem Kaufpreis erbracht werden können und
- die zuständigen Behörden bestätigt haben, dass gesetzliche Vorkaufsrechte (Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz, Sächsisches Waldgesetz) nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden.

Das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung soll dabei keine Voraussetzung sein.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen des Kaufpreisanspruchs und wegen Verzugszinsen daraus unterwirft sich der Erwerber, mehrere als Gesamtschuldner, seit heute dem Veräußerer – mehreren als Gesamtgläubiger – gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Die Notarin wird ermächtigt, dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung zur Zahlung auf das Notaranderkonto auf Verlangen und nach Ablauf der Zahlungsfrist zu erteilen. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

V. Courtage

Der Erwerber – mehrere Erwerber als Gesamtschuldner – verpflichtet sich gegenüber der „HORNIG Auktionen“ mit Sitz in Bautzen, eine Courtage in Höhe von

EUR ***

(in Worten: „**** EUR“)

zu zahlen. Die Courtage ist sofort fällig und zahlbar.

VI. Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln

Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

Der Verkäufer übernimmt keine Garantien.

Bezüglich anderer tatsächlicher oder rechtlicher Eigenschaften des Grundbesitzes (zum Beispiel Flächenmaße) treffen den Verkäufer keine Pflichten. Der Käufer kauft den Grundbesitz im gegenwärtigen Zustand, wie er steht und liegt.

Er erklärt, dass ihm keine größeren verborgenen Mängel bekannt sind, zum Beispiel schädliche Boden- oder Gebäudeverunreinigungen („Altlasten“) und/ oder Hausschwammbefall.

Die gesetzliche Haftung wegen Vorsatzes und bei Arglist oder bei einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung bleibt unberührt. Die Beteiligten müssen sich das Verschulden gesetzlicher Vertreter oder von Erfüllungsgehilfen nach den gesetzlichen Bestimmungen zurechnen lassen.

Der Haftungsausschluss gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch zu vertretende Pflichtverletzung des Verkäufers.

*** (ggf. TBS: „Klausel keine Unternehmer“)

VII. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf das Eigentum an dem Kaufgegenstand bewilligt der Veräußerer und der Erwerber beantragt eine

Vormerkung

im Grundbuch zugunsten des Erwerbers einzutragen, mehrere Erwerbern im vorgenannten Berechtigungsverhältnis.

Der Erwerber bewilligt, diese Vormerkung mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu löschen, wenn im Rang nach der Vormerkung keine Zwischeneintragen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

Der Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung wird beim Grundbuchamt erst gestellt, wenn die der nach Abschnitt IV vom Erwerber einzuzahlende Betrag dem Notaranderkonto gutgeschrieben ist.

VIII. Auflassung

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang in dem vorgenannten Berechtigungsverhältnis einig und erklären die

AUFLASSUNG.

Diese Erklärung enthält weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag, die von der Notarin oder deren amtlich bestellten Vertreter gesondert erklärt werden sollen.

Unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht bevollmächtigen die Beteiligten die Notarin dazu unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Rechte und Ansprüche des Erwerbers aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung des Veräußerers an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

IX. Wirtschaftlicher Übergang

Besitz, Nutzungen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Käufer mit dem 1. des Monats nach vollständiger Kaufpreishinterlegung über.

X. Vollzugauftrag, Vollmacht, Genehmigungen

Die Notarin soll die Erklärungen (auch Genehmigungen, Vorkaufsrechtsbescheinigungen, Zeugnisse) einholen, die zu diesem Vertrag, seinem Vollzug und zur Freistellung von Belastungen nötig sind.

Die Notarin wird bevollmächtigt, die Vertragsbeteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Anträge und Erklärungen ganz oder teilweise abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch zweckdienlich sind.

Der Veräußerer erklärt, dass der heutige Vertragsgegenstand nach seiner Kenntnis nicht dem Vorkaufsrecht nach dem Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) unterliegt.

Oder!

Der Vertragsgegenstand unterliegt jedoch dem Vorkaufsrecht nach dem Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG).

Ferner können gemeindliche Vorkaufsrechte nach

- dem **Baugesetzbuch (BauGB)**
- und/oder dem **Sächsischen Waldgesetz (SächsWaldG)**
- dem **Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDenkmSchG)**

bestehen.

Die Notarin erörterte mit den Beteiligten die Ausnahmefälle, in denen der Vertrag nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) keiner Genehmigung bedarf. Die Beteiligten sind demnach der Auffassung, dass der Vertrag nach der GVO genehmigungsbedürftig ist.

ODER

Die Notarin erörterte mit den Beteiligten die Ausnahmefälle, in denen der Vertrag nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) keiner Genehmigung bedarf. Die Beteiligten sind demnach der Auffassung, dass der Vertrag nach der GVO nicht genehmigungsbedürftig ist. Diese Genehmigung wurde bereits im Zuge der Auflassung auf den heutigen Veräußerer erteilt.

Der vorstehende Rechtsvorgang bedarf zudem der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) durch das Landwirtschaftsamt, da der gesamte Grundbesitz die Größe von 5.000 qm übersteigt.

ODER

Der vorstehende Rechtsvorgang bedarf nicht der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) durch das Landwirtschaftsamt. Die Erschienenen versichern, dass auf dem vorgenannten Grundbesitz keine erwerbsmäßige Landwirtschaft, kein gewerbsmäßiger Gartenbau oder Weinanbau betrieben wird.

Der vorstehende Rechtsvorgang bedarf des weiteren einer Genehmigung nach **§ 144 BauGB**.

Im Grundbuch sind noch weitere Flurstücke im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummer *** eingetragen. Der Veräußerer beantragt die Teilung des Grundstücks im Grundbuch.

Die Erklärungen, auch eine eventuelle Genehmigungserklärung des Veräußerers, sollen mit dem Eingang bei der Notarin wirksam sein. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an die Notarin erbeten.

XI. Grundbucheklärungen

Die Beteiligten geben rein vorsorglich alle zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen ab und bewilligen und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

Die in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte werden vom Erwerber nicht übernommen und sollen gemäß den unter Abschnitt IV. getroffenen Vereinbarungen aus dem Kaufpreis zur Löschung gelangen.

Der Veräußerer stimmt bereits heute der Löschung zu und beantragt die Eintragung der Löschung überall im Grundbuch.

Für den Fall, dass bis zum Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch in Abt. II Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zufolge § 9 Abs. 5 GBBerG und § 8 SachenR-DV sowie einer Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der zuständigen Landesdirektion am Kaufgegenstand zur Eintragung gelangen, erklärt der Erwerber bereits heute deren Übernahme.

XII. Rücktrittsrecht wegen Lastenfreistellung und Löschungsvollmacht

Der Erwerber ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Löschungsbewilligung und/oder Pfandfreigabeerklärung der im Grundbuch in Abt. III unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigerin nicht auflagefrei erteilt wird oder aber die offenen Forderungen den heutigen Kaufpreis übersteigen.

Der Rücktritt ist dem Veräußerer schriftlich an die im Urkundenanfang angegebene Anschrift mitzuteilen, eine Abschrift wird an die Notarin erbeten.

Im Falle des Rücktritts wird der Notar angewiesen Zug um Zug gegen Löschung der für den Erwerber eingetragenen Vormerkung, den hinterlegten Kaufpreis an den Erwerber zurückzahlen. Eine Verzinsung erfolgt insoweit nicht. Die angefallenen Steuern und Kosten einschließlich derjenigen der Rückgängigmachung des Kaufvertrages und der Löschung der Vormerkung trägt der Veräußerer.

Dieses Rücktrittsrecht betrifft nur den schuldrechtlichen Teil dieser Urkunde. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bleibt dem Erwerber vorbehalten.

Der Erwerber bevollmächtigt die Notarin, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Beteiligten weisen die Notarin übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Der Erwerber hat gegenüber dem Veräußerer aufgrund des vorstehend vereinbarten Rücktrittsrechts den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und dies der Notarin mittels Übersendung einer Abschrift der Rücktrittserklärung nachgewiesen.

XIII. Finanzierungs- und Belastungsvollmacht

Der Ersterer benötigt _____ Finanzierungsvollmacht, die als Anlage beigefügt ist.

XIV. Kosten, Grunderwerbsteuern

Die Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten nötiger Genehmigungen und Bescheinigungen, die Katasterfortführungsgebühren und die Grunderwerbssteuern für diesen Erwerbsvorgang trägt der Erwerber.

Die Kosten einer etwaigen Vollmachtsbestätigung durch den Veräußerer, die Kosten der Einholung von Lastenfreistellungserklärungen (falls erforderlich) sowie die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung selbst trägt der Veräußerer.

XV. Hinweise

Es wurde vor allem hingewiesen:

1. auf wechselseitige Rechte und Pflichten erst mit der Unterzeichnung dieser Urkunde begründet werden sowie über die Abbedingung des § 156 BGB;
2. auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs, die Grunderwerbsteuerpflicht und die nötige Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, ferner
3. auf das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung,
4. auf die vom Besitzwechsel unabhängige Haftung des Kaufgegenstandes für private und öffentliche Lasten,
5. darauf, dass die Vertragsbeteiligten für Kosten und Verkehrssteuern als Gesamtschuldner haften,
6. darauf, dass alle Abreden in dieser Urkunde richtig und vollständig aufgenommen sein müssen, da diese Urkunde und die Nebenabreden ansonsten nichtig sein können,
7. darauf, dass die Beschaffung des Kaufpreises und etwaiger Darlehen, die zur Kaufpreisfinanzierung benötigt werden, einschließlich der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Darlehensicherung Sache des Erwerbers sind.
8. Sollte der Vertragsgrundbesitz innerhalb der letzten zehn Jahre erworben, ererbt oder aus einem Betriebsvermögen entnommen sein, dann kann die Übertragung des Grundbesitzes Einkommensteuer nach § 23 EStG auslösen, bei der auch bauliche Veränderungen und Abschreibungen gewinnwirksam werden können.

EVENTUELL

XVI. Rücktrittsrecht wegen GVO-Genehmigung

Erwerber und Veräußerer sind zum Rücktritt vom schuldrechtlichen Teil des heutigen Kaufvertrages berechtigt, wenn im Verfahren nach der Grundstücksverkehrsordnung die Genehmigungserteilung auf unbestimmte Zeit ausgesetzt worden ist.

Der Rücktritt ist dem anderen Vertragsteil mittels eingeschriebenen Briefs zu erklären, eine Abschrift wird an die Notarin erbeten.

Der Anspruch auf Zahlung der Courtage wird davon nicht berührt.

XVII. Verteiler

Eine Ausfertigung erhält:

- das Grundbuchamt

Einfache Abschriften erhalten:

- der Veräußerer

- der Erwerber

- der Auktionator

- die Grunderwerbsteuerstelle (zwei Stück)

- das Kommunalamt

- die GVG-Genehmigungsstelle

- die GVO-Genehmigungsstelle

- der Gutachterausschuss

- die finanzierende Bank des Käufers

- die eingetragene Gläubigerin

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