

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

1. **Herr**

2. Herr/Frau ***

geboren am ***

wohnhaft in ***

- ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises -

Kaufvertrag

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.

Die Vertragsteile wurden von der Notarin darauf hingewiesen, dass der Kaufvertrag erst mit notarieller Beurkundung zustande gekommen ist und nicht bereits mit dem Tag der Feststellung des Meistbietenden anlässlich der Grundstücksauktion. Jeder Vertragsteil hat die Möglichkeit über einzelne Vertragsklauseln frei zu verhandeln. § 156 BGB wird ausdrücklich abbedungen.

Die Entwurfszusendung erfolgte am ***.

Die Vertragsteile erklären, dass sie den Entwurf des heutigen Kaufvertrages vor der heutigen Beurkundung zur Kenntnis genommen haben und damit ausreichend Gelegenheit hatten, sich über die wirtschaftliche bzw. steuerliche Tragweite des Rechtsgeschäfts zu beraten.

II. Grundbuchstand

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

Die Beteiligten verzichten auf nochmalige Einsicht. Der Verkäufer erklärt, dass nach seiner Kenntnis keine unerledigten Grundbuchanträge gestellt sind.

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. des Auslobungstextes, der als Anlage zu dieser Urkunde gelangt,

verkauft

- der Verkäufer -

hiermit an

- den Käufer -

zum **eigentum**

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

im folgenden „Vertragsgegenstand/Kaufgegenstand“ genannt -.

IV. Kaufpreis

Der Kaufpreis 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.

IBAN

BIC SOLADES1BAT

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 Verkäufer 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 Verkäufer 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 Verkäufer tritt insoweit seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises in Höhe der der Notarin aufzugebenden 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 Verkäufer zu tragenden Courtage auf das Konto des Auktionators

IBAN DE84 8555 0000 109 999 5007

bei der Kreissparkasse Bautzen;

- der verbleibende Rest auf folgendes Konto des Verkäufers 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 Verkäufer zu tragenden Courtage auf das Konto des Auktionators

IBAN DE84 8555 0000 109 999 5007

bei der Kreissparkasse Bautzen;

- der verbleibende Rest auf folgendes Konto des Verkäufers

IBAN ***

bei der`***

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 Käufer, mehrere als Gesamtschuldner, dem Verkäufer gegenüber ab heute 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. 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“)

VI. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf das Eigentum an dem Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer und der Käufer beantragt eine

V o r m e r k u n g

im Grundbuch zugunsten des Käufers einzutragen, mehrere Käufer im vorgenannten Berechtigungsverhältnis.

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

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

VII. 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 Verkäufers an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

VIII. 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.

IX. 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 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.

X. 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 Käufer nicht übernommen und sollen gemäß den unter Abschnitt IV. getroffenen Vereinbarungen aus dem Kaufpreis zur Löschung gelangen.

Der Verkäufer 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.

XI. Rücktrittsrecht wegen Lastenfreistellung und Löschungsvollmacht

Der Käufer 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 Verkäufer 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 Käufer eingetragenen Vormerkung, den hinterlegten Kaufpreis an den Käufer zurückzuzahlen. Eine Verzinsung erfolgt insoweit nicht. Die angefallenen Steuern und Kosten einschließlich derjenigen der Rückgängigmachung des Kaufvertrages und der Löschung der Vormerkung trägt der Verkäufer.

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

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

XII. Finanzierungs- und Belastungsvollmacht

XIII. Kosten, Grunderwerbsteuern

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

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

XIV.Hinweise

Es wurde vor allem hingewiesen:

1. dass die Beteiligten rechtlich wegen der beabsichtigten Veräußerung noch nicht gebunden sind und grundsätzlich ohne Sanktionen vom Verkauf/Kauf Abstand nehmen können,
2. dass wechselseitige Rechte und Pflichten erst mit der Unterzeichnung dieser Urkunde begründet werden;
3. auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs, die Grunderwerbsteuerpflicht und die nötige Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, ferner
4. auf das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung,
5. auf die vom Besitzwechsel unabhängige Haftung des Kaufgegenstandes für private und öffentliche Lasten,
6. darauf, dass die Vertragsbeteiligten für Kosten und Verkehrssteuern als Gesamtschuldner haften,

7. darauf, dass alle Abreden in dieser Urkunde richtig und vollständig aufgenommen sein müssen, da diese Urkunde und die Nebenabreden ansonsten nichtig sein können,
8. 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.
9. 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

XV. Rücktrittsrecht wegen GVO-Genehmigung

Käufer und Verkäufer 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.

XVI. Verteiler

Eine Ausfertigung erhält:

- das Grundbuchamt

Einfache Abschriften erhalten:

- der Verkäufer

- der Käufer
- 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: