**Entwurf Nr. xxxxx**

 Urkundenrollen Nr. ##/2016

Beurkundet in Pirna am ## 2016

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. Georg Liessem**

Notar mit dem Amtssitz in Pirna

in den Amtsräumen des Notars in der Villa Editha, Siegfried-Rädel-Str. 28, 01796 Pirna

erschienen heute

### Herr Oliver Göttlich, geboren am 16.10.1963, geschäftsansässig in 01855 Sebnitz, Kirchstraße 5

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom ##, ausgestellt und unterzeichnet durch den Bürgermeister für die **Große Kreisstadt Sebnitz** (Anschrift: 01855 Sebnitz, Kirchstraße 5)

- Die Große Kreisstadt Sebnitz ist nachfolgend kurz Veräußerin bzw. Veräußerer genannt.-

### Frau ##########, geb. am ##, wohnhaft in 01855 Sebnitz,###########

 - nachfolgend kurz Erwerberin genannt -

Herr Göttlich ist dem Notar von Person bekannt. ############# wies sich durch Vorlage ihres amtlichen Lichtbildausweises aus.

Die Vollmacht der Stadt Sebnitz lag bei der Beurkundung im Original vor und ist in beglaubigter Ablichtung - ohne Verlesen - als Anlage zur Urkunde genommen.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des folgenden

**GRUNDSTÜCKSVERÄUSSERUNGSVERTRAGES ÜBER EINE** **UNBEBAUTE TEILFLÄCHE**

ohne Auflassung

**Vorbemerkung**

Die Veräußerin als juristische Person ist kein Verbraucher

Die Erwerberin als Verbraucherin erklärt: Ich bin auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2a Nr. 2 Beurkundungsgesetz hingewiesen worden. Vor mehr als zwei Wochen habe ich über den beurkundenden Notar einen Entwurf dieses Kaufvertrages erhalten. Ich hatte ausreichend Gelegen­heit mich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Sie erklärten sodann:

## Grundbuchstand, Vertragsgegenstand

### Als Eigentümerin im

Grundbuch von Sebnitz

Amtsgericht Pirna

Blatt 4061

Gemarkung Sebnitz Flurstück 1716/c groß ###### qm

(Landwirtschaftsfläche)

ist die Große Kreisstadt Sebnitz eingetragen.

### Der Grundbesitz ist in Abt. II und III lastenfrei.

### Vertragsgegenstand ist nicht der gesamte Grundbesitz, sondern eine bereits vermesse­ne Teilfläche von ####### qm, deren Lage sich aus dem als Anlage zur Urkunde genommenen Plan ergibt. Gem. dem bisherigen Plan des Vermessungsbüros Ingo Teßmer hat das vertragsgegenständliche Flurstück die neue Bezeichnung 1716/##. Ein Fortführungsnachweis liegt derzeit noch nicht vor. Die Veräußerin geht jedoch davon aus, dass sich die Flurstücksbezeichnung und die Größe nicht mehr ändern.

### Der Notar hat das elektronische Grundbuch am ##08.04.2016 einsehen las­sen. ##Gemäß Einsicht in den Aktualitätsnachweis im elektronisch geführten Grundbuch entspricht der Grundbuchauszug dem heutigen Grundbuchstand. Gem. der Markentabelle liegen keine unerle­digten Anträge vor.

## Kaufpreis, Unterwerfung unter die Zwangsvollstrec­kung

### Die Veräußerin verkauft die in § 1 dieser Urkunde in Verbindung mit dem Lage­plan näher bezeichnete unbebaute Teilfläche (Bauplatz) an die Erwerberin zu Alleineigentum.

### Der Kaufpreis beträgt **38,00 Euro / qm** (in Worten: achtunddreißig Euro pro Quadratmeter).

Dies ergibt bei einer angenommenen Flächengröße von #### qm einen vorläu­figen Kaufpreis von ############## Euro.

Sollte das Ergebnis der Vermessung doch noch eine Mehr- oder Mindergröße gegenüber der angenommenen Flächengröße von #### qm aufweisen, ist der Kaufpreis gem. den Bestimmungen der Anlage Zahlungsvereinbarung auf der Grundlage von 38 Euro/qm entsprechend auszugleichen.

### Zubehör ist nicht vorhanden.

### Die Veräußerin versichert, dass keine (teilweise) unentgeltliche Veräußerung vorliegt und der Vertragsgegenstand auch keinen wissenschaftlich, geschichtlich, künstlerisch bzw. denkmalpflegerisch hohen Wert hat.

### Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um erschlossenes Bauland, gelegen im Bebauungsplangebiet „Dr.-Hesse-Straße“.

Die Erschließung des Bauplatzes umfasst:

* die Verkehrsanlagen ( Fahrbahnen, Gehwege, Wohnwege, Straßenbenennungsschilder)
* Straßenbeleuchtung
* den Elektroenergieanschluss bis an die Grundstücksgrenze
* den Abwasseranschluss im Mischsystem bis 1 m in das Grundstück
* den Telekomanschluss bis 1 m in das Grundstück
* Vermessung/Abmarkung

Der Bauplatz verfügt nicht über einen Gasanschluss, diesen muss die Erwerberin bei Bedarf beim zuständigen Versorger selbst beantragen und finanzieren.

### Für die Zahlung des Kaufpreises gilt die als Anlage zu dieser Urkunde genommene Zahlungsvereinbarung.

### Die Veräußerin wird im Falle der Nichtdurchführung des Vertra­ges den erhaltenen Kaufpreis zinslos unverzüglich zurück überweisen, wenn die Eigentumsumschreibung aus Gründen nicht erfolgen kann, die die Erwerberin nicht zu vertreten hat.

### Die Erwerberin hat bei Nichtvollziehbarkeit oder nur teilweiser Vollziehbarkeit keine weitergehenden Ansprüche gegen die Veräußerin, soweit dieser kein grobes Verschulden (Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit) zur Last fällt.

### Zwangsvollstreckungsunterwerfung

 Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises mit den gesetzlichen Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 BGB unterwirft sich die Erwerberin der Veräußerin gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Die Erwerberin ist nach Absendung einer Fälligkeitsmitteilung des Notars mit der jederzeitigen Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde an die Veräußerin einverstanden, ohne dass es hierzu eines besonderen Nachweises bedarf. Nur zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gilt Verzug mit dem Tage der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung als eingetreten. Der Notar wies darauf hin, dass er die vollstreckbare Ausfertigung ohne Prüfung des Verzugseintritts erteilt, d.h. die Erwerberin sich ggf. gegen etwaige unberechtigte (Zins)Forderungen wehren muss.

### Grundlage für den Verkauf des Bauplatzes Nr. ## im „Baugebiet Dr.-Hesse-Straße“ bildet der Beschluss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Sebnitz vom ###### mit Nr. STR/##/20##.

## Vermessung

Die Herausvermessung der Teilfläche, welche die Veräußerin bereits bei dem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur Ingo Teßmer (Neustadt/Sa.) in Auftrag gegeben hatte, ist bereits erfolgt. Ein Fortführungsnachweis liegt bisher jedoch noch nicht vor.

##Am Grenzfestlegungs- und Abmarkungstermin hat die Erwerberin mit teilgenommen.

Die Vermessungskosten trägt die Veräußerin.

Kosten der Einmessung des Neubaus, den die Erwerberin plant, trägt jedoch diese allein.

## Finanzierung

Die Veräußerin ist damit einverstanden, dass bereits vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes eingetragen werden.

Die Veräußerin bevollmächtigt die Erwerberin, den Vertragsgegenstand bzw. den ungeteilten Grundbesitz mit Grundpfandrechten in beliebi­ger Höhe und mit beliebigem Inhalt zu belasten, soweit die nachstehenden Regelungen beachtet sind. Der Mehrbetrag der Grundschuld gegenüber dem Kaufpreis darf zunächst nur Darlehen absichern, die für Investitionen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück aufgenommen werden. Die Vollmacht umfasst auch im Rahmen der Grundpfandrechtsbestellung den Vertragsgegenstand der sofortigen Zwangsvoll­streckung in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvoll­streckung gegen den jewei­ligen Eigentümer in den hier verkauften Vertragsgegenstand möglich ist. Außerdem können aufgrund der Vollmacht Rangbestimmungen für die Grundschuld (inkl. der Einräumung/Ausnutzung von Rangvorbehalten) getroffen werden. Von der Vollmacht darf nur zur Urkunde des amtierenden Notars oder seines Vertreters im Amt Gebrauch gemacht werden. Der amtierende Notar ist beauftragt, die Verwendung der Voll­macht zu überwachen.

Die Veräußerin haftet jedoch nicht persönlich für die durch Grundpfandrechte als Finanzierungsmittel gesicherten Forderungen. Die Grundpfandrechte werden bei Eigentumsumschreibung von dem Erwerber zur weiteren Duldung übernommen. Die Rückgewährsansprüche werden schon jetzt Zug um Zug mit vollständiger Kaufpreiszahlung an den Erwerber abgetreten. Auch die vorstehenden Beschränkungen werden mit dem Zeitpunkt der vorstehenden Kaufpreiszahlung aufgehoben.

Der Notar wies darauf hin, dass erst nach Vorlage der Kata­sterfortschreibungsunterlagen die Belastung des hier veräußerten Grundbesitzes mit Grundpfandrechten möglich ist.

Die Veräußerin erklärt sich jedoch damit einver­standen, dass zu­nächst der gesamte Grundbesitz belastet wird, wenn in der Grundpfandrechtsbestellung folgendes bestimmt ist:

"Die Grundschuld darf nur valutiert und als Sicher­heit verwendet werden, wenn die Gläubigerin sich verpflichtet, die im Eigen­tum der veräußernden Eigentümerin verblei­bende Teilfläche ohne weitere Forderungen aus der Mithaft nach Vermessung zu entlassen."

Die Erwerberin ihrerseits ist damit einverstanden, dass der Grundbesitz noch mit Rechten Dritter (d.h. Käufern der nicht mit erwor­benen übrigen Teilflächen) belastet wird, wenn entsprechende Bestimmungen in der Grundpfand­rechtsbestellungsurkunde aufgenommen sind.

Vorstehende Vollmacht wird dahingehend eingeschränkt, dass

* die Grundpfandrechte unter ausdrücklicher Abänderung einer etwa bereits oder später mit dem Darlehensgläubiger in anderer Weise vereinbarten Zweckbestimmungserklärung bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich an die Veräußerin mit Tilgungswirkung ausgezahlten Kaufpreises dienen.
* alle anders lautenden Zweckbestimmungserklärungen der Darlehensgläubiger mit dem Erwerber allein gegenüber diesem und erst, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall aber ab der Eigentumsumschreibung gelten.
* bis zur Eigentumsumschreibung nur eine Löschung des Grundpfandrechtes verlangt werden kann, nicht dagegen seine Abtretung oder der Verzicht, falls das Grundpfandrecht zurückzugewähren ist.
* der Darlehensgläubiger das Grundpfandrecht und einen erteilten Grundpfandbrief der Veräußerin zurückzugewähren oder zur Löschung zu bringen hat, und zwar allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an sie aus dem gesicherten Darlehen tatsächlich ausgezahlten Kaufpreisteile ohne Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten, falls die Veräußerin wegen Schuldnerverzugs vom Vertrag zurücktritt oder der Kaufvertrag aus sonstigen Gründen, die die Veräußerin nicht zu vertreten hat, nicht durchgeführt wird.
* die Verpfändung eines Grundpfandbriefes vor Eigentumsumschreibung ausgeschlossen ist und
* alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche bezüglich der Finanzierungsgrundpfandrechte von der Veräußerin mit Wirkung ab der vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens auf den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung, an den Erwerber abzutreten sind.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den amtierenden Notar und seinen amtlichen Vertreter, dem Grundbuchamt mittels Eigenurkunde das Vorliegen der Voraussetzungen der allgemeinen Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 83 Abs. 4 SächsGemO gemäß Textziffer 11. der Verwaltungsvorschrift des Sächs. Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke vom 22.03.2004 (SächsABl. Sonderdruck 9, S. 758) zu bestätigen.

Der amtierende Notar ist beauf­tragt, die Verwendung der Vollmacht und die Einhaltung der vorstehenden Bedingungen zu überwachen.

Für das Grundbuchamt ist die Vollmacht damit unbeschränkt, ausgenommen der Überprüfung, ob die Grund­pfand­rechts­be­stel­lungs­ur­kunde vom amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt beurkundet oder be­glaubigt ist.

Der Notar ist umfassend ermächtigt, den Finanzierungsgläubigern Informationen über den Abwicklungsstand dieser Urkunde zu erteilen. Er kann Abschriften dieser Urkunde und von den Vollzug dieser Urkunde betreffenden Unterlagen den Finanzierungsgläubigern herausgeben. Er wird insoweit von seiner Verschwiegenheitspflicht befreit.

## Eigentumsübertragung

Veräußerin und Erwerberin werden die

A U F L A S S U N G

erklären, wenn

#### der Grundbesitz neu vermessen und katastermäßig fort­geschrieben ist.

#### der vorläufige Kaufpreis gezahlt ist.

Der amtierende Notar wird angewiesen, nach Nachweis der vorstehenden Voraussetzungen möglichst schnell die Auf­las­sung zu beurkunden und die Eigentumsumschreibung zu beantra­gen.

Die Auflassung kann - auch bei Abweichungen größe­ren Umfangs von der angenommenen Flächengröße bzw. Grundstückslage - durch die nachstehend bevoll­mächtigten Notariatsmitar­beiterinnen erklärt werden. Sie können auch gem. § 315 BGB die durch das Vermessungsergebnis festgelegte genaue Flächenbestimmung der Veräußerin in grundbuchgemäßer Form wiederholen bzw. bestätigen und den geschlossenen Kaufvertrag im Außenverhältnis unbeschränkt hinsichtlich des Vertragsgegenstandes an das Vermessungsergebnis anpassen.

Die Zahlung von Zinsen und die Erstattung gegebe­nen­falls eintretender Verzugsschäden müssen dem Notar jedoch nicht nachgewiesen sein. Für ihn ist der Nachweis der Kaufpreiszahlung ausreichend.

## Vormerkung

Der Notar wies auf die Bedeutung einer Vormerkung hin.

Zur Sicherung des Anspruchs der Erwerberin auf Übertragung des Eigen­tums an dem in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintra­gung einer Auflassungsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Erwerberin im Grundbuch. Der vorgemerkte Erwerbsanspruch ist nicht abtretbar und verpfändbar, was hiermit ver­ein­bart wird, dies wird als ausdrücklicher Inhalt der Vormerkung - soweit vom Grund­­buchamt für zulässig bzw. erforderlich gehal­ten auch zur gesonderten Ein­tra­gung - bewilligt und beantragt.

Schon jetzt bewilligen und beantragen die Vertrags­parteien die Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit der Eigentumsum­schreibung auf die Erwerberin, sofern die Rechte der Erwerberin durch Zwischeneintragungen, welche ohne ihre Zustimmung im Grundbuch vorgenom­men wurden, nicht beeinträchtigt werden.

##Der Notar soll die Vormerkung nur auf schriftliches Ersuchen der Erwerberin im Grundbuchamt zur Eintragung bringen. Das Ersu­chen ist dem Grundbuchamt nicht vorzulegen.

## Rücktrittsrecht

### Der Erwerberin ist bekannt, dass es sich bei Teilen des Vertragsgegenstandes um Abbruchflächen handelt. Nach Einschätzung der Veräußerin dürfte das Baufeld davon jedoch nicht betroffen sein.

### Der Erwerberin ist es gestattet, das Grundstück sofort zu betreten und Arbeiten durchführen zu lassen, um zu ermitteln, ob das geplante Bauvorhaben realisierbar ist und/oder ob Baumehrkosten aufgrund der Nutzung der Abbruchfläche entstehen, die das übliche Maß überschreiten. Auch Bohrungen sind gestattet.

 Weitere Prüfungen des Zustandes des Objektes, die der Vorbereitung von Baumaßnahmen oder der wirtschaftlichen Verwertung dienen, sind ebenfalls gestattet.

 Wird der Vertrag nicht durchgeführt, ist auf Kosten der Erwerberin der alte Zustand des Vertragsgegenstandes wieder herzustellen, soweit dieser durch vorbereitende Arbeiten beeinträchtigt wurde.

###  Die Erwerberin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn sie zu der Überzeugung gekommen ist, dass für sie der Ankauf nicht sinnvoll ist, da eine Bebauung unmöglich oder nur mit erheblichen Mehrkosten möglich ist.

 Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens am ## 2016, soweit die Erwerberin nicht vorher auf das Rücktrittsrecht verzichtet.

### Der Rücktritt ist gegenüber der Veräußerin mit eingeschrie­benem Brief oder gegen Empfangsbekenntnis schriftlich zu erklären, eine Abschrift wird an den beurkun­denden Notar erbeten. Maßgeblich ist bei Postversand nicht der Zugang, sondern der Poststempel.

### Im Falle des Rücktritts trägt die Erwerberin die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzuges einschließlich der Kosten für etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte der Erwerberin bei Gericht und Notar und der Rückabwicklung.

### Darüber hinausgehende Ansprüche z.B. auf Schadensersatz sind wechselseitig ausgeschlossen, soweit die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen erfüllt werden. Etwaige Ansprüche der Erwerberin gegen die Veräußerin, die auf falschen Zusicherungen beruhen, sind von dem Anspruchsverzicht ausgenommen.

 Die Vertragsparteien verzichten bereits jetzt auf etwaige Ansprüche.

### Die Erwerberin ist verpflichtet, unverzüglich Zug um Zug gegen Erstattung des ggf. bereits gezahlten Kaufpreises die etwaig bereits zu ihren Gunsten eingetragene Vormer­kung und von ihr be­stellte Finanzierungsgrundschul­den löschen zu lassen. Sollte die Eigentumsumschreibung bereits erfolgt sein, muss die Erwerberin die zur Rückübertragung erforderlich Auflassung abgeben. Alle erforderlichen Erklärungen können die in dieser Urkunde bevoll­mächtigten Notariatsmitar­beiterinnen erteilen. Im Innenverhältnis ist hierzu ein schriftlicher Auftrag erforderlich.

## Übernahme von Belastungen

Der Grundbesitz wird in Abt. II und III lastenfrei überge­ben.

Die Vertragsparteien beantragen rein vorsorglich die Löschung von nicht über­nommenen Grundpfandrechten und sonstigen Belastungen am Vertragsgegenstand und an etwaigen Mithaftstellen, auch soweit solche Belastungen erst nach dem heutigen Tage eingetragen werden. Die Veräußerin bewilligt, soweit sie selbst be­rechtigt ist, die Löschung der nicht übernommenen Grund­pfandrechte.

## Übergabe, Mietverhältnis

### Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahren einschließlich der Verkehrssi­cherungspflicht gehen am Übergabestichtag auf die Erwerberin über. Als Übergabestichtag wird der Tag der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises ver­einbart.

### Die Veräußerin erklärt, dass der Vertragsgrundbesitz nicht vermie­tet oder verpachtet ist.

### Die Erwerberin wird ausdrücklich bevollmächtigt, ab dem Übergabestichtag in allen die Verwaltung des Vertragsgegenstandes be­treffenden Angelegen­heiten zu handeln.

### Die Veräußerin weist darauf hin, dass der Vertragsgegenstand nicht gesondert versichert ist.

###

### Wird der Vertrag aus Gründen nicht durchgeführt, die die Veräußerin nicht verschuldet hat, hat die Erwerberin keinen Anspruch auf Er­stattung ihrer Aufwendungen, die möglicherweise allein aufgrund des Kaufvertragsabschlusses getätigt werden.

Soweit der Vertragsgegenstand übernommen wird, bevor alle Voraus­setzungen zur Eigentumsumschreibung erfüllt sind und es dann zur Rückabwicklung kommt, haftet die Erwerberin der Veräußerin, falls aufgrund schlechter Verwaltung Schäden entstehen.

Über die Bedeutung dieser Regelung hat der Notar belehrt.

## Erschließungskosten

### Der Notar wies auf das Erschließungskostenrecht hin.

### Nach Angaben der Veräußerin sind für den Bereich des hier veräußerten Grundbesitzes Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz abgerechnet worden. Das Grundstück ist voll erschlossen, d. h. Straßenausbau, -beleuchtung und -entwässerung sind abgeschlossen und endabgerechnet. Diese Kosten sind vollständig bezahlt. Es stehen keine Kosten mehr offen.

### Die Ver­trags­par­teien sind sich einig, dass im Kaufpreis nur die vorgenannten von der Veräußerin erbrachten Leistungen enthalten sind und die Veräußerin zukünftig für den Vertragsgegenstand betreffende Erschließungsbeiträge, die ab heute fällig werden, nicht mehr aufkommen muss.

## Rechte der Erwerberin – Pflichten der Veräußerin

### Die Veräußerin ist - soweit in dieser Urkunde nicht anderes be­stimmt ist - nur für den ungehin­derten Übergang von Besitz und Eigen­tum verantwortlich, insbesondere also dafür, dass keine Ansprüche Dritter auf Eigentum oder sonstige Rechte an dem Grundstück bestehen.

### Baulasten, Überbauungen sowie sonstige Belastungen und Rechte Dritter gleich welcher Art, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, sind den Erschienenen nicht bekannt. (Der Notar wies auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis beim zuständigen Bauamt hin.)

### Die Erwerberin hat den Vertragsgegenstand eingehend besich­tigt und seinen Zustand geprüft. Der Vertragsgegenstand wird daher übertragen, wie er steht und liegt, ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit, sowie unter Ausschluss etwaiger Mängelansprüche für offene und versteckte Sachmängel von Grundbesitz und Anpflanzungen. Steuerliche Ziele der Erwerberin oder die Verwendbarkeit des Grundbesitzes sind Sache der Erwerberin, für deren Erfüllung die Veräußerin nicht haftet.

### Dritte aller Art (z.B. Mieter und sonsti­ge Nutzer oder Nachbarn) haben nach dem Kenntnisstand der Veräußerin keine erkennbaren An­sprü­che auf Aufwendungs- bzw. Kostenerstattung, Wertersatz oder ange­messene Entschädigung erhoben oder können sie geltend machen, gleichgültig ob es sich um Ansprüche auf gesetzlicher oder vertrag­licher Grundlage handelt. Die Veräußerin haftet also nur, wenn vorste­hende Angaben vorsätzlich oder grob fahrlässig falsch sind.

### Anhaltspunkte für Altlasten im Sinne des am heutigen Tage in Sachsen gelten­den Abfall-, Wasser-, Sicherheits- und Ordnungsrechts sind den Vertragsparteien nicht bekannt. Das Risiko, das solche Altlasten unerkannt am heutigen Tage bestehen, trägt die Erwerberin.

### Die Veräußerin versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht be­kannt sind.

### Treten Mängel bis zum Übergabestichtag auf, so hat sie die Veräußerin zum Übergabestichtag nur zu beseiti­gen, wenn sie ein Ver­schulden trifft.

Damit geht die Gefahr für den zufälligen Untergang und die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung unabhängig vom Übergabestichtag so­fort mit dem heutigen Tage auf die Erwerberin über. Die Veräußerin tritt ihre sämtlichen etwaigen Ansprüche gegen Versi­cherungen oder sonstige Dritte, die den Vertragsgegenstand betreffen, der Erwerberin ab, und zwar aufschiebend bedingt gegen vollstän­dige Zahlung des Kaufpreises – Dies gilt unabhängig davon, ob der An­spruch gegen den Dritten vor oder nach Übergabe entstanden ist.

### Allgemeine Regelungen

#### Von allen Rechtsbeschränkungen in diesem Vertrag ausgenom­men ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Garantien werden nicht abgegeben.

#### Hinsichtlich Ansprüche auf Schadensersatz der Erwerberin bleibt es bei der gesetzlichen Haftung der Veräußerin für die Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf ihrer Pflichtverletzung beruhen. Entsprechen­des gilt für vorsätzlich oder grob fahrlässig verur­sachte sonstige Schäden. Pflichtverletzungen der Veräußerin stehen diejenigen ihrer Erfüllungsgehilfen oder ihrer gesetzlichen Vertreter gleich.

### Der Notar hat die Beteiligten über Umfang und Tragweite der vorstehen­den Gewährleistungsregelung ausführlich belehrt.

## Auftrag an den Notar

Der Notar wird umfassend beauftragt, für den Vollzug dieses Vertrages zu sor­gen.

Der Notar und sein jeweiliger Vertreter im Amt sind bevoll­mächtigt bzw. er­mäch­tigt, sämtliche ihrer Ansicht nach zum Vollzug dieser Urkunde dienli­chen Ausfertigungen und Ab­schriften zu er­teilen, Erklärungen und Bewilligungen abzuge­ben, Hand­lungen vorzunehmen sowie Anträge zu stellen, zurückzu­nehmen, zu ändern und zu ergän­zen, auch unabhängig voneinan­der.

Alle Genehmigungen und sonstigen Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen gelten.

## Kosten, Steuern und Gebühren

Für Kosten und Steuern haften die Vertragsparteien nach den zwingenden ge­setzlichen Bestimmungen als Gesamtschuldner. Unter den Vertragsparteien wird die Verteilung wie folgt geregelt:

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Vollzugsgebühren beim beurkundenden Notar trägt die Erwerberin.

Anfallende Grunderwerbsteuer trägt die Erwerberin.

Wer entgegen der Verteilung in diesem Vertrag für Erschließungskosten oder Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer, Grundbuch- oder Notarkosten in An­spruch genommen wird, kann (nach angemessener Fristsetzung von regelmäßig einem Monat mit Aufforderung zur Freistellung bzw. Erstattung seiner Auf­wendungen gegenüber dem Vertragspartner) vom Vertrag zurücktreten und Schadensersatz verlangen.

## Hinweise und Belehrungen

### Für die steuerlichen Folgen dieses Vertrages ist der Notar nicht verant­wortlich. Er empfiehlt gegebenenfalls der Erwerberin sich steuerlichen Rat einzuholen.

### Der Notar hat die Erschienenen darüber belehrt, dass

- das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grund­buch auf die Erwerberin übergeht.

* alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem Ver­stoß gegen diese Bestimmung gem. § 311b BGB der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein kann.

Die in diesem Vertrag vorgesehenen Schutzmechanismen verlieren bei unvollständiger oder falscher Beurkundung ihre Funktion: Vor neuen Belastungen (z.B. Zwangssicherungshypothek gegen die Veräußerin) oder gar einer zweiten Veräußerung sichert die Vormerkung bei unvoll­ständig beurkundeten und damit unwirksamen Verträgen nicht. Ein nichtiger Vertrag bindet die Erwerberin auch nicht, so dass sie weder zur Kaufpreiszahlung noch zur Abnahme des Grundbesitzes verpflichtet ist.

- der Vertrag dem Finanzamt - Grund­er­werb­steuer­stelle - vorgelegt wird und das Finanzamt mit der sog. steuerlichen Unbedenklichkeitsbeschei­nigung dem Grundbuchamt gegenüber bescheinigt, dass die Grunder­werbsteuer entrichtet ist.

- vor der Umschreibung neben der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes alle etwa erforderlichen Genehmi­gungen erteilt sein müs­sen.

- der jeweilige Eigentümer für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet.

### Grundstücksverkehrsordnung

 Der Notar wies darauf hin, dass die Übertragung des Eigentums keiner Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) bedarf.

## Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen

#### Frau Franka Freitag, Notariatsmitarbeiterin

#### Frau Steffi Hötzel, Notariatsmitarbeiterin

#### Frau Ines Große, Notariatsmitarbeiterin

#### Frau Jana Hänsel, Notariatsmitarbeiterin

alle geschäftsansässig Villa Editha, Siegfried-Rädel-Str. 28, 01796 Pirna

und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie alle zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages etwa noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen und Grundbuchbe­willigungen abzugeben sowie Ergänzungen des Ver­tra­ges und Bewilligungen vorzunehmen und Anträge zu stellen, z.B. Grundpfandrechtsabtretungen, Rang­änderungen, Rangrücktritte, Löschungen, Löschungsvormerkungen sowie ggf. Ergänzungen zu entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages bestell­ten Finanzierungsgrundschulden (einschl. Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO) zu bewilli­gen und zu bean­tragen. Die Vollmacht gilt entspre­chend, wenn es nach einem Scheitern des Vertrages gilt, erfolgte Vollzugsschritte rückgängig zu machen. Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, von der Vollmacht Gebrauch zu machen.

## Nebenabreden, Schlussbestimmungen

### Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Frühere Vereinbarungen werden durch diese Beur­kundung ersetzt. Spätere Ände­rungen oder Ergänzun­gen dieses Vertrages sind nur rechtswirksam, wenn sie schrift­lich erfolgt sind, soweit nicht notari­elle Form gesetzlich vorgeschrieben ist.

### Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Abreden dieses Vertrages unverändert fort. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die die Ver­tragsparteien im Zweifel in Kenntnis der Unwirksamkeit der getroffenen Abrede vereinbart hätten. Soweit diese Regelung nicht eindeutig ermittelbar ist, gilt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

### Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten sind unabhängig von der Erteilung etwa erforderlicher behörd­li­cher Genehmigungen wirksam.

### Im Hinblick auf die eingangs der Urkunde erfolgte Belehrung wird festge­stellt, dass die beurkundete Fassung nur unwesentlich vom Ent­wurf abweicht und insoweit keine erneute zweiwöchige Vorbereitungs­zeit erforderlich ist.

Diese Niederschrift nebst deren Anlage „Zahlungsvereinbarung“ wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, der als Anlage zur Ur­kunde genommene Plan wurde zur Durchsicht vorgelegt, Niederschrift und Anlagen wurden von den Erschie­nenen genehmigt und die Niederschrift von ihnen sowie dem Notar wie folgt an dieser Stelle unterschrieben:

Anlage zum Kaufvertrag vom ##2016

Urkunde Nr. ##/2016 des Notars Dr. Georg Liessem, Pirna

------------------------------------------------------------------------------------------------

 **Zahlungsvereinbarung**

Der Kaufpreis ist grundsätzlich fällig und ohne Abzug binnen 14 Tagen zahlbar, wenn der Notar den Vertragsbeteiligten mitgeteilt hat, dass

#### die zu diesem Vertrag und seiner Durch­führung etwa erforderli­chen privaten und behördlichen Genehmigungen dem Notar vorliegen, ausgenommen jedoch die Un­bedenk­lichkeitsbeschei­nigung des Finanzamtes.

#### für die Erwerberin ##erstrangig oder ##mit Rang hinter der Finanzie­rungsgrundschuld eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen und der Grundbesitz im Übrigen lastenfrei ist.

Die Durchführung der Vermessung und die Katasterfortschreibung ist aus­drücklich keine Fälligkeitsvoraussetzung.

Die Vertragsparteien wünschen, dass die Fälligkeitsmitteilung mit Übergabeeinschreiben/Rückschein versandt wird. Für die Fristberechnung kommt es auf den Zugang der Fälligkeitsmitteilung und nicht auf das Datum von deren Versand an. Auch ohne Versand bzw. Zu­gang der Fälligkeitsmitteilung gem. § 1 wird der Kaufpreis fällig, wenn objektiv die vom Notar zu bescheinigenden Voraussetzungen 12 Wochen lang vorliegen.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung und die Berechnung von Zin­sen ist nicht die Absendung des Geldes, sondern dessen Gutschrift bei der Veräu­ßerin.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit unmittelbar an die Veräußerin auf deren Konto

IBAN: DE86 8505 0300 3000 0451 11

BIC: OSDDDE81XXX

(Ostsächsische Sparkasse Dresden)

zu zahlen.

## Spitzenausgleich

Die Differenz zwischen vorläufigen Kaufpreis und endgültigem Kaufpreis ist binnen Monatsfrist nach Beurkundung der Auflassung auszugleichen, gleich­gültig ob die Veräußerin eine Rückzahlung leisten muss oder die Erwerberin zur Nachzahlung verpflichtet ist. Die Auflassung soll ausdrück­lich unabhängig davon beurkundet werden, ob ein Restkaufpreis ge­schuldet wird oder nicht.

Der Erwerberin steht es frei, den Kaufpreis jederzeit ganz oder teilweise vor dem Fälligkeitstermin zu zahlen. Der Notar hat auf die damit verbundenen Risi­ken für die Erwerberin hingewie­sen.

Für den Verzug gelten die gesetzlichen Bestimmungen, so dass z.B. die Verzugszinsen entsprechend § 288 Abs. 1 BGB für den Zeitraum des Verzuges 5 Prozentpunkte über dem Ba­siszins gem. § 247 BGB betragen.

Ende der Zahlungsvereinbarung

- N o t a r -