**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG**

Zwischen

Stadt Meißen,

nachstehend **Verkäufer 1**

und

SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH, Meißen

nachstehend **Verkäufer 2**

und

[...]

nachstehend **Käufer.**

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG NEBST AUFLASSUNG

* + 1. Sachstand
       1. In den nachgenannten Grundbüchern des Amtsgerichts Meißen ist folgender Grundbesitz eingetragen:
          1. Grundbuch des Amtsgerichts Meißen von Meißen rechts d. Elbe, Blatt 13628

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 46:

Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke, Flurstück 66/1, Gebäude- und Freifläche, Größe: 444 m²

Abteilung I

Eigentümer: der Verkäufer 2

Abteilung II: keine Eintragungen, das Flurstück 66/1 betreffend

Abteilung III: keine Eintragungen, das Flurstück 66/1 betreffend;

* **Vertragsgegenstand 1 -** 
  + - * 1. Grundbuch des Amtsgerichts Meißen von Meißen rechts d. Elbe Blatt 10838

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2

Gemarkung Niederfähre m. Vorbrücke, Flurstück 65 Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Größe 800 m²,

Abteilung I

Eigentümer: der Verkäufer 1

Abteilung II: lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Kabelrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung für den Abwasserzweckverband Gemeinschaftskläranlage Meißen, Diera-Zehren; eingetragen am 20.03.2018

Abteilung III: keine Eintragungen das Flurstück 65 betreffend

* + - * 1. Grundbuch des Amtsgerichts Meißen von Meißen rechts d. Elbe Blatt 11205

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 9

Gemarkung Niederfähre m. Vorbrücke, Flurstück 68/6, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.924 m²;

Abteilung I

Eigentümer: der Verkäufer 1

Abteilung II: keine Eintragungen das Flurstück 68/6 betreffend,

Abteilung III: keine Eintragungen;

* + - * 1. Grundbuch des Amtsgerichts Meißen von Meißen rechts d. Elbe Blatt 12622

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung Niederfähre m. Vorbrücke, Flurstück 68/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.449 m²;

Abteilung I

Eigentümer: der Verkäufer 1

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen;

* + - * 1. Grundbuch des Amtsgerichts Meißen von Meißen rechts der Elbe Blatt 13626

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 46:

Gemarkung Niederfähre m. Vorbrücke, Flurstück 64/1, Gebäude und Freifläche, Größe 1.829 m²

Abteilung I

Eigentümer: der Verkäufer 1

Abteilung II: keine Eintragungen, das Flurstück 64/1 betreffend

Abteilung III: keine Eintragungen, das Flurstück 64/1 betreffend;

* **1.1.2 bis 1.1.5 Vertragsgegenstand 2** -.
  + - 1. Der Notar hat die genannten elektronischen Grundbücher am [•] eingesehen. Die Einsicht in die elektronische Markentabelle sowie die elektronischen Aktualitätsnachweise am heutigen Tag hat ergeben, dass dem Grundbuchamt keine unerledigten Anträge vorliegen und dass der Grundbuchstand unverändert ist.
      2. Der vorstehende Grundbesitz ist mit Ausnahme der Flurstücke 64/1 und 68/3 Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke unbebaut. Auf diesen befinden sich abbruchreife Garagen.
      3. Der Grundbesitz mit den darauf befindlichen Baulichkeiten nebst allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör wird nachstehend auch als „**Vertragsgegenstand 1“ bzw. „Vertragsgegenstand 2-** und, sofern beide Vertragsgegenstände gemeint sein sollten, „**Vertragsgegenstand**“bezeichnet.
      4. Kauf

Der Verkäufer verkauft an den dies annehmenden Käufer den Vertragsgegenstand zu Alleineigentum.

* + - 1. Jeder Verkäufer haftet für die Erfüllung dieses Vertrags nur in Bezug auf den von ihm verkauften Kaufgegenstand. Zwischen Verkäufer 1 und 2 besteht kein Gesamtschuldverhältnis gegenüber dem Käufer und die Verkäufer sind auch nicht Gesamtgläubiger.
      2. Die Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.
    1. Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit
       1. Der Kaufpreis beträgt
          1. für den Vertragsgegenstand 1 EUR [•]   
             (in Worten: Euro [•]).
          2. für den Vertragsgegenstand 2 EUR [•]   
             (in Worten: Euro [•]).
       2. Der Kaufpreis ist per Banküberweisung binnen einer Frist von 2 Wochen zur Zahlung fällig, nachdem die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen für beide Vertragsgegenstände vorliegen und die Mitteilung des Notars gemäß Ziff. 2.3 dem Käufer zugegangen ist, (**Fälligkeitsmitteilung**).
          1. Im Grundbuch ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers eingetragen, im Rang nur nach Rechten, deren Eintragung der Käufer zustimmt hat bzw. nach den in Ziff. 1.1 genannten Rechten.
          2. Die Löschungsunterlagen, liegen dem Notar entweder auflagenfrei oder mit Auflagen vor, die aus den Mitteln des Kaufpreises erfüllt werden können, mit denen die vom Käufer nicht übernommenen Belastungen des Kaufgegenstands gelöscht werden können.
          3. Alle für die Vertragsabwicklung notwendigen Unterlagen, behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen liegen dem Notar vor, insbesondere das Zeugnis über die Nichtausübung bzw. das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes gemäß §§ 24 ff. BauGB für den Vertragsgegenstand 1; - dies gilt nicht für die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

* + - 1. Der Notar soll dem Käufer die Fälligkeitsmitteilung per Einwurfeinschreiben schicken und den Brief vorab per E-Mail an die Parteien übermitteln. Hierzu wird dem Notar ein entsprechender Auftrag erteilt. Im Übrigen ist er zu einer Überwachung der Kaufpreisfälligkeit nicht verpflichtet. Der Zugang der Fälligkeitsmitteilung gilt am dritten Arbeitstag nach Aufgabe zur Post erfolgt. Bestreitet der Käufer, zu diesem Zeitpunkt die Fälligkeitsmitteilung erhalten zu haben, ist für den Zeitpunkt des Zugangs der Zustellnachweis der Post AG maßgeblich.
      2. Der über etwaige Ablösebeträge hinausgehende Teil des Kaufpreises ist auf folgende Konten der Verkäufer per Banküberweisung zu zahlen: zahlen:
         1. Verkäufer 1

IBAN: [•]

* + - * 1. Verkäufer 2

IBAN: [•]

* + - 1. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Erhalt des Kaufpreises per Banküberweisung dem Notar unverzüglich schriftlich zu bestätigen und einen entsprechenden Bankbeleg vorzulegen.
      2. Der Käufer hat Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu entrichten, wenn er mit der Kaufpreiszahlung in Verzug gerät. Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn der Kaufpreis nicht fristgerecht und vollständig eingeht. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Wertstellung. Die Verzugszinsen sind sofort zur Zahlung fällig.
      3. Dem Käufer steht ein Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegenüber den Kaufpreisansprüchen des Verkäufers nicht zu, es sei denn seine Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
    1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung
       1. Wegen der Kaufpreisforderung gemäß Ziff. 2.1 nebst Zinsen gemäß Ziff. 2.6 unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.
       2. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, Zinsen gemäß Ziff. 2.6 ab dem Tag der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung als geschuldet.
       3. Der Notar darf auf Kosten des Käufers vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit bedarf, nicht jedoch vor Zugang der in Ziff. 2.3 vorgesehenen Fälligkeitsmitteilung. Eine Umkehr der Beweislast soll mit diesem Verzicht jedoch nicht verbunden sein.
    2. Besitzübergang
       1. Der Besitz am Vertragsgegenstand sowie die Nutzungen und Lasten, Gefahren und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Streupflicht gehen am ersten des Tages auf den Käufer über, der auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises folgt (**Übergabestichtag**).
       2. Der Käufer trägt ab dem Übergabestichtag die auf dem Vertragsgegenstand entfallenden Grund- und Gebäudesteuern, Anliegerbeiträge, Abgaben sowie die sonstigen öffentlichen und privaten Lasten. Soweit abweichend von vorstehender Regelung Verkäufer oder Käufer Zahlungen geleistet haben, werden die Vertragsparteien den Ausgleich untereinander zeitanteilig vornehmen. den Notar und weisen ihn weist darauf hin, dass die gesetzliche Haftung für öffentliche Lasten im Außenverhältnis hiervon abweicht.
       3. Der Verkäufer tritt dem dies annehmenden Käufer - wie der Besitzübergang aufschiebend bedingt auf die vollständige Kaufpreiszahlung - alle Ansprüche auf Schadenersatz oder Versicherungsleistungen ab, die ihm wegen eines ab Gefahrübergang eingetretenen Schadens zustehen sollten.
       4. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer alle in seinem Besitz befindlichen, den Vertragsgegenstand betreffenden Unterlagen (z. B. Einheitswertbescheide, Grundsteuer- und Umlagebescheide, bauliche Unterlagen, Versicherungspolicen etc.) herauszugeben.
       5. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer,
          1. für den Vertragsgegenstand bei den zuständigen Ämtern Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen,
          2. für den Vertragsgegenstand Bauvoranfragen, Bau-, Teilungs-, Genehmigungs- und Förderungsanträge aller Art zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen,
          3. sämtliche Erklärungen abzugeben, die für die Erteilung einer Baugenehmigung oder für die Beseitigung von Bauten erforderlich sind,
          4. den Vertragsgegenstand bereits vor dem Übergabestichtag für Zwecke des Aufmaßes und von Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Verkäufer zu betreten, wobei auf die Belange der Garagenmieter Rücksicht zu nehmen ist.

Von dieser Vollmacht darf nur in der Weise Gebrauch gemacht werden, dass der Verkäufer von sämtlichen Kosten und jeder Haftung frei ist. Untervollmacht kann erteilt werden.

* + 1. Rechte des Käufers bei Mängeln
       1. Zustand des Vertragsgegenstandes

Der Verkäufer erklärt zum Vertragsgegenstand nach seinem Wissen:

* + - * 1. Der Vertragsgegenstand ist vollständig erschlossen, Hausanschlüsse sind nicht vorhanden und vom Käufer auf eigene Kosten herzustellen.

Der Verkäufer hat darauf hingewiesen, dass ihm keine wesentlichen verdeckten Mängel bekannt sind. Der Verkäufer hat dem Käufer die bei ihm vorhandenen Unterlagen zum Kaufgegenstand zur Verfügung gestellt. Der Käufer hatte die Möglichkeit, den Kaufgegenstand eingehend zu besichtigen. Die dem Käufer vom Käufer zugänglich gemachten Unterlagen sind in der Leitstudie als Grundlage für den Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen“, nachfolgend **Leitstudie** genannt als deren Anlagen enthalten. Die Leistudie ist dem Käufer im Rahmen des Vergabeverfahrens bekannt gegeben worden und ist Bestandteil des zusammen mit dem Kaufvertrag beurkundeten Durchführungsvereinbarung als dessen (Anlage 2.1.4). In der Leitstudie enthalten ist auch der Hinweis auf die Nutzung eines Teils des Vertragsgegenstands als Tankstelle und die Beurteilung von Teilen des gesamten Vertragsgestenstands als Altlastenverdachtsfläche. Ebenfalls darin enthalten sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro IBU Coswig vom 30.09.2024.

* + - 1. Der Vertragsgegenstand wird gekauft, wie er steht und liegt, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.
      2. Nach Hinweis des Notars auf die mögliche Bedeutung vorvertraglicher Angaben des Verkäufers über den Vertragsgegenstand, insbesondere in Anzeigen, Exposés oder Erklärungen Dritter, erklären die Parteien, dass alle für sie wesentlichen Beschaffenheitsvereinbarungen in dieser Urkunde enthalten sind und keine sonstigen Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen wurden. Gesetzliche Ansprüche wegen arglistig unrichtiger Angaben bleiben unberührt.
      3. Baulasten, nachbarrechtliche Beschränkungen und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten, insbesondere altrechtliche Belastungen übernimmt der Käufer, soweit sie kraft Gesetzes auf den Käufer übergehen. Die im Grundbuch zum Kaufgegenstand 2 unter § 1.1.2 (Flurstück 65) aufgeführte Dienstbarkeit übernimmt der Käufer als nicht wertmindernd.
      4. Der Verkäufer haftet dafür, dass bei Besitzübergang keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse bestehen, die den Vertragsgegenstand betreffen. Der Verkäufer wies darauf hin, dass die auf dem Vertragsgegenstand vorhandenen Garagen derzeit vermietet sind, der Verkäufer aber spätestens mit Wirkung zum Stichtag die Mietverhältnisse beenden und die Garagen räumen wird.
      5. Der Verkäufer haftet dafür, dass sämtliche Abgaben (Steuern, Beiträge und Gebühren), die den Vertragsgegenstand betreffen und bis zum Übergabestichtag fällig werden, bezahlt sind.
      6. Der Vertragsgegenstand liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.
      7. Ausschluss Mängelansprüche

Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart (z. B. durch Beschaffenheitsvereinbarung), werden jegliche Ansprüche und Rechte des Käufers im Hinblick auf die Beschaffenheit oder Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes (Sach- und Rechtsmängel) ausgeschlossen.

* + - 1. Hinweise

Der Notar wies darauf hin, dass der Käufer nach den gesetzlichen Regelungen einen Anspruch auf Übernahme einer mangelfreien Sache hat, und dass ihm die in § 437 BGB aufgeführten Rechte hätten zustehen können, wenn Mängel vorhanden sind. Durch die vorstehenden Regelungen werden diese Rechte des Käufers ausgeschlossen oder eingeschränkt, soweit die Parteien keine Beschaffenheit vereinbart haben. Der Käufer wünscht gleichwohl die Beurkundung der vorstehenden Vereinbarungen.

* + - 1. Grenzen des Haftungsausschlusses
         1. Von dem vereinbarten Haftungsausschluss ausgenommen ist die Haftung für Schäden aus Ansprüchen wg. der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und die Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters gleich.
         2. Der Haftungsausschluss gilt auch nicht für die Verletzung von Kardinalpflichten. Das sind solche vertraglichen Verpflichtungen des Verkäufers, auf deren Einhaltung der Käufer in besonderem Maß vertrauen durfte.
         3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Haftungsausschluss auch nicht für Mängel gilt, die dem Verkäufer bekannt sind und die für den Käufer nicht erkennbar sind, für dessen Entscheidung und Willensbildung aber ersichtlich von entscheidender Bedeutung sind, also insbesondere Mängel, die den Vertragszweck vereiteln oder gefährden können. Dasselbe gilt, wenn der Verkäufer Fragen des Käufers unrichtig beantwortet (Haftung bei Arglist). In diesen Fällen besteht eine Aufklärungspflicht des Verkäufers gegenüber dem Käufer.
      2. Daraufhin gibt der Verkäufer folgende Erklärungen zur Beschaffenheit des Vertragsgegenstands ab:
         1. Baulasten sind nicht eingetragen.
         2. Dem Verkäufer sind keine Nachbarschaftsvereinbarungen oder sonstige Vereinbarungen mit Dritten und keine aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Belastungen oder Beschränkungen. Der Verkäufer hat alle ihm bekannten öffentlich-rechtlichen Auflagen und Anordnungen erfüllt und ihm sind auch keine Umstände bekannt, die solche Auflagen oder Anordnungen erwarten lassen.
         3. Der Vertragsgegenstand ist nach Kenntnis des Verkäufers weder von daran angrenzenden Grundstücken aus überbaut noch sind daran angrenzende Grundstücke vom Vertragsgegenstand ausgehend überbaut.
         4. Dem Verkäufer sind keine Rechtsstreitigkeiten oder außergerichtlich geltend gemachte Ansprüche hinsichtlich des Vertragsgegenstands bekannt. Solche sind nach Kenntnis des Verkäufers auch nicht mindestens in Textform angedroht.
         5. Mit Ausnahme der im geotechnische Bericht von IBU Coswig vom 30.09.2024 genannten sind dem Verkäufer sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG und auch keine Umstände, die darauf schließen lassen, bekannt. Das gilt auch für etwaige an den aufstehenden Bauten vorhandene Schadstoffe. Im Übrigen wird auf § 6 verwiesen.
         6. Die auf dem Vertragsgegenstand aufstehenden Baulichkeiten stehen nach Kenntnis des Verkäufers nicht unter Denkmalschutz.
         7. Es bestehen in Bezug auf den Vertragsgegenstand weder offene und fällige Abgaben, Gebühren und Steuern, noch Forderungen von Versorgungsunternehmen.
      3. Verwaltung bis zum Übergabestichtag

Der Verkäufer wird alle in Ziff. 5.6 genannten Verbindlichkeiten erfüllen, die bis zum Übergabestichtag fällig werden. Der Verkäufer wird den Vertragsgegenstand bis zum Übergabestichtag unter Beobachtung derjenigen Sorgfalt verwalten, die er sonst in eigenen Angelegenheiten anwendet. Der Verkäufer wird den tatsächlichen, vom Käufer besichtigten Zustand des Kaufgegenstandes nicht verändern, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Er haftet für Verschlechterungen, die erst nach Beurkundung entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung im Rahmen der beschriebenen Sorgfalt hinausgehen; hierfür wird - außer bei Vorsatz - die Verjährung auf drei Monate ab dem Übergabestichtag verkürzt.

* + 1. Altlasten

Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von behördlichen und privaten Anordnungen und Inanspruchnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz freizustellen, sofern die schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. § 2 Bundesbodenschutzgesetz nicht von dem Verkäufer selbst verursacht worden sind. Dieselbe Verpflichtung gilt in Bezug auf Anordnungen und Inanspruchnahmen aufgrund von Schadstoffen an und in Gebäuden, soweit der Vertragsgegenstand bebaut ist. Im Gegenzug tritt der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer etwaige Rückgriffansprüche nach folgender Maßgabe ab: Die Abtretung ist beschränkt auf diejenigen Beträge, die der Käufer an Behörden oder Dritte gezahlt hat und derentwegen ein Freistellungsanspruch nach § 426 Abs. 2 BGB gegen Dritte besteht. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf den Ausgleich vorstehender Ansprüche des Dritten bzw. der Behörde durch den Käufer sowie auf die vollständige Kaufpreiszahlung.

* + 1. Nutzungsbindung
       1. Der Weiterverkauf des Kaufgegenstands ist ganz oder teilweise erst zulässig, wenn der Käufer die in der Durchführungsvereinbarung genannten Bauleistungen nach Maßgabe der Durchführungsvereinbarung fertig gestellt hat.
       2. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand das Hotel für einen Zeitraum von 10 Jahren beginnend mit der Fertigstellung im Sinne der Durchführungsvereinbarung zu betreiben oder durch einen Pächter betreiben zu lassen.
       3. Der Käufer verpflichtet sich, diese Verpflichtung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers am Vertragsgegenstand wie folgt abzusichern:
          1. Die Dienstbarkeit soll folgenden Inhalt haben:

„Der Eigentümer ist gegenüber der Stadt Meißen, vertreten durch den Bürgermeister, verpflichtet, auf den Flurstücken .... ein Hotel mit mindestens 100 Betten der Kategorie \*\*\*+ zu betreiben oder betreiben zu lassen.“

* + - * 1. Schuldrechtliche Vereinbarungen

Vorstehende Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt.

Die Dienstbarkeit soll im Rang vor Auflassungsvormerkungen, Reallasten und Rechten in Abt. III des Grundbuchs eingetragen werden. Ist dieser Rang nicht sofort verfügbar, soll sie zunächst an rangbereiter Stelle eingetragen werden.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Löschung der vorstehenden Dienstbarkeit zu bewilligen, wenn seit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Hotels ein Zeitraum von 10 Jahren verstrichen ist.

* + 1. Erschließungskosten

Künftige Erschließungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Käufers. Soweit

Der Verkäufer erklärt, dass der heute vorhandene Erschließungsstand des Vertragsgegenstands vollständig abgerechnet und bezahlt ist und dafür keine weiteren Beiträge von Anliegern erhoben werden. Für nach dem Wirksamwerden dieses Vertrages begonnene Maßnahmen entstehende Beitragspflichten gilt, dass diese unabhängig vom Adressat der betreffenden Bescheide vom Käufer zu tragen sind.

* + 1. Kaufpreisfinanzierung
       1. Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten vor Eigentumsumschreibung zu üblichen Bedingungen mitzuwirken.
       2. Die Grundschuldbestellungsurkunde muss sinngemäß eine übliche einschränkende Sicherungsabrede enthalten.
       3. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer einzeln mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht, Grundpfandrechte in Höhe von bis zu ....... EUR nebst bis zu 20 % Zinsen ab dem Tag der Bestellung der Grundschuld und 15 % einmaliger Nebenleistungen zu Lasten des Vertragsgegenstandes für ein Kreditinstitut oder eine Versicherung, das der EU-Banken- oder Versicherungsaufsicht untersteht, vor dem beurkundenden Notar oder einem mit ihm zur Berufsausübung verbundenen Notar zu bestellen und den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der Käufer ist befugt, alle zur Eintragung und dinglichen Absicherung erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch zum Rang, abzugeben. Der Käufer hat die persönliche Schuld sowie die Kosten allein zu übernehmen.
       4. Die Grundschuldbestellungsurkunde muss sinngemäß die einschränkende Sicherungsabrede wie folgt enthalten: Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet worden sind. Im Falle der Rückgewähr kann nur die Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Die mit den Grundpfandrechten verbundenen Eigentümerrechte, insbesondere Rückgewähransprüche, stehen ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung, dem Käufer zu. Falls dieser Vertrag rückabgewickelt oder aus anderem Grunde nicht erfüllt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger die zur Löschung der Grundpfandrechte erforderlichen Unterlagen Zug um Zug gegen Rückzahlung gezahlter Teilbeträge des Kaufpreises und im Übrigen auflagenfrei an den Verkäufer zu übergeben. Der Notar hat dem Gläubiger diese einschränkende Sicherungsabrede zu bestätigen.
    2. Vertragsabwicklung, Vollmacht / Rücktritt
       1. Der Notar wird mit der Durchführung dieser Urkunde beauftragt. Er hat alle für die Durchführung erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen einzuholen, zu diesem Zwecke Vertragsabschriften zu übersenden, entgegenzunehmen und sich mitzuteilen, so dass sie mit ihrem Eingang bei ihm wirksam werden. Ablehnende Bescheide sind jedoch den Parteien selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.
       2. Er ist ermächtigt, die Parteien im Grundbuchverfahren vollumfänglich zu vertreten.
       3. Der Notar wies auf gesetzliche Vorkaufsrechte in Bezug auf den Vertragsgegenstand 1 hin. Die Verkäuferin zu 1 ist vorkaufsberechtigt und erklärt, Ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben zu wollen bzw. das kein Vorkaufsrecht besteht. Sie verpflichtet sich, umgehend das Negativattest dem amtierenden Notar zur Verfügung zu stellen.
       4. Verkäufer und Käufer bevollmächtigen den beurkundenden Notar, dessen Vertreter im Amt und jeden mit ihnen zur Berufsausübung verbundenen Notar, und die Notariatsangestellten **[....]**, alle geschäftsansässig beim beurkundenden Notar, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde notwendig oder zweckmäßig sind, Änderungen der Urkunde und Rangbestimmungen vorzunehmen, Anträge zu stellen, einzuschränken, zu trennen und zurückzunehmen. Die persönliche Haftung der genannten Mitarbeiterinnen ist ausgeschlossen.
       5. Die Vollmachten sind hinsichtlich der Vollmacht zur Bewilligung der Eigentumsumschreibung unwiderruflich und dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt. Jeder Bevollmächtigte darf allein und für alle Beteiligten handeln. Untervollmacht an andere Notariatsangestellte kann erteilt werden. Die Vollmachten gelten nur bei Verwendung vor dem Notar, seinem Sozius oder deren amtlichen Vertretern. Sie sind unabhängig von der Wirksamkeit der heutigen Urkunde erteilt. Die Vollmachten erlöschen sechs Monate nach Vollzug der Urkunde im Grundbuch.
    3. Hinweise

der Notar weist auf Folgendes hin:

Das Eigentum am Vertragsgegenstand geht mit Eintragung des Käufers im Grundbuch auf diesen über. Die Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ist hierfür erforderlich.

Die Genehmigungsfreiheit nach der Grundstücksverkehrsordnung ist erst zum Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung – bzw. im Falle des Grundstückserwerbs ohne Eintragung einer Vormerkung zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung – abschließend geklärt. Soweit nach heutiger Beurkundung ein Anmeldevermerk nach § 30b VermG im Grundbuch eingetragen wird, ist die Einholung einer behördlichen Genehmigung (GVO-Genehmigung) erforderlich.

Jede der Parteien haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen im Außenverhältnis gesamtschuldnerisch für die Grunderwerbsteuer und für die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzuges und dies unabhängig von der im Innenverhältnis vereinbarten Kostenregelung.

Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und führen zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags. Die einzutragende Auflassungsvormerkung bedeutet in diesem Fall keine Sicherheit für den Käufer. Deshalb müssen alle Vereinbarungen, auch mit Dritten, Leistungen und Zahlungen, insbesondere der volle Kaufpreis beurkundet werden.

Der amtierende Notar hat die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen der vorstehenden Vereinbarungen nicht geprüft und hierüber nicht beraten. Die Parteien wurden auf die Möglichkeit der vorherigen Prüfung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe hingewiesen.

den Notar und weisen ihn wies auf die Risiken hin, die mit einer Kaufpreiszahlung vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit verbunden sind.

Der amtierende Notar hat auf die Regelung des § 16a GWG hingewiesen nach dem die Zahlung des Kaufpreises ausschließlich mittels Banküberweisung vorzunehmen ist; andere Arten der Kaufpreiszahlung sind unzulässig und haben keine Tilgungswirkung.

* + 1. Grundbucherklärungen
       1. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums.
       2. Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Der Notar wird angewiesen, diese Erklärung dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn die Parteien den Notar übereinstimmend anweisen oder wenn
          1. der Verkäufer dem Notar mitteilt, dass er wegen Zahlungsverzuges des Käufers vom Vertrag zurückgetreten sei und die Löschung der Vormerkung verlange,
          2. und der Käufer der Löschung nicht innerhalb von zwei Wochen nach Absendung einer Löschungsankündigung des Notars an die ihm zuletzt schriftlich oder in Textform bekannt gegebene Anschrift des Käufers schriftlich widerspricht oder nach einem Widerspruch nicht innerhalb von sechs Wochen nach Absendung einer Löschungsankündigung eine gerichtliche Entscheidung beibringt, die dem Notar die Abgabe der Erklärung untersagt oder die vollständige Zahlung des Kaufpreises nachweist.

Geht aus einer vorgelegten Zahlungsbestätigung hervor, dass ein Teil des Kaufpreises bezahlt ist, so darf der Notar die Vormerkung erst löschen lassen, wenn der Verkäufer die Rückzahlung dieses Kaufpreisteils nachgewiesen oder durch Hinterlegung die Rückabwicklung Zug um Zug sichergestellt hat.

* + - 1. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung bei Umschreibung des Eigentums auf den Käufer wieder zu löschen, sofern zwischenzeitlich keine fremden Eintragungsanträge beim Grundbuchamt eingegangen oder erledigt worden sind, es sei denn, er hätte bei diesen mitgewirkt.
      2. Der Verkäufer **bewilligt** und **beantragt** die Löschung in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs eingetragener Rechte auf seine Kosten, soweit diese nicht von dem Käufer übernommen werden, und stimmt der Löschung dieser Belastungen zu.
      3. Verkäufer und Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in Ziff. 1 näher bezeichneten Vertragsgegenstand in dem in Ziff. 2.1 genannten Beteiligungsverhältnis auf den Käufer übergeht (**Auflassung**). Eine Bewilligung zur Umschreibung des Eigentums enthält diese Auflassung nicht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.
      4. Die Parteien bevollmächtigen den Notar und weisen ihn hiermit zugleich an, die Umschreibung zu bewilligen und den entsprechenden Antrag zu stellen, wenn dem Notar die Zahlung des Kaufpreises per Banküberweisung ohne Zinsen durch den Verkäufer mittels Bankbeleg schriftlich nachgewiesen wurde oder wenn die Zahlung des Kaufpreises auf andere Weise glaubhaft gemacht wurde (z. B. durch Bestätigung einer Bank über die Durchführung der Überweisung).
      5. Käufer und Verkäufer **beantragen** und **bewilligen** die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach Maßgabe von § 7.3. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung nur zusammen mit dem Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit zu stellen.
    1. Grunderwerbsteuer

Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer unverzüglich nach Zugang des Grunderwerbsteuerbescheides zu zahlen. Zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer oder Gerichtskosten nicht und wird der Verkäufer hierfür in Anspruch genommen, ist der Verkäufer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.