

Angebot-Holzhausen-Muster

**UR-NR.:**

**/ 2006 - cz**

---

**Kaufvertragsangebot  
über eine Eigentumswohnung (Bestandsimmobilie) nebst  
Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz)**

Objekt Holzhausen „Sopienhöhe“

**Wohnung Nr. \*\*\* BA \*\*\***

Walter-Markov-Ring\*\*\*

TG-Stellplatz Nr. \*\*\* BA \*\*\*

Verhandelt zu \*\*\*

am \*\*\*

- \*\*\* -

Heute erschien\*\*\* vor mir,

Notar \*\*\*

mit Amtssitz in \*\*\*

in meinen Amtsräumen in \*\*\*:

\*\*\*

- nachfolgend "**Anbietender/Käufer**" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Der Käufer wies sich aus durch Vorlage seiner amtlichen Lichtbildausweise.

Mit Einverständnis des Käufers wurden diese fotokopiert und zur Nebenakte genommen. Weiterhin wurde der Käufer darauf hingewiesen, daß seine persönlichen Daten maschinell verarbeitet und gespeichert werden.

Der Käufer bestätigt im Voraus, dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen und ihm der Vertragsentwurf bereits zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung zur Verfügung gestellt wurde.

Der Käufer erklärte zur notariellen Niederschrift folgendes Vertragsangebot:

**§ 1**

Ich mache hiermit dem (zukünftigen) Eigentümer des in der Anlage beschriebenen Vertragsobjektes, der Gesellschaft in Firma

Megaron Bauprojekt GmbH  
mit Sitz in Leipzig  
(Geschäftsanschrift: 04177 Leipzig, Jordanstr. 1)  
- eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig  
HR B 10 284 –

- nachfolgend auch "**Angebotsempfänger/Verkäufer**" genannt -

das Angebot zum Abschluß eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz mit dem Inhalt, wie er sich aus der Anlage "Kaufvertrag" zu dieser Urkunde ergibt.

## § 2

Für das Angebot gelten im Einzelnen folgende Bedingungen:

1. Das Angebot ist für 40 Tage unwiderruflich. Ab diesem Zeitpunkt kann das Angebot jederzeit widerrufen werden. Bis zu einem wirksamen Widerruf besteht das Angebot weiter fort.
2. Der Widerruf ist zu erklären,
  - a) entweder gegenüber dem Angebotsempfänger durch Einschreiben/Rückschein,
  - b) oder gegenüber dem vollziehenden Notar durch Einschreiben/Rückschein.

Der Widerruf wird wirksam mit Zugang des Widerrufs beim Angebotsempfänger oder Notar.

3. Der Vertrag kommt zustande mit der Beurkundung der Annahmeerklärung durch einen deutschen Notar. Eines Zugangs der Erklärung bedarf es nicht. Unabhängig von vorstehender Regelung beabsichtigt der Angebotsempfänger/Verkäufer, das Angebot bei dem Vollzugsnotar, der bereits die Vorerwerbsurkunde beurkundet hat, anzunehmen.

## § 3

Dem Anbietenden/Käufer ist **sofort** eine beglaubigte Abschrift, dem Angebotsempfänger (Verkäufer) und dem Vollzugsnotar sind **sofort** je eine Ausfertigung des Angebotes zu übersenden.

Der amtierende Notar soll die erforderliche Anzeige an das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - vornehmen.

**Vorgelesen samt Anlage, genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

**Anlage**

**Kaufvertrag**

**I.**

**Vorbemerkungen, Grundbuchstand, Belastungen**

1. In Vollzug der Urkunde des Vollzugsnotars vom 24.03.2006 - URNr. 373/2006 - („Vorerwerbsurkunde“) wird der Verkäufer als Alleineigentümer für die nachfolgend näher beschriebene Wohnungseigentumsseinheit eingetragen:

**A.**

**Wohnungsgrundbuch von Holzhausen Blatt \*\*\*:**

\*\*\*/1 000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst.Nr. 139/3 GF	Walter-Markov-Ring 102 – 114	0,6929 ha
Flst.Nr. 139/10 GF	Walter-Markov-Ring 31 – 39	0,4343 ha,

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Kellerraum, im ATP mit Nr. \*\*\* bezeichnet;

Sondernutzungsrechte sind zugeordnet gemäß der als Anlage beigegeführten (auszugsweisen) Grundbuchblattabschrift von Holzhausen Blatt 2677 (daraus das Bestandsverzeichnis);

dieser Einheit zugeordnet im Wege der nachträglichen Übertragung von Sondernutzungsrechten ist des Weiteren der Freiflächenstellplatz Nr. \*\*\*

**Wohnungsgrundbuch von Holzhausen Blatt \*\*\*:**

\*\*\*/1000-stel MEA an dem Grundstück

Flst.Nr. 139/8 BPL	Walter-Markov-Ring 2-36	0,4392 ha
Flst.Nr. 139/11 BPL	Walter-Markov-Ring 11 – 29, 41 – 47	1,1412 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Kellerraum, im ATP mit Nr. \*\*\* bezeichnet;

Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;

wegen der konkreten Zuordnung von Sondernutzungsrechten wird auf die Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, Teil B Ziffer 5., 1. – 3., enthalten in der Teilungserklärung gemäß Urkunde vom 27.11.1995 – URNr. 2306 Z /1995 – des Notars Walter Zöllner in München verwiesen;

dieser Einheit zugeordnet im Wege der nachträglichen Übertragung von Sondernutzungsrechten ist des Weiteren der Freiflächenstellplatz Nr. \*\*\*

**B.**  
**Teileigentumsgrundbuch von Holzhausen Blatt \*\*\*:**

0,457/1 000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst.Nr. 139/3 GF Walter-Markov-Ring 102 – 114 0,6929 ha  
Flst.Nr. 139/10 GF Walter-Markov-Ring 31 – 39 0,4343 ha,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im ATP mit Nr. \*\*\* bezeichnet; SNR sind eingeräumt;

**Teileigentumsgrundbuch von Holzhausen Blatt \*\*\*:**

0,256/1000-stel MEA an dem Grundstück

Flst.Nr. 139/8 BPL Walter-Markov-Ring 2-36 0,4392 ha  
Flst.Nr. 139/11 BPL Walter-Markov-Ring 11 – 29, 41 – 47 1,1412 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im ATP mit Nr. \*\*\* bezeichnet; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

Im Bestandsverzeichnis eines jeweiligen Wohnungs-  
/Teileigentumsgrundbuches ist vermerkt:

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter, ausgenommen bei Veräußerung durch den Konkursverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung, durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, in den Fällen des § 19 WEG, bei Erstveräußerung durch den aufteilenden Eigentümer.

WEG-Verwalter der Wohnungen der Gesamtwohnanlage sind nach Angaben des Verkäufers:

Für den Bauabschnitt I:

Firma Baitz & Co. Leipzig GmbH  
(Geschäftsanschrift: 04109 Leipzig, Grimmaische Straße 25).

Für den Bauabschnitt III:

Firma Bayerische Hausverwaltung GmbH, Geschäftsstelle in Leipzig  
(Geschäftsanschrift: 04105 Leipzig, Waldstraße 86).

In dieser Urkunde werden beide Verwalter gemeinsam als „der Verwalter“ benannt.

Die gegenwärtige Veräußerung der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der amtierende Notar wird ersucht, bei der vorgenannten Verwaltungsgesellschaft die Verwalterzustimmung in gehöriger Form einzuholen und entgegenzunehmen.

Die Gesamtwohnanlage „Sophienhöhe“ wurde in den Jahren 1996/1997 als Neubau errichtet. Gewährleistungsansprüche nach dem Werkvertragsrecht für Bauwerksleistungen sind zeitlich verjährt. Der Käufer erwirbt den Vertragsgegenstand im gegenwärtigen gebrauchten Zustand.

2. Zu Lasten des unter Ziffer 1. A. und B. beschriebenen Kaufgegenstandes werden in Vollzug der Vorerwerbsurkunde sodann die folgenden Rechte eingetragen sein:

**Abteilung II der Grundbücher:**

diverse Dienstbarkeiten;

Ansprüche aus Auflassungsvormerkung, abgetreten zugunsten des Käufers im angegebenen Erwerbsverhältnis;

**Abteilung III der Grundbücher:**

Globalgrundschuld des Verkäufers;

3. Übernahme von Rechten und Lastenfreistellung (Löschungen):

Die in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten aller Art bleiben unverändert eingetragen und werden vom Käufer zur dinglichen Fortduldung übernommen.

Im Übrigen ist der Kaufgegenstand frei von Grundpfandrechtsbelastungen in Abt. III des Grundbuches zu übertragen.

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes im Rahmen der Abwicklung dieses Kaufvertrages und stimmt allen Löschungen bzw. Pfandfreigaben schon hiermit zu und **beantragt** den Vollzug auf seine Kosten im Grundbuch.

Der amtierende Notar wird ersucht, die zur Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes benötigten Gläubigerbewilligungen (Löschungen / Pfandfreigabeerklärungen) bei der Globalgläubigerin anzufordern und zu treuen Händen entgegenzunehmen. Die den Grundpfandrechten zugrunde liegenden Verbindlichkeiten sind mit Hilfe des nachstehenden Kaufpreises nach Maßgabe und in Erfüllung des Treuhandauftrages der Globalgläubigerin abzulösen.

4. Begründung von Sondereigentum:

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten erfolgte

- a) für die Häuser im Bauabschnitt I zufolge Urkunde vom 18.10.1994 – URNr. 1915/1994 – in der Fassung der Nachträge vom 11.11.1994 – URNr. 2021/1994 – und vom 18.01.1996 – URNr. 208/1996 – und vom 12.09.1996 – URNr. 1951/1996 -, je des Notars Zöller in München;
- b) für die Häufer im Bauabschnitt III zufolge Urkunde vom 27.11.1995 – URNr. 2306 Z /1995 – in der Fassung der Nachträge vom 18.10.1996 – URNr. 2203 Z /1996 – und vom 05.02.1997 – URNr. 316 Z /1997 -, je des Notars Zöller in München.

Die für die Aufteilung der Objekte in Wohnungseigentum gem. § 8 WEG maßgeblichen Aufteilungspläne (Grundrisse) nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung des zuständigen Bauordnungsamtes sind in den vorbezeichneten Teilungserklärungen jeweils enthalten. Der Käufer bestätigt, dass ihm der Inhalt der vorbezeichneten Teilungserklärungen insgesamt bekannt ist und dass er bereits vor der heutigen Beurkundung einfache Abschriften der vorbezeichneten Urkunden zur Durchsicht und Überprüfung vom Verkäufer erhalten hat.

Die Vorerwerbsurkunde ist grundbuchamtlich noch nicht vollzogen. Zugunsten des Verkäufers werden die Auflassungsvormerkungen in die relevanten Grundbücher von Holzhausen eingetragen, worauf verwiesen wird.

Der amtierende Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er eine gesicherte Rechtsstellung (Anwartschaft) auf Eigentumserwerb des nachbezeichneten Vertragsgegenstandes erst erhält, wenn die nachstehend zu seinen Gunsten erklärte Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruches bei der Auflassungsvormerkung des Verkäufers im Grundbuch eingetragen wurde und der Vorvertrag nicht mehr rückabgewickelt werden kann.

\*\*\*Der das Kaufangebot beurkundende Notar hat die den Kaufgegenstand betreffenden Grundbücher zur heutigen Beurkundung nicht einsehen lassen, da der Kaufgegenstand außerhalb seines Amtsgerichtsbezirks gelegen ist. Trotz Belehrung des Notars über die damit etwa verbundenen Risiken und Gefahren wünschten die Erschienenen dennoch die sofortige Beurkundung in dieser Form und entbinden den Notar aus einer diesbezüglichen Haftungsannahme.\*\*\*

\*\*\*Der das Kaufangebot beurkundende Notar hat die Grundbücher durch eine qualifizierte Notarfachangestellte am \*\*\* einsehen lassen und den Grundbuchinhalt mit den Beteiligten erörtert.\*\*\*

## II. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist:

- a) die in Abschnitt I. A. näher bezeichnete Wohnungseigentumseinheit Nr. \*\*\* (Bauabschnitt \*\*\*);
- b) der in Abschnitt I. B. näher bezeichnete Tiefgaragenstellplatz Nr. \*\*\* (Bauabschnitt \*\*\*);

## III. Verkauf

Der Verkäufer

v e r k a u f t

den in Abschnitt II näher beschriebenen Vertragsgegenstand, je mit allen Rechten, Pflichten, wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör im derzeitigen Zustand,

an den dies annehmenden Käufer, erwerbend \*\*\*.

## IV. Auflassung, Vorlagenhaftung des Notars, Vormerkung

1. Die Vertragsteile sind über den Rechtsübergang des Kaufgegenstandes vom Verkäufer auf den Käufer, erwerbend im angegebenen Erwerbsverhältnis, einig. Sie **bewilligen und beantragen** die Eintragung dieser Rechtsänderung(en) im (jeweiligen) Grundbuch.
2. Die Beteiligten weisen für sich und ihre Erben den vollziehenden Notar unwiderruflich und unbedingt an, unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht den Eigentumsumschreibungsantrag gem. § 15 GBO zum Grundbuch erst zu stellen, wenn ihm der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis nach Maßgabe der Bestimmungen in Abschnitt V dieser Urkunde bezahlt wurde oder der Käufer die Zahlung nachgewiesen hat. Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, dem Notar den Erhalt des gesamten Kaufpreises unverzüglich schriftlich zu bestätigen, soweit der vollziehende amtierende Notar hierüber nicht bereits durch die Entlassung der vorrangig mit Hilfe des Kaufpreises abzulösenden Gläubigerin aus dem Treuhandvertrag Kenntnis erlangt.
3. Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem in Abschnitt II bezeichneten Vertragsgegenstand tritt der Verkäufer – bezogen auf den Kaufgegenstand - seine Ansprüche aus Auflassungsvormerkung und die damit verbundenen Rechte aus der Kaufvertragsurkunde des vollziehenden Notars vom 24.03.2006 – URNr. 0373/2006 - an den

dies annehmenden Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis hiermit ab und **bewilligt und beantragt** die Eintragung der Abtretung im Grundbuch.

Höchst vorsorglich **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** der Käufer die Eintragung (je) einer originären Auflassungsvormerkung am Kaufgegenstand zugunsten des Käufers im angegebenen Erwerbsverhältnis in das betreffende Grundbuch.

Der Käufer **bewilligt und beantragt** die Löschung dieser Vormerkung für den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung auf ihn, sofern Zwischeneintragungen und solche Eintragungen, an denen er mitgewirkt hat, nicht erfolgt oder vorrangig beantragt sind.

Der Käufer **bewilligt** und der Verkäufer **beantragt** ferner die Löschung der Vormerkung für den Fall der Nichtbezahlung des Kaufpreises; die Vertragsparteien weisen den vollziehenden Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Löschung der Auflassungsvormerkung zu stellen, jedoch nur dann, wenn der Käufer zuvor vom vollziehenden Notar durch Einschreiben mit Rückschein an die eingangs angegebene Adresse aufgefordert worden ist, dem Notar die Kaufpreiszahlung binnen zweier Wochen ab Absendung des Einschreibens nachzuweisen, und diese Frist verstrichen ist, ohne dass die Zahlung dem Notar nachgewiesen wurde. Den Antrag auf Löschung der Auflassungsvormerkung hat der Notar auch dann zu stellen, falls das Einschreiben - aus welchen Gründen auch immer - vom Käufer nicht entgegengenommen wird.

Bei abgetretener Vormerkung gilt im Falle der Rückabwicklung dieses Vertrages, dass der Käufer die an ihn abgetretenen Ansprüche aus der Auflassungsvormerkung an den Verkäufer zurück abtritt; die Parteien bewilligen und beantragen den Vollzug der Rückabtretung im Grundbuch.

## V. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

**EUR \*\*\***

(i.W.: EURO \*\*\*).

Der Gesamtkaufpreis ist zur Zahlung fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des vollziehenden Notars beim Käufer, abschriftlich an den Verkäufer, über das Vorliegen der folgenden Voraussetzungen:

- a) Eintragung der Auflassungsvormerkung (hier: Abtretung der Ansprüche aus Auflassungsvormerkung) am Kaufgegenstand zugunsten des Käu-

fers im angegebenen Erwerbsverhältnis in das Grundbuch, wobei dieser nur die derzeit eingetragenen dinglichen Rechte in Abteilung II und III sowie darüber hinaus nur solche Rechte im Rang jeweils vorgehen dürfen, deren Eintragung der Käufer zugestimmt hat bzw. die er selbst bestellt hat;

- b) Vorliegen der Löschungsunterlagen für die der Auflassungsvormerkung im Range vorgehenden und zur Lastenfreistellung wegzufertigenden Belastungen beim Notar, vorausgesetzt, daß etwaige Auflagen der Gläubiger aus dem Kaufpreis erfüllt werden können;
- c) Vorliegen der öffentlich beglaubigten Verwaltergenehmigung.

Bei Fälligkeit hat die Zahlung des Kaufpreises gemäß den vorstehenden Bestimmungen in lit. b) zur Besicherung der Lastenfreistellung vorrangig zu erfolgen an die abzulösende Gläubigerin nach Maßgabe und in Erfüllung deren Treuhandauftrages. Der Verkäufer tritt seine Kaufpreiszahlungsansprüche gegenüber dem Käufer in Höhe des Forderungsablösebetrages an die abzulösende Gläubigerin hiermit ab und weist den Käufer an, in Kenntnis dieser Abtretung Leistungen auf den Kaufpreis mit schuldbefreiender Wirkung in Höhe des Forderungsablösebetrages vorrangig an die Gläubigerin zu erbringen. Dem Käufer ist zu diesem Zweck eine Kopie des Treuhandauftrages der Gläubigerin im Rahmen der Kaufpreisfälligkeitsanzeige mit zu übersenden. Ein etwaiger Restkaufpreis ist zahlbar direkt an den Verkäufer auf ein von diesem schriftlich noch zu benennendes Konto.

## **VI. Verzugszinsregelung**

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Diese betragen für das Jahr 5 % über dem Basiszinssatz, mithin derzeit 6,95 % jährlich und können sich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern.

## **VII. Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Die Käufer haften als Gesamtschuldner. Jeder von ihnen unterwirft sich wegen des Kaufpreises und eventueller Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Die Beteiligten vereinbaren, dass der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte sowie der Kaufpreisanspruch des Verkäufers 30 Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjähren.

## **VIII. Vertragliches Rücktrittsrecht**

Der Verkäufer ist berechtigt, im Falle der Zahlungsverzögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen vom schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten und Schadensersatz zu verlangen. Der Rücktritt oder das Verlangen auf Schadensersatz statt der ganzen Leistung kann jedoch nur durch eingeschriebenen Brief erklärt werden und erst dann, wenn bereits gezahlte Kaufpreisteile zurückgezahlt oder bei dem vollzugsbeauftragten Notar hinterlegt sind oder Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes darüber vorliegt.

## **IX. Besitzübergang, Mietverhältnisse**

Die an die Übergabe des Kaufgegenstandes gesetzlich geknüpften Rechtswirkungen sollen an dem der vollständigen Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten eintreten.

Dies sind insbesondere:

- a) Übertragung der Gefahr des zufälligen Untergangs sowie der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes auf den Käufer;
- b) Tragung der Grundsteuern;
- c) Eintritt mit Rechten und Pflichten in die Wohnungseigentümergeinschaft unter ausdrücklicher Abtretung eines etwaigen Anteils des Verkäufers am gemeinschaftlichen Vermögen (wie z.B. einer Instandhaltungsrücklage) auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs;
- d) Übernahme der Verpflichtungen aus der Gemeinschaftsordnung, die in der Teilungserklärung enthalten ist, und der Hausordnung, unter Freistellung des Verkäufers und mit der Verpflichtung seinerseits, diese Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten;
- e) Eintritt in den Verwaltervertrag und sämtliche bisherigen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Verpflichtung auf Verlangen mit dem Verwalter einen neuen Verwaltervertrag abzuschließen und dem Verwalter Verwaltervollmacht zu erteilen.
- f) Ab dem Tag des Besitzübergangs gebühren dem Käufer die Nutzungen aus dem Kaufgegenstand.
- g) Übergang des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung auf den Käufer.

Soweit diese Rechtswirkungen nicht kraft Gesetzes eintreten, wird ihr Eintritt zum Übergabezeitpunkt vereinbart bzw. der Käufer entsprechend bevollmächtigt.

Die vorstehenden Erklärungen stellen keine Schuldübernahme und keinen Schuldbeitritt des Käufers bezüglich aller vor dem Übergabestichtag fällig gewordener Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verkäufer dar.

Das an die Hausverwaltung zu zahlende Wohngeld (Hausgeld), d.h. die monatliche Pauschale zur Deckung der laufenden Kosten und Lasten und evtl. zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum sowie sämtliche Kosten und Lasten sind zum obigen Übergabezeitpunkt zwischen den Vertragsparteien zeitanteilig aufzuteilen, sofern ein Verbrauch nicht durch Zwischenablesung festgestellt werden kann. Ein Anspruch des Käufers auf Zwischenabrechnung innerhalb des laufenden Jahres durch den Verwalter besteht üblicherweise nicht. Auf jeden Fall hat nach Vorliegen der Jahresabrechnung für das laufende Wirtschaftsjahr eine Abrechnung und Ausgleichung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer stattzufinden, und zwar im Verhältnis der Nutzungszeiten. Die Höhe und Zusammensetzung des Wohngeldes sind dem Käufer bekannt.

Nach Angaben des Verkäufers bestehen für die Wohnung / für den Tiefgaragenstellplatz / für den PKW-Abstellplatz im Freien zu ebener Erde Mietverhältnisse. Der Käufer tritt kraft Gesetzes in die bestehenden Mietverhältnisse und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten mit Wirkung zum Tag des Eigentumsübergangs ein. Der Verkäufer tritt mit Wirkung ab Besitzübergang seine Mietzinsansprüche an den dies annehmenden Käufer ab und bevollmächtigt den Käufer, ab Besitzübergang alle Vermieterrechte geltend zu machen.

Eine etwa vorhandene Mietkaution wird ebenfalls vom Verkäufer an den dies annehmenden Käufer zum Zeitpunkt des Besitzübergangs abgetreten. Eine Herauszahlung der Mietkaution an den Käufer erfolgt jedoch nicht, sondern die Sicherheitsleistung verbleibt in der treuhänderischen Verwahrung des Verwalters. Der Käufer verzichtet auf seinen Anspruch auf Auszahlung des Betrages nebst Zinsen und erteilt dem Verwalter entsprechende Ermächtigung zur Verwaltung der Mietsicherheit. Er tritt gegenüber dem Verwalter in das mit diesem bestehende treuhänderische Rechtsverhältnis und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Käufer nach § 566 a BGB in jedem Fall zwingend für die Rückgewähr einer etwaigen Mietkaution mithaftet, auch wenn er diese vom Verkäufer nicht erhalten hat, und dass der Verkäufer ersatzweise haftet, wenn der Mieter die Kautions von dem Käufer nicht erlangen kann.

Der Verkäufer hat den Mietern bei Vermeidung einer Haftung nach § 566 Abs. 2 S. 1 BGB von der Veräußerung Mitteilung zu machen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von Ansprüchen nach § 566 Abs. 2 S. 1 BGB freizustellen.

## **X. Erschließungskosten**

Die Kosten für bis zum Besitzübergang erstellte Erschließungsanlagen trägt der Verkäufer. Der Verkäufer versichert, dass alle Erschließungsbeiträge für die derzeit bestehenden Anlagen voll beglichen sind. Ab Besitzübergang neu zu erstellende Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Käufers. Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig – Gas, Heizwärme etc.) begründet der Käufer mit Wirkung ab Besitz-/Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

**XI.**  
**Rechts- und Sachmängel, Rechte des Käufers bei Mängeln**  
**(§ 437 BGB)**

Der Verkäufer schließt alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, des Gebäudes, der Eigentumswohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für alle ihm unbekanntem Rechtsmängel, die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes und die Abgrenzung der Grundstücke in der Natur hiermit aus. Der Haftungsausschluß gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass er keine wesentlichen Sachmängel verschwiegen hat, die bei einer Besichtigung ohne besondere Sachkunde nicht erkennbar sind.

Der Verkäufer erklärt ferner, dass ihm Abweichungen der Bebauung vom Teilungsplan und Nutzungsabweichungen von der Teilungserklärung nicht bekannt sind. Ihm ist nach Belehrung durch den Notar bekannt, dass er insoweit eine Offenbarungspflicht gegenüber dem Käufer hat, um nicht wegen Vorsatz oder arglistigen Verschweigens eines Mangels zu haften. Der Käufer hat hinreichend Gelegenheit zur eingehenden Besichtigung der Kaufsache erhalten.

Das angegebene Flächenmaß der Grundstücke und andere besondere Eigenschaften werden nicht garantiert.

Alle Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen sind in dieser Urkunde aufgeführt. Über die Rechtsfolgen aus einer falschen Beschaffenheitsgarantie nach § 443 BGB (verschuldensabhängige Schadensersatzpflicht des Verkäufers gem. § 276 Abs. 1 BGB) hat der amtierende Notar umfassend belehrt. Die Vertragsparteien verkürzen die Verjährungsfrist bezüglich etwaiger Rechte aus etwaigen Garantieerklärungen auf ein Jahr ab dem Beginn des nächsten Jahres.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen worden sind.

Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, daß er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veran-

laßt hat. Die Vertragsbeteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis ggf. selbst einzusehen.

Der Verkäufer versichert, daß ihm keine unbezahlten öffentlich-rechtlichen Abgabebescheide vorliegen.

## **XII.**

### **Eintritt in die Eigentümergemeinschaft**

1. Der Käufer tritt in alle sich aus der hinsichtlich der Wohnanlage bestehenden Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung (die in einfacher Kopie zur Beurkundung vorlag) ergebenden Rechte und Pflichten ein. Zahlungsverpflichtungen hieraus und aus dem Verwaltervertrag werden mit Wirkung vom Tag des Besitzübergangs an übernommen. Die angesammelte Instandsetzungsrücklage wird auf den Käufer übertragen, der die Abtretung hiermit annimmt. Der Käufer wurde auf seine eventuelle Haftung für Wohngeldrückstände bzw. Nachforderungen aus früherer Zeit hingewiesen. Der Verkäufer versichert, dass keine Wohngeldrückstände bestehen.
2. Der Käufer wurde auf § 10 Abs. 3 WEG hingewiesen, wonach rechtsgültige Beschlüsse der Wohnungseigentümer gegen Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers weiter wirken. Der Verkäufer versichert, dass ihm derartige Beschlüsse nicht bekannt sind.
3. Vor Besitzübergang ausgeführte Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die nicht von der Instandhaltungsrücklage gedeckt sind, gelten noch zu Lasten des Verkäufers, später ausgeführte zu Lasten des Käufers.
4. Der Verkäufer erteilt dem Käufer ab Besitzübergang Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung.

## **XIII.**

### **Eintritt in Mietpool-Gesellschaftsvertrag und Mietgarantievertrag**

Der Käufer tritt in den zwischen dem Verkäufer und der Sachsenrund Hausverwaltungsgesellschaft mbH in 04288 Leipzig, Rehwagenstraße 2, geschlossenen Mietpool-Gesellschaftsvertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß Urkunde des vollzugsbeauftragten Notars Joachim Kukral vom 13.07.2006 - URNr. 0893/2006 - vollumfänglich ein und der Mietpool-Gesellschaft bürgerlichen Rechts bei. Soweit dort Vollmachten erteilt sind, werden diese bestätigt und hierher wiederholt.

Die Mietpool-Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat einen Mietgarantievertrag mit der Megaron Bauprojekt GmbH geschlossen, der Zug um Zug mit Eintritt des Käufers in den vorbezeichneten Mietpool-Gesellschaftsvertrag auch für diesen verbindlich ist. Der Mietgarantievertrag ist enthalten in der Urkunde des vollzugsbeauftragten Notars vom 13.07.2006 - URNr. 0894/2006 -, worauf

verwiesen wird.

Die Mietpool-Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat des weiteren einen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum mit der Sachsegrund Hausverwaltungsgesellschaft mbH geschlossen, der Zug um Zug mit Eintritt des Käufers in den vorbezeichneten Mietpool-Gesellschaftsvertrag ebenfalls für diesen verbindlich ist.

Der Käufer tritt hinsichtlich des Vertragsbesitzes Zug um Zug mit Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten des Verkäufers gegen die Eigentümergemeinschaft und gegen den Verwalter ein, wie sie sich aus den in Bezug genommenen Urkunden / Verträgen ergeben.

Die vorbezeichneten Urkunden liegen zur Verhandlung je in beglaubigter Form, der Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum als Kopie vor; auf deren Inhalt wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Der Käufer bestätigt, bereits im Voraus einfache Abschriften der Urkunden / Verträge erhalten und vom Inhalt der Urkunden / Verträge insgesamt Kenntnis zu haben. Der amtierende Notar hat über die besondere Bedeutung des Verweisens gemäß § 13 a BeurkG belehrt. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf erneutes Verlesen oder Beisiegelung der Verweisurkunden zu dieser Niederschrift.

#### XIV.

#### Mitwirkung bei Grundpfandrechtsbestellungen

1. Der Verkäufer – als (künftiger) Eigentümer – verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken und die notwendigen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt zu stellen. Derartige mit Zustimmung des Käufers bestellte Grundpfandrechte werden von diesem bei der Rechtsumschreibung zur weiteren dinglichen Haftung übernommen. Etwa entstandene Eigentümerrechte und Ansprüche auf Rückübertragung von Grundpfandrechten werden auf den Käufer in dem in Abschnitt III angegebenen Erwerbsverhältnis übertragen und die Umschreibung im Grundbuch **bewilligt**.
2. Eine persönliche Schuldverpflichtung des Verkäufers darf jedoch damit nicht verbunden sein. Die Darlehensauszahlungsansprüche sind bis zur Höhe des noch geschuldeten Kaufpreises an den Verkäufer abgetreten bzw. an dessen Gläubiger, soweit dies zur vorrangigen Lastenfreistellung erforderlich ist (siehe hierzu Abschnitt V).
3. Der Verkäufer **bevollmächtigt** den Käufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Bestellung der vorangeführten Grundpfandrechte in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zins- und Zahlungsbestimmungen zu vertreten, die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären, Lastenfreistellungen und Rangbeschaffungserklärungen abzugeben und solchen zuzustimmen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben und Anträge vor Behörden zu stel-

len, die in diesem Zusammenhang notwendig und zweckdienlich sind. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem vollziehenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

4. Der Käufer überträgt im Einvernehmen mit dem Verkäufer die ihm vorstehend erteilte Vollmacht an die in Abschnitt XVIII. genannten Angestellten des Vollzugsnotars. Er bevollmächtigt die Angestellten weiterhin
  - Schuldanerkenntnisse abzugeben und den Käufer der persönlichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, sowie Rechte aus dem Kaufvertrag zu verpfänden;
  - im Rahmen der Finanzierung Grundbuchbewilligungen jeder Art abzugeben;
  - mit der für den Käufer eingetragenen Vormerkung hinter die soeben erwähnten Belastungen zurückzutreten.

Der amtierende Notar wies darauf hin, dass die vorgenannten Angestellten des vollziehenden Notars aus beurkundungsrechtlichen Gründen nur in Ausnahmefällen (z.B. große räumliche Entfernung des Käufers vom Amtssitz des Notars) von der übertragenen Vollmacht Gebrauch machen werden. Für den Fall der vom Käufer ausdrücklich gewünschten Ausübung der Vollmacht, die den Bevollmächtigten gegenüber durch eine eindeutige schriftliche Auftragserteilung durch die Käufer als zum Ausdruck gebracht gilt, ging der amtierende Notar bereits heute eingehend auf die Bedeutung und den Sicherungszweck von Grundpfandrechten und auf die Bedeutung und Folgen der Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Rahmen einer notariellen Urkunde ein. Er erläuterte insbesondere die regelmäßig in Bestellungsurkunden enthaltene dingliche Vollstreckungsunterwerfung des Grundbesitzes und die ebenfalls regelmäßig von den Darlehensgebern geforderte persönliche Haftungsübernahme mit Vollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen durch den Käufer als Darlehensnehmer. Ferner erläuterte er die Bedeutung der die Darlehenszinsen regelmäßig übersteigenden Grundschuldzinsen und die ggf. geforderte Nebenleistung.

## **XV. Kosten**

1. Sämtliche mit diesem durch Annahme des Angebotes zustande kommenden Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten, etwaiger behördlicher Genehmigungen, des Vollzugs im Grundbuch trägt der Verkäufer.
2. Die Grunderwerbsteuer und die Kosten seiner Finanzierungsgrundschuld trägt der Käufer.

3. Die Kosten zur Lastenfreistellung und der Verwalterzustimmung trägt der Verkäufer.

## **XVI. Abschriften, Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde erteilt der Vollzugsnotar nach erfolgter Annahme:

- a) beglaubigte Abschriften:  
dem Verkäufer,  
dem Käufer,  
dem Amtsgericht – Grundbuchamt –,  
den Hausverwaltern,  
der Gläubigerbank des Verkäufers: EURO HYPO AG , Niederlassung  
Berlin , z.H. Frau Jutta Beutel, Leipziger Platz 11 , 10117 Berlin
- b) einfache Abschriften:  
dem Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – nebst Veräußerungsanzeige,  
dem Gutachterausschuss,
- c) Ausfertigungen nach grundbuchamtlichem Vollzug:  
dem Verkäufer und der Käufer.

## **XVII. Belehrungen**

Die Beteiligten wurden unter anderem auf folgendes hingewiesen:

- a) dass das Eigentum auf den Käufer erst mit Eintragung des Rechtsüberganges im Grundbuch übergeht und dass diese Eintragung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und etwa notwendiger Genehmigungen möglich ist;
- b) auf die Haftung der Vertragsteile für die Kosten und Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner;
- c) auf die Folgen einer unrichtigen Kaufpreisangabe und nicht beurkundeter Nebenabreden, wozu die Vertragsbeteiligten versichern, dass solche nicht bestehen;
- d) auf die Forthaftung des Vertragsbesitzes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag; hierzu versichert der Verkäufer, dass keine Rückstände bestehen;
- e) auf die Bestimmungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz, wozu der Verkäufer erklärt, daß keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz besteht.

## **XVIII. Ermächtigung des Notars, Notargehilfenvollmacht**

Der vollziehende Notar wird beauftragt, die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen oder Negativzeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen, und **bevollmächtigt**, alle Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge, auch geteilt und/oder beschränkt, zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen, ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht (§ 15 GBO).

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit jeweils einzeln

die Notarangestellten Susan Ziereisen, Anja Czerwonatis, Susan Buschmann und Sandra Wiedenbein,  
Geschäftsadresse: 04109 Leipzig, Ferdinand-Lassalle-Str. 11,

zur Abgabe und Entgegennahme jeglicher Erklärungen füreinander, gegenüber Dritten, Behörden und Gerichten, insbesondere dem Grundbuchamt, die im Zusammenhang mit der Durchführung des vorliegenden Vertrages (ggf. auch seiner Rückabwicklung) stehen. Die Bevollmächtigten können alle in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen und Anträge im Namen der Vertragsbeteiligten ergänzen und abändern, unrichtige Anträge und Bewilligungen richtig stellen, ergänzen, zurücknehmen und erneut stellen, Rangrücktritte und Rangvorbehalte erklären, abändern und zurücknehmen sowie Rangbestimmungserklärungen abgeben und Bewilligungen und Anträge erklären bzw. stellen, die notwendig oder im weitesten Sinne zweckmäßig sind, Rechte zur grundbuchlichen Eintragung zu bringen.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere dazu, Grundbuchbezeichnungen sowie die Bezeichnung des Vertragsgegenstandes zu korrigieren und richtigzustellen.

Die Vollmacht schließt die Belastung des Vertragsgegenstandes sowie die Zwangsvollstreckungsunterwerfung des dinglichen - beim Käufer auch des persönlichen - Vermögens ein. Der Notar hat die Vertragsparteien über die Bedeutung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung belehrt.

Die Vollmacht ist unwiderruflich erteilt und gilt über den Tod der Beteiligten hinaus. Sie erlischt mit der grundbuchmäßigen Umschreibung des Vertragsgegenstandes, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen jedoch unabhängig hiervon wirksam bleiben. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB (Verbot des Selbstkontrahierens) befreit und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Im Innenverhältnis dürfen die Bevollmächtigten nur zur ordnungsgemäßen Abwicklung - ggf. auch Rückabwicklung - des vorliegenden Vertrages von der Vollmacht vor dem vollziehenden Notar Gebrauch machen.

**XIX.**  
**Salvatorische Klausel**

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen dieses Vertrages hat auf die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in seinen übrigen Teilen keinen Einfluss. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine evtl. unwirksame Vereinbarung durch eine solche zu ersetzen ist, die ihrem wirtschaftlichen Zweck unter Berücksichtigung des Vertrages am nächsten kommt. Gleiches gilt, soweit der Vertrag lückenhaft sein sollte.

Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der notariellen Beurkundung. Dies gilt auch für diese Klausel.

**XX.**  
**Zustellungs- und Erklärungsvertreter**

Mehrere Personen auf Käufer- bzw. Verkäuferseite schulden als Gesamtschuldner. Sie bestellen sich untereinander je einzeln als Zustellungs- und Erklärungsvertreter für alle Willens- und Wissenserklärungen, die für diesen Vertrag, seine Abwicklung, Änderung und ggf. Rückabwicklung von Bedeutung sind. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur wirksam, sobald er auch dem amtierenden / resp. vollzugsbeauftragten Notar zugeht.

Ende der Anlage