

UR-NR.:               /2012  
vom:               \*\*\*

C:\TriNotar\Text\MUSTER\KAUF\KV20s\_01.doc

---

**Grundstückskaufvertrag  
(Teilfläche)**

Stand: 18. April 2012

Verhandelt zu Markkleeberg am \*\*\*.

Heute erschienen vor mir,

**Holger Leukel  
Notar  
mit dem Amtssitz in Markkleeberg**

in meinen Amtsräumen in 04416 Markkleeberg, Koberger Straße 33:

1. Herr Christian C o n r a d, geboren am 16.05.1971,  
geschäftsansässig in 04575 Neukieritzsch OT Kahnsdorf,  
Theodor-Sältze-Straße 10,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

**Blauwasser Seemanagement GmbH**

mit Sitz in Neukieritzsch OT Kahnsdorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HR B 22856,  
(Geschäftsanschrift: 04575 Neukieritzsch OT Kahnsdorf, Theodor-Sältze-Straße 10)

- nachfolgend "**Verkäufer**" genannt -

2. \*\*\*  
wohnhaft in \*\*\*

3. \*\*\*  
wohnhaft in \*\*\*

- nachfolgend "**Käufer**" genannt -

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Der Käufer wies sich aus durch Vorlage amtlicher Ausweispapiere mit Lichtbild.

Mit Einverständnis des Käufers wurden die Ausweispapiere fotokopiert und zur Nebenakte genommen. Weiterhin wurden die Erschienenen darauf hingewiesen, dass ihre persönlichen Daten maschinell verarbeitet und gespeichert werden.

Ich, der amtierende Notar, bescheinige hiermit gem. § 21 BNotO aufgrund am \*\*\*18. April 2012 erfolgter Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig, dass die Gesellschaft unter der Firma **Blauwasser Seemanagement GmbH** mit Sitz in Neukieritzsch OT Kahnsdorf hier unter HRB 22856 eingetragen und Herr Christian Conrad als deren einzelvertretungsberechtigter und von § 181 BGB befreiter Geschäftsführer vermerkt ist.

Der amtierende Notar erläuterte weiterhin die Regelung des § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz. Der Käufer erklärte, er habe ausreichend Gelegenheit gehabt, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, da ihm der Vertragsentwurf bereits seit zwei Wochen vorliege.

Auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß den nachfolgenden

## Grundstückskaufvertrag:

### I.

#### Grundbuchstand und Vorbemerkungen

1. Der Verkäufer wird Eigentümer von Teilflächen aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Borna von Kahnsdorf vorgetragenen Grundbesitz:

<b>Blatt:</b>	<b>***623</b>	<b>***</b>
Gemarkung:	***Kahnsdorf	***
lfd. Nr.:	***62	***
Flurstück:	***96/2	***
Größe:	***246.761 qm	***

\*\*\*Das Flurstück 96/2 der Gemarkung Kahnsdorf bzw. dessen Vorgängerflurstücke waren im Grundbuch auch unter den BV-Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 51, 52, 53, 54, 57, 58 und 60 vorgetragen.

2. Der Verkäufer hat den Grundbesitz mit Urkunde des amtierenden Notars vom 9. November 2011, UR-NR. \*\*\*2565/2011, erworben.

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches ergeben sich aus dem als Anlage 3 beigefügten Teilauszug des Grundbuches, die mit den Beteiligten erörtert wurden.

Abteilung III des Grundbuchs ist unbelastet.

3. Der Notar hat das Grundbuch am 23. April 2012 einsehen lassen.
4. Hinsichtlich der derzeit eingetragenen Belastungen in Abt. II vereinbarten Verkäufer und Käufer Folgendes:
  - a) Die Belastungen unter den lfd. Nr. 3, 4, 12, 13, 18 und 20 (Blatt 623) werden mit Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer zur Löschung gelangen.
  - b) Die Belastung unter der lfd. Nr. **8 (Bergschadensverzicht)** wird vom Käufer auf Dauer übernommen.
  - c) Die Belastungen unter den lfd. Nr. 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 15, 16 und 17 (Blatt 623) werden vom Käufer zunächst übernommen. Sollte sich während des Vollzuges des Vertrages herausstellen, dass diese Belastungen entweder den Kaufgegenstand real nicht betreffen oder die durch die Eintragungen gesicherten Ansprüche nicht mehr bestehen, ist der Verkäufer verpflichtet, diese auf seine Kosten zu gegebener Zeit auf ausdrückliches Verlangen des Käufers zur Löschung zu bringen.
  - d) Der Verkäufer weist jedoch bereits jetzt darauf hin, dass in Abteilung II weitere Dienstbarkeiten für verschiedene Ver- und Entsorgungsträger und/oder Nachbargrundstücke zur Eintragung gelangen können, die der Erschließung des Gebietes dienen.  
  
Der Käufer erklärt bereits heute, dass er etwaige Dienstbarkeiten nach vorstehenden Maßgaben übernehmen wird.
5. Der vorbenannte Grundbesitz liegt nach Angaben im Uferbereich der Hainer Seen. Die Hainer Seen einschließlich ihrer Uferrandbereiche sind das Ergebnis der Sanierung eines gefluteten Braunkohletagebaues.

Die Gemeinde Neukieritzsch hat den Grundbesitz durch die Verlegung der Wasser- und der Abwasserleitungen und Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) erschlossen.

Die Gemeinde hat sich nach Angaben des Verkäufers verpflichtet, für an der Straße anliegende Grundstücke des Verkäufers/seines Rechtsvorgängers keine Erschließungsbeiträge für die Ersterschließung zu erheben, soweit der Verkäufer/sein Rechtsvorgänger den gemeindlichen Eigenanteil für die Erschließungsanlagen aufgrund eines städtebaulichen Vertrages finanziert. Dies ist erfolgt.

Der Verkäufer beabsichtigt, den vorgenannten Grundbesitz nunmehr zu parzellieren und diese durch die Gemeinde Neukieritzsch erschlossenen Parzellen an Bauwillige zu veräußern.

Die Verlegung der Stromversorgungsleitungen der Parzellen erfolgte durch den Verkäufer.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasser, für Strom sowie für Telekommunikation sind nach Angaben im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

## II. Kauf

Der Verkäufer

v e r k a u f t

hiermit aus dem zuvor bezeichneten Grundbesitz eine **unbebaute Teilfläche** in einer Größe von ca. \*\*\* qm, wie sie in der als Anlage 1 beigefügten Planskizze eingezeichnet und mit den Eckpunkten \*\*\*A-B-C-D-A sowie der Bauplatznummer \*\*\* versehen ist, vorbehaltlich der noch durchzuführenden amtlichen Vermessung, mit allen Rechten, Bestandteilen und etwaigem gesetzlichen Zubehör

a n

den Käufer zu \*\*\*.

Die Planskizze wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt, mit ihnen erörtert und von ihnen genehmigt.

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass bei fehlender Übereinstimmung zwischen zeichnerischer Darstellung des Kaufgegenstandes

und der Größenangabe der Verkäufer ein Bestimmungsrecht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB hat.

Die Teilung und Vermessung wird vom Verkäufer veranlasst.

Die Kosten der Vermessung und Vermarkung gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Kosten der späteren Abmarkung und der Gebäudeeinmessung trägt der Käufer.

Der Verkäufer erklärt, dafür Sorge zu tragen, dass zu gegebener Zeit der amtliche Fortführungsnachweis des Katasteramtes dem Notar zur Vorlage beim Grundbuchamt unaufgefordert eingereicht wird.

Die Beteiligten **beantragen** die Eintragung der Teilung des vorgenannten Grundstückes entsprechend der künftigen Zerlegung im Grundbuch.

Der Vertragsgegenstand liegt nach Angaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lagune Kahnsdorf" der Gemeinde Neukieritzsch.

Nach Angaben des Käufers ist ihm der Inhalt des Bebauungsplanes bekannt. Insbesondere ist dem Käufer bekannt, dass gemäß dem Bebauungsplan der erworbene Grundbesitz nur mit einem **\*\*\*Ferienhaus** **\*\*\*Bootshaus** bebaut werden darf.

### III. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

**\*\*\* EUR**  
(in Worten: **\*\*\* Euro**).

**\*\*\***Bei dem Kaufpreis handelt es sich nach Angaben des Verkäufers um einen Mischpreis, wobei die Wasserfläche im Vergleich zur befestigten Uferfläche lediglich etwa zur Hälfte wertmäßig berücksichtigt wird.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Mehr- oder Minderflächen sind nicht auszugleichen. Die Flächenangabe bezüglich des Kaufgegenstandes wurde aufgrund der erfolgten vorläufigen Vermessung des Vermessungsbüros Frank Reiche in 04564 Böhlen, Jahnstraße 8, ermittelt. Die örtlichen Verhältnisse sind den Vertragsbeteiligten genau bekannt. Das Risiko einer Abweichung der angenommenen Flächen-

größe nach oben trägt deshalb allein der Verkäufer, nach unten allein der Käufer.

2. Im Gesamtpreis gemäß 1. sind enthalten:
  - die Grundstückskosten,
  - die Kosten der Ersterschließung.
3. Im Kaufpreis nicht enthalten sind folgende Kosten, Gebühren und Steuern, die der Käufer trägt:
  - Kosten für Hausanschlüsse und Baukostenzuschüsse (Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation)
  - die Notar- und Grundbuchgebühren, die mit der Errichtung und dem Vollzug dieser Urkunde, der Auflassung, der Herstellung von Ausfertigungen und Abschriften und der Nachverpfändung oder Pfandfreistellung von Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers zusammenhängen,
  - die Grunderwerbsteuer,
  - die Kosten sämtlicher Anträge und Erklärungen, die zum Vollzug dieses Vertrages gestellt werden,
  - die Grundsteuern, Gebühren und Beiträge nach Übergang von Lasten und Gefahren.
4. Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von zwei Wochen nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars (Einschreiben/Rückschein), dass
  - a) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch für eine unvermessene Teilfläche eingetragen ist, und zwar in Abteilung II mit Rang nach den oben angeführten Belastungen und Vormerkungen, die andere Teilflächen betreffen, und in Abteilung III an 1. Rangstelle, wobei Finanzierungsgrundpfandrechte, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat, sowie gegebenenfalls Grundpfandrechte im Finanzierungsinteresse von Käufern anderer Teilflächen aus dem Stammgrundbesitz (I. 1.) vorgehen dürfen, sofern die Löschung letzterer am zur gegenwärtigen Urkunde veräußerten Kaufgegenstand sichergestellt ist,

- b) die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen oder Negativzeugnisse vorliegen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung,
  - c) die Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach BauGB nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
  - d) die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen (Abschnitt I. 4. a) entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist, oder entsprechende Verpflichtungserklärungen vorliegen (bei natürlichen Personen in öffentlicher Form).
5. Bei Fälligkeit hat der Käufer den Kaufpreis auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:
- Konto-Nr.: 110 087 844 7  
Geldinstitut: Sparkasse Leipzig  
Bankleitzahl: 860 555 92.
6. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Er hat dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen.
- Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszins für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB beträgt.
7. Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen (wobei die Zinsen wegen des zwangsvollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes ab dem heutigen Tage als geschuldet gelten) dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Verkäufer kann jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilt werden, nicht jedoch vor dem Eintritt der vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen; im Verfahren der Vollstreckungsgegenklage liegt die Beweislast jedoch unverändert bei dem Verkäufer.
- \*\*\*8. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

**IV.**

**Besitz-, Nutzungs- und Lastenübergang**

1. Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung vom Tage der Kaufpreiszahlung.
2. Die Möglichkeit der Nutzung der Erschließungsanlagen (Anschluss) \*\*\*wird zum 31.12.2012 zugesichert. \*\*\*ist gegeben.
3. Der Käufer ist berechtigt, ab sofort bauvorbereitende Maßnahmen zu treffen, insbesondere Bauanträge zu stellen und auch im Namen des Verkäufers alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Auch Baumaßnahmen sind auf eigenes Risiko möglich. Die Risiken, die mit Baumaßnahmen vor Eintritt sämtlicher Fälligkeitsetzungen einhergehen, sind dem Käufer bekannt.

Sämtliche damit verbundene Kosten sind allein vom Käufer zu tragen. Gegebenenfalls hat der Käufer den Verkäufer von Ansprüchen Dritter freizustellen.

Die Beteiligten vereinbaren jedoch, dass im Fall des Scheiterns des Kaufvertrages aus Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, er die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen kann; nimmt er die durch den Käufer vorgenommenen Veränderungen hin, schuldet er ihm keinen Ausgleich.

- \*\*\*4. Der Käufer gestattet dem Verkäufer oder von ihm beauftragten Dritten den Kaufgegenstand im Zusammenhang mit dem Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch nach Besitzübergang zu betreten und im notwendigen Rahmen zu nutzen, wenn dies für den Fortgang von Erschließungsmaßnahmen unumgänglich ist und dadurch die Nutzung des Grundstücks für den Käufer nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

**V.**

**Weitere Vereinbarungen; Bauverpflichtung**

1. a) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle



Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft ihn im gegenwärtigen Zustand.

- b) Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind.
  - c) Von den vorstehenden Regelungen unberührt bleiben Ansprüche des Käufers auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Hat der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten, ist der Käufer unter den gesetzlichen Voraussetzungen zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.
2. a) Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand im Bereich des ehemaligen Braunkohletagebaus Witznitz liegt.

Mit dem vorstehenden Ausschluss jeglicher Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels werden daher insbesondere jegliche Ansprüche auch wegen etwaiger ökologischer Altlasten ausgeschlossen.

- b) Dem Käufer ist bekannt, dass der heutige Verkäufer bestehende Verpflichtungen gegenüber der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH - nachfolgend "LMBV" genannt - und der WILL - Wirtschaftsförderung Leipziger Land GmbH - nachfolgend "WILL" genannt - übernommen hat.

Mit der Verweisungsurkunde vom 19.05.2009, UR-Nr. 1067/2009 des amtierenden Notars - nachfolgend "Verweisungsurkunde" genannt - hat der Verkäufer die gegenüber der LMBV und der WILL bestehenden Rechte und Pflichten benannt.

- c) Die LMBV wird die Hainer Seen nebst deren Uferrandbereiche gemäß den Sonder- und Abschlussbetriebsplänen, deren Ergänzungen und den Zulassungsurkunden des Bergamtes sanieren. Insoweit wird auf die Regelungen des Punktes D. - § 15 Ökologische Altlasten - der Verweisungsurkunde verwiesen.

Der Verkäufer tritt hierdurch seine etwaigen Ansprüche gegen die LMBV an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt. Der Käufer stellt den Verkäufer von der Pflicht zur rechtzeitigen Anzeige etwaiger Ansprüche frei.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Haftung der LMBV beschränkt ist auf die Ansprüche aus der Freistellungsvereinbarung mit dem Freistaat Sachsen vom 24.03./7.04.1997 (siehe Anlage 5 der Verweisungsurkunde).

- d) Hinsichtlich der möglichen Bergschäden hat der Verkäufer einen Bergschadensverzicht gegenüber der LMBV erklärt und die den Anspruch sichernde beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der LMBV zur weiteren Duldung übernommen (siehe auch Punkte A. und G. der Verweisungsurkunde).

Der Käufer übernimmt die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur weiteren dinglichen Fortduldung.

Der Käufer erklärt weiterhin gegenüber dem Verkäufer und der LMBV den Bergschadensverzicht für etwa bereits entstandene und künftige Bergschäden und stellt beide insoweit von jeglicher Inanspruchnahme wegen etwaiger Bergschäden frei.

- e) Im Bereich der Hainer Seen wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Nach Angaben des Verkäufers berührt dieses Verfahren auch das kaufgegenständliche Grundstück. Auf die in Abschnitt H. der Verweisungsurkunde aufgeführten Vereinbarungen wird verwiesen. Der Verkäufer erklärt, dass der Planfeststellungsbeschluss zwischenzeitlich rechtskräftig ist.

- f) Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand nach Flutung des Hainer Sees teilweise im gefluteten Bereich liegen wird. Der geplante Endwasserspiegel soll nach Angaben der LMBV bei + 126 mNN liegen.

Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass hinsichtlich der auch erworbenen Wasserfläche aufgrund der wasserbaulichen Maßnahmen ein Besitzübergang erst mit Beendigung der unter Bergaufsicht stehenden Vertragsliegenschaften möglich ist.

Der Verkäufer verweist diesbezüglich auf Punkt C. und Punkt D. der Verweisungsurkunde - insbesondere §§ 13.5., 13.7. der Urkunde des Notars Dr. Carsten Ritter in Leipzig aus dem Jahr 2005 -.

Der Verkäufer haftet dem Käufer gegenüber nicht für die Folgen des Grundwasseranstieges. Er haftet auch nicht für die Einhaltung des geplanten Wasserspiegels und nicht für die Beschaffenheit des Wassers. Der Käufer stellt den Verkäufer bzw. die Vorverkäufer (insbesondere die LMBV und WILL) von allen zivilrechtlichen sowie allen öffentlich-rechtlichen Ansprüchen wegen etwaiger Schäden auf dem Kaufgegenstand infolge des Grundwasseranstiegs frei.

- g) Dem Käufer ist bekannt, dass die LMBV zur Überprüfung des Grundwasserstandes und der Grundwasserbeschaffenheit Pegel betreibt (siehe Punkt F. der Verweisungsurkunde).

Der Verkäufer erklärt, dass auf dem vorbenannten Vertragsgegenstand keine Pegel errichtet sind.

- h) Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes (siehe Punkt B. der Verweisungsurkunde) in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Lagune Kahnsdorf" der Gemeinde Kahnsdorf darf der Vertragsgegenstand ausschließlich wie in vorangehendem Abschnitt II beschrieben bebaut werden. Dies ist dem Käufer bekannt.

Des Weiteren ist dem Käufer bekannt, dass der Verkäufer bzw. sein Rechtsvorgänger sich verpflichtet hat, an die LMBV ggf. einen Mehrerlös abzuführen bzw. den Vorverkäufer (WILL) von einer Abführungspflicht freizustellen (siehe Punkt I. der Verweisungsurkunde).

**Der Verkäufer erklärt, dass durch den Abschluss dieses Vertrages eine Nachzahlungsverpflichtung ausdrücklich nicht ausgelöst wird, da die für den Kaufgegenstand in den Vorverträgen vereinbarte Nutzungsart als touristisches Sondergebiet nicht verändert wird.**

Für den Fall, dass durch vertragswidrige Handlungen/Maßnahmen des Käufers ein Mehrerlös zu zahlen ist, verpflichtet sich der Käufer, den Mehrerlös an die LMBV zu zahlen und stellt insoweit den Verkäufer von jeglicher Zahlungsverpflichtung frei.

- i) Der Käufer verpflichtet sich, im Falle einer Weiterveräußerung an einen Dritten diesen über den vorstehenden Inhalt und den in der Verweisungsurkunde benannten mit der LMBV getroffenen Vereinbarungen zu unterrichten und dem Dritten die darin enthaltenen Verpflichtungen sowie die Abgabe von Erklärungen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.
3. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch oder öffentliche Ausbaubeiträge aufgrund kommunaler Abgabensatzung nach Landesrecht sind im Leistungsumfang gemäß Anlage 2 im Kaufpreis enthalten. Sonstige und zukünftige Erschließungskosten und Ausbaubeiträge, insbesondere auch für außerhalb des Erschließungsgebietes durchgeführte Maßnahmen, fallen dem Käufer zur Last, wenn die Maßnahmen ab heute begonnen werden.

Anschlusskosten trägt derjenige, der anschließt.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass er mit dieser Vereinbarung ein Risiko eingeht, wenn er sich nicht zuvor bei der Gemeinde über die Möglichkeit von Nachforderungen informiert hat.

Der Notar riet den Beteiligten, sich den derzeitigen Ausbauzustand vor der Beurkundung von der Gemeinde schriftlich mitteilen zu lassen.

4. a) Nach Angaben des Verkäufers ist in dem vorbenannten Kaufpreis eine Vorplanung für das vom Käufer zu errichtende Haus zum Zwecke der Einhaltung der Baufluchten und der Gestaltungslinie beim Architekten des Verkäufers (Fuchshuber & Partner in Leipzig) enthalten.

Um die weitere Planung hinsichtlich der Einhaltung der Baufluchten und der Gestaltungslinie unter Berücksichtigung der vom Käufer geplanten Bebauung zu aktualisieren, verpflichtet sich der Käufer, dem Verkäufer innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsschluss seine Planungen für das von ihm zu errichtende Haus vorzulegen.

- b) Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer, auf dem Grundstück innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Besitzübergangs gemäß vorstehendem Abschnitt IV., die Baumaßnahmen zur Errichtung der im Abschnitt II. dieses Vertrages beschriebenen Bebauung im Rahmen der Bestimmungen des Bebauungsplanes abzuschließen. Neben den Bestimmungen des Bebauungsplanes hat der Käufer die Bestimmungen der vom Verkäufer beschlossenen Gestaltungssatzung einzuhalten.

Der Inhalt der vom Verkäufer beschlossenen Gestaltungssatzung ergibt sich aus der Urkunde vom 05.10.2010, UR-Nr. 2019/2010 des amtierenden Notars.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Gebäudeflucht dem städtebaulichen Entwurf, der dem Käufer bekannt ist, entsprechen und sich an der Nachbarbebauung orientieren muss, wobei sie nur um höchstens 2 m verspringen darf.

Dem Käufer ist darüber hinaus bekannt, dass die im Städtebaulichen Konzept aufgezeigten Abstandsflächen zwischen den Reihenhäusern zwingend einzuhalten sind.

\*\*\*Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, zum Betrieb des unter Abschnitt II genannten Gewerbes und zur ausschließlichen gewerblichen Nutzung des Grundstücks gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er wird sämtliche erforderlichen Gewerbeanmeldungen innerhalb von 3 Jahren bei den zuständigen Stellen vornehmen und dem Verkäufer und/oder der Gemeinde gegenüber auf Wunsch einen entsprechenden Nachweis führen.

Kommt der Käufer den vorbenannten Verpflichtungen nicht nach, hat der Verkäufer folgendes Wahlrecht:

- Der Verkäufer ist berechtigt, die Rückübertragung des Kaufgegenstandes zu verlangen. Der Käufer erhält im Falle der Rückübertragung lediglich den bereits gezahlten Kaufpreis zurückerstattet. Die Erstattung weiterer Aufwendungen (z.B. Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Kosten der Bauvorbereitung und Finanzierungskosten) wird ausdrücklich ausgeschlossen. Für den Fall, dass der Käufer bereits mit der Errichtung des Bauvorhabens begonnen hat, ist der Verkäufer lediglich verpflichtet, bei erneuter Veräußerung es Grundstückes an einen Dritten den Betrag, der durch die Baumaßnahme einge-

tretenen Werterhöhung entspricht, an den heutigen Käufer abzutreten. Die Höhe dieses Wertzuwachses ist durch den Käufer auf eigene Kosten mittels eines Gutachtens eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachzuweisen. Einigen sich Verkäufer und Käufer nicht auf einen Gutachter, so soll dieser vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig für die Beteiligten verbindlich bestimmt werden. Der Erstattungsbetrag ist jedoch auf den Betrag begrenzt, der sich aus der Differenz des Wertes des Grundstückes samt Bauwerk zum heute vereinbarten Kaufpreis ergibt. Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von § 181 BGB Vollmacht, sich das Grundstück bei Nichterfüllung der vorgenannten Bauverpflichtung gemäß den vorstehenden Maßgaben zurückzuübertragen. Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt.

Zur Sicherung des vorstehenden bedingten Anspruchs auf Auflassung **bewilligt** und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zugunsten des Verkäufers.

- Der Käufer hat an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des vereinbarten Gesamtkaufpreises zu zahlen. Die vereinbarte Vertragsstrafe ist fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachbesserungsfrist.

Sollte der Käufer die vorstehende Bauverpflichtung in zeitlicher Hinsicht eingehalten aber die Bestimmungen des städtebaulichen Konzepts und der Gestaltungssatzung ganz oder teilweise nicht berücksichtigt haben, bestehen die vorstehenden Rechte des Verkäufers nur, wenn dieser den Käufer unter Setzung einer angemessene Nachbesserungsfrist schriftlich zur Einhaltung der Vorgaben des städtebaulichen Konzepts und der Gestaltungssatzung aufgefordert hat.

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle einer Weiterveräußerung an einen Dritten die vorstehenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

- \*\*\*5. Dem Käufer ist bekannt, dass die Gebäudekante zum Wasser hin ca. 5 m nach der Uferlinie enden muss. Weiter im Wasser selbst dürfen nur Terrassen und Bootsanleger errichtet und genutzt werden. Dieser Bau- und Nutzungsbereich endet jedoch spätestens 15 m nach

der Uferlinie. Der Käufer verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Baugrenzen.

Die Beteiligten vereinbaren weiterhin, dass der Käufer lediglich berechtigt ist, einen Bootssteg für maximal zwei Boote mit einer jeweiligen Maximalgröße von 10 m Länge zu errichten.

Dem Käufer und/oder seinem Rechtsnachfolge ist es daher untersagt, einen Bootssteg zu errichten, der eine Länge von mehr als 15 m ab der Uferlinie über dem Wasser überschreitet.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen** zugunsten des Flurstücks 92 der Gemarkung Hain (herrschender Grundbesitz) eine Grunddienstbarkeit dieses Inhalts einzutragen.

Die Grunddienstbarkeit soll Rang vor etwaigen zur Finanzierung des Kaufpreises und der Bebauung dienenden Grundpfandrechten erhalten.

Wegen der Unterlassungsverpflichtung aus der Dienstbarkeit unterwirft sich der Käufer \*\*\*- mehrere Käufer als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

6. a) Den Beteiligten ist bekannt, dass aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte eine Reihenhausbebauung erfolgen muss. Sollte aus baurechtlichen Gründen die gegenseitige Eintragung von Baulasten erforderlich sein, verpflichten sich die Vertragsbeteiligten gegenseitig die erforderlichen Baulasterklärungen beim zuständigen Bauordnungsamt zu stellen.
- b) Weiterhin ist dem Käufer bekannt, dass sich im Rahmen der Reihenhausbebauung gewisse, über die Grundstücksgrenze hinausgehende Überstände ergeben können, etwa im Bereich der Fundamente, am Putz, der Giebelverkleidung oder bei der Befestigung der Regenrohre. Der Käufer erkennt solche Überstände an und duldet diese bis zu maximal 15 cm oberirdisch und Überstände bei den Fundamenten gemäß dem jeweiligen statischen Erfordernis, soweit sie sein Grundstück betreffen und seine eigenen Baumaßnahmen nicht unzumutbar beeinträchtigen. Ansprüche hieraus sowohl gegen den Verkäufer als auch gegen den Nachbarn werden hiermit ausgeschlossen.

Der Käufer ist verpflichtet, auf Verlangen des Grundstücksnachbarn, jedoch auf dessen Kosten diese Vereinbarung

grundbuchmäßig zu sichern und diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern ebenfalls aufzuerlegen.

7. Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung des Hainer Sees durch rechtliche Regelungen des Landkreises Leipzig oder der zuständigen oberen Wasserbehörde bzw. durch eine private Seeordnung des Eigentümers des Sees geregelt werden wird.

## VI.

### Auflassung und Eigentumsvormerkung

1. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, die Messungsanerkennung und die Auflassung über das Vertragsobjekt nach Zahlung des Kaufpreises, dem Vorliegen der zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse, des amtlichen Fortführungsnachweises und der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes zu erklären. Sie bevollmächtigen insoweit ausdrücklich die in Abschnitt VIII. genannten Angestellten des Notars, sie hierbei zu vertreten.

**Überwachungspflicht:** Der Notar wird angewiesen, die Erklärungen zur Auflassung erst entgegenzunehmen und den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises (Hauptsachebetrag ohne Nebenleistungen) nachgewiesen ist und die zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung soll eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch.

Der Käufer **bewilligt** schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung, und zwar

- uneingeschränkt an allen Grundbuchstellen, die **nicht** Kaufgegenstand sind (alle durch die Zerlegung neu entstandenen Flurstücke mit Ausnahme des den Kaufgegenstand bildenden Flurstückes);



- eingeschränkt für den Kaufgegenstand gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung unter der Voraussetzung, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.
3. Die Beteiligten stimmen den erforderlichen Freigaben und Löschungen aller nicht übernommenen Rechte in Abt. II und III des Grundbuches zu und **bewilligen** und **beantragen** die Löschung, auch soweit sie selbst berechtigt sind.
  4. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen sowie Rangbestimmungserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

## VII.

### Hinweise und Belehrungen

1. Der Notar hat auf die Nichterforderlichkeit der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung hingewiesen.
2. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass
  - eventuell andere gerichtliche und behördliche Genehmigungen erforderlich sind,
  - der Gemeinde, in der der Vertragsbesitz liegt, ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach BauGB zustehen kann,
  - der Eigentumswechsel erst mit Eintragung im Grundbuch vollzogen ist und die Eintragung die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung voraussetzt,
  - eine gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsschließenden für Kosten und Steuern kraft Gesetzes besteht,
  - nach § 23 Einkommensteuergesetz eine zusätzliche Steuer entstehen kann, wenn das Grundstück innerhalb von zehn Jahren weiterverkauft wird,
  - alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können.

3. Festgestellt wird, dass die o.g. Verweisungsurkunden auf die hiermit jeweils verwiesen wird, bei der Beurkundung in Ausfertigung vorlagen und dass dem Käufer rechtzeitig die Möglichkeit der Einsichtnahme gegeben wurde.

Die Beteiligten wurden ausführlich über die Bedeutung der Verweisung auf andere Urkunden belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt Bestandteil dieses Vertrages ist.

### **VIII. Vollzugsauftrag**

1. Der Notar wird von den Beteiligten beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen behördlichen und rechtsgeschäftlichen Genehmigungen zu beantragen und für sie entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide oder Negativzeugnisse erteilt werden. Soweit Zweifel bestehen, ist eine Bescheinigung darüber einzuholen, dass das Rechtsgeschäft keiner behördlichen Genehmigung bedarf. Mit dem Eingang beim Notar sollen derartige Bescheide und Genehmigungen allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein. Der Notar soll die entsprechenden Genehmigungsentwürfe fertigen.

Der Notar wird ferner beauftragt, eine Stellungnahme der zuständigen Stellen im Hinblick auf möglicherweise bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte einzuholen.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

Der Notar wird weiterhin beauftragt, die gegebenenfalls notwendige Lastenfreistellung zu betreiben, das heißt insbesondere die dazu notwendigen Entwürfe zu fertigen und den Gläubigern zuzuleiten.

Darüber hinaus ist der Notar von den Beteiligten beauftragt und ermächtigt, alle Anträge zu stellen, die zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Notar ist auch befugt, Anträge abzuändern oder zurückzunehmen.

2. Die Beteiligten erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den jeweiligen Angestellten des Notars Holger Leukel in Markkleeberg, insbesondere

Frau Antje Peters, Frau Stephanie Müller, Herrn Heiko Oertel und Frau Theresa Lutz

**V o l l m a c h t,**

jedem für sich und mit der Ermächtigung, Untervollmacht zu erteilen, alle Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im weitesten Sinne der Durchführung und dem Vollzug des Vertrages dienlich sind. Der Bevollmächtigte ist auch zu Nachtragserklärungen ergänzender oder berichtigender Art bevollmächtigt. Die Vollmacht berechtigt insbesondere zur Erklärung der Auflassung.

Die Vollmacht erlischt mit Eigentumsumschreibung. Sie kann nur vor dem Notar Holger Leukel, seinem amtlich bestellten Vertreter oder seinem Amtsnachfolger ausgeübt werden.

**IX.  
Rücktrittsrechte**

1. Sollte ein gesetzliches Vorkaufsrecht in Ansehung des Kaufgegenstandes ausgeübt werden, so ist der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. In diesem Fall ist ein etwaiger Rücktritt innerhalb eines Monats nach Zugang über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erklären.

Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf dessen Ausübung verzichtet wird oder die Ausübungsfrist abgelaufen ist.

2. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem Notar, der zum Empfang der Erklärung bevollmächtigt ist, zu erklären. Er wird mit Eingang beim Notar wirksam. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

**X.  
Kosten, Ausfertigungen und Abschriften**

1. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, soweit vorstehend nicht abweichend geregelt.

Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen sind vom Verkäufer zu zahlen.

\*\*\*Kosten rechtsgeschäftlicher Genehmigungen trägt der Genehmigende.

2. Von dieser Urkunde erhalten

a) Ausfertigungen:

- die Beteiligten

b) beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt

- der Käufer für eventuelle Finanzierungsgläubiger

\*\*\*- der abzulösende Gläubiger

c) einfache Abschriften:

- die Beteiligten

- das Finanzamt

- der Gutachterausschuss

- die Gemeinde

- die Genehmigungsbehörden

\*\*\*- der Vermittler

## XI.

### Finanzierungsvollmacht

1. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundschulden (§ 800 ZPO) in beliebiger Höhe zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Grundstückseigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen inhaltlich wiedergegeben werden:

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

2. Der Käufer tritt den Anspruch auf Valutierung der Grundpfandrechte, die aufgrund der nachstehenden Vollmacht bestellt werden, unter der auflösenden Bedingung der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises an den Verkäufer ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Zur Abrufung der Darlehensbeträge ist jedoch allein der Käufer befugt. Soweit eine Abtretung nicht statthaft ist, wird hiermit entsprechende unwiderrufliche Anweisung an den Grundpfandrechtsgläubiger erteilt. Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen unmittelbar an den Verkäufer zu leisten.

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

3. Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, \*\*\*- jeweils einzeln -, wobei Untervollmacht erteilt werden kann, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese

### **V o l l m a c h t**

gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehenden Bestimmungen inhaltlich wiedergegeben werden. Die Vollmacht gilt auch für Rangänderungen und für die Unterzeichnung von Zweckbestimmungserklärungen, soweit die Zweckbestimmungserklärungen den vorstehenden Regelungen nicht widersprechen.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Vorstehende Vollmacht ist unabhängig vom Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages erteilt.

- \*\*\*4. Mehrere Käufer erteilen sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich

### V o l l m a c h t

zur Vertretung in allen diesen Vertrag und dessen Erfüllung betreffenden Angelegenheiten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere die Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten, einschl. der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung, die Abgabe von abstrakten Schuldanerkenntnissen, die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in persönlicher Hinsicht sowie den Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung hinter Finanzierungsgrundpfandrechte.

- \*\*\*5. Die Vollmacht kann ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden. Der Käufer überträgt seine Rechte aus vorstehender Vollmacht auf die in Abschnitt VIII genannten Angestellten des Notars. Er bevollmächtigt sie je einzeln, ihn bei der Bestellung von Grundpfandrechten im vorbeschriebenen Sinn zu vertreten und im Zusammenhang mit vorstehender Finanzierungsvollmacht gesamtschuldnerische Schuldbekennnisse und -anerkenntnisse abzugeben sowie persönliche Garantien beliebigen Umfangs gegenüber dem betreffenden Grundpfandrechtsgläubiger zu übernehmen, hierwegen die Zwangsvollstreckungsunterwerfung auch in persönlicher Weise zu erklären und mit der zur Eintragung gelangenden Eigentumsvormerkung hinter die genannten Grundpfandrechte mit beliebigen Zins- und Nebenleistungen zurückzutreten sowie die entsprechenden Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Der Notar wies darauf hin, dass die vorgenannten Angestellten aus beurkundungsrechtlichen Gründen nur in Ausnahmefällen von der übertragenen Vollmacht Gebrauch machen werden. Für den Fall der vom Käufer ausdrücklich gewünschten Ausübung der Vollmacht ging der 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.

- \*\*\*6. Die Vollmacht für vorstehende Grundschuldbestellung ist ausdrücklich mit der Maßgabe erteilt, dass die Eintragung entweder erst nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises auf dem neu gebildeten Flurstück erfolgt oder wenn der Käufer dem Notar die Ver-

pflichtungserklärung der Gläubigerbank vorlegt, wonach diese erklärt, nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises die im Eigentum des Verkäufers verbleibende Teilfläche von der Gesamtheit freizugeben und eine diesbezügliche Freigabeerklärung auflagenfrei erteilt. Des Weiteren hat die Gläubigerbank eine Erklärung abzugeben, in der sie sich verpflichtet, vor Vollzug der Teilung von einer Zwangsvollstreckung in das gesamte Grundstück abzusehen. Das Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

**Vorgelesen samt Anlage vom Notar, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:**