

Kaufvertrag

Heute, am

- Datum-

erschieden vor mir,

Dr. Anja Gerono,

Notarin in Bamberg, in meinen Amtsräumen in Bamberg, Luitpoldstraße 51:

1. Herr Klaus H o m a n n ,
Erster Bürgermeister des Marktes Hirschaid,
geboren am 6. März 1957,
geschäftsansässig 96114 Hirschaid, Kirchplatz 6,
mir von Person bekannt,

hier nicht handelnd im eigenem Namen, sondern für die

Hirschaid-Stiftung zur Förderung internationaler Begegnungen
mit dem Sitz in Hirschaid
(Postanschrift: 96114 Hirschaid, Kirchplatz 6).
2. Herr n. n . ,
geboren am All Geburtsdatum-Lang,
nach Angabe ...bitte Güterstand mitteilen...,
wohnhaft in All PLZ All Wohnort, All Straße,
Identitätsnachweis.

Den bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß beurkunde ich, Notarin, nach Grundbucheinsicht auf Ansuchen, was folgt:

§ 1

Grundbuch- und Sachstand

I.

Herr Klaus Homann stellt zunächst fest, dass die von ihm vertretene Stiftung aufgrund Anerkennung der Regierung von Oberfranken rechtsfähig ist. Das Original der Anerkennungsurkunde liegt heute vor. Eine Kopie hiervon, deren Übereinstimmung mit dem Original ich hiermit bestätige, ist dieser Urkunde beigelegt.

Er stellt weiter fest, dass gemäß § 6 der Errichtungsurkunde über die Stiftung die Stiftung „von den Organen der Marktgemeinde Hirschaid verwaltet und vertreten“ wird. Herr Klaus Homann als Erster Bürgermeister des Marktes Hirschaid ist somit zur Vertretung der Stiftung berechtigt.

II.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg für Friesen,

Blatt 763,

ist die Hirschaid-Stiftung zur Förderung internationaler Begegnungen als Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Friesen

Flst. 1348/45

Marienstraße 13, Gebäude- und Freifläche

zu 467 qm

Der Grundbesitz ist im Grundbuch unbelastet.

§ 2

Verkauf

Die Hirschaid-Stiftung zur Förderung internationaler Begegnungen

– „der Veräußerer“ genannt –

verkauft den in § 1 bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und dem Zubehör

– „das Vertragsobjekt“ genannt –

an

Herrn n n.

– „der Erwerber“ genannt –.

Der Erwerber erklärt, dass er bei Abschluss dieses Vertrages nicht überwiegend in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln. Die Beteiligten erklären, auf eigene Rechnung zu handeln.

§ 3

Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsobjekt **bewilligt** der Veräußerer zu Gunsten des Erwerbers eine

Vormerkung

gemäß § 883 BGB an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung wird derzeit jedoch **nicht beantragt**. Den Eintragungsantrag kann der Erwerber jederzeit auf eigene Kosten stellen. Der Erwerber bewilligt, eine etwa eingetragene Vormerkung wieder zu löschen, wenn das Eigentum am Vertragsobjekt auf ihn umgeschrieben wird und keine Zwischeneintragungen bestehen, denen er nicht zugestimmt hat.

§ 4

Kaufpreis; Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt 325 € pro qm, somit bei einer Fläche von 467 qm
insgesamt 151.775 €
- in Worten: einhunderteinundfünfzigtausendsiebenhundertfünfundsiebzig Euro -.

I. Fälligkeit

Der Kaufpreis ist ohne weitere Zahlungsaufforderung innerhalb von vier Wochen ab heute zur Zahlung fällig.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Veräußerers bei der ..., IBAN ...

Nach Hinweis der Notarin, dass der Kaufpreis nicht mit Bargeld, Kryptowährung oder Ähnlichem beglichen werden darf, versichert der Vertreter des Veräußerers, dass er eine Zahlung nur durch Überweisung auf das vorstehende Konto annimmt.

II. Verzug

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Maßgeblich ist das Datum des Zahlungseingangs.

Die Notarin wies darauf hin, dass im Falle des Verzugs der Veräußerer jeden Verzögerungsschaden geltend machen kann, mindestens aber eine Verzinsung von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich.

III. Vollstreckungsunterwerfung

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Die Notarin darf ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde gemäß dem Inhalt der Fälligkeitsmitteilung erteilen.

§ 5

Auflassung

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang einig. Diese Erklärung der

Auflassung

enthält jedoch weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird die amtierende Notarin durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB **bevollmächtigt**.

Die Notarin wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihr der Veräußerer unverzüglich nach Erhalt des Geldes in Textform bestätigt oder hilfsweise der Erwerber durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist.

§ 6

Bebauungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht

I. Bebauungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich hiermit, auf dem Vertragsobjekt innerhalb von fünf Jahren ab heute ein Wohnhaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes wird der Veräußerer die vorgenannte Frist angemessen verlängern. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, entscheidet der Veräußerer nach billigem Ermessen.

II. Verbot der Fremdnutzung und Weiterveräußerung

Der Erwerber verpflichtet sich ferner, das Vertragsobjekt auf die Dauer von 15 Jahren ab heute selbst mit dem Hauptwohnsitz zu bewohnen, zu nutzen und eine Fremdnutzung, z. B. Verpachtung des unbebauten Grundstücks oder Vermietung des Wohnhauses an Personen, die nicht seiner Familie angehören, zu unterlassen. Ausgenommen hiervon ist die Vermietung einer evtl. weiteren im Wohnhaus vorhandenen Wohnung.

III. Wiederkaufsrecht

Falls der Erwerber gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen verstößt, ist der Veräußerer zum Wiederkauf berechtigt. Er ist auch zum Wiederkauf berechtigt, wenn innerhalb von 15 Jahren ab heute („Bindungsfrist“) eine der nachfolgenden Bedingungen eintritt:

- das Vertragsobjekt wird durch den Erwerber ohne schriftliche Zustimmung des Veräußerers veräußert. Unter Veräußerung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist auch eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter zu verstehen,
- der Veräußerer hat Kenntnis davon, dass der Erwerber vor Vertragsabschluss dem Veräußerer gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den heutigen Vertragsabschluss waren, oder der Erwerber hat Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis das Vertragsobjekt nicht an ihn verkauft worden wäre.

Im Fall des Wiederkaufs durch den Veräußerer ist als Wiederkaufspreis der heute vereinbarte Kaufpreis ohne Zuschlag von Zinsen zu zahlen, zuzüglich vom Erwerber bezahlter Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge und Anschlussgebühren sowie etwaiger sonstiger werterhöhender Aufwendungen (§ 459 BGB). Die werterhöhenden Aufwendungen werden zum Schätzwert abgelöst. Auf den Wiederkaufspreis sind etwaige am Vertragsobjekt ruhende Grundpfandrechte, die bestehen bleiben, anzurechnen. Die mit dem Wiederkauf zusammenhängenden Kosten und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen, ebenso die Kosten eines etwaiges Schätzgutachten.

Dieses Wiederkaufsrecht gilt für den Veräußerer unbefristet.

Der Veräußerer ist berechtigt, einen Dritten zu benennen, auf den die Übertragung zu erfolgen hat.

IV. Dingliche Sicherung

Zur Sicherung des aus der etwaigen Ausübung des Wiederkaufsrechtes für den Veräußerer erwachsenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung

bewilligt und beantragt

der Erwerber am Vertragsobjekt eine

Vormerkung nach § 883 BGB

zugunsten des Veräußerers einzutragen.

Dem Erwerber wird das Recht vorbehalten, im Rang vor der vorstehend beantragten Vormerkung nach § 883 BGB für den Veräußerer Grundpfandrechte bis zur Höhe von 600.000 € für beliebige Gläubiger samt Zinsen bis zu jährlich 20 % ab dem Tag der Beurkundung der vorbehaltenen Grundpfandrechte und einmaliger Nebenleistungen von bis zu 5 % des Grundschuldbetrages im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt kann nur einmal ausgenutzt werden.

Die Eintragung dieses Rangvorbehaltes bei der vorstehend bestellten Vormerkung wird hiermit

bewilligt und beantragt.

Auf diesen Betrag sind Grundpfandrechte anzurechnen, die aufgrund der Finanzierungsvollmacht in § 11 dieser Urkunde vor Eigentumsumschreibung zur Eintragung kommen. Die Notarin wird beauftragt und ermächtigt, den Betrag des danach einzutragenden Rangvorbehaltes festzustellen.

Soweit der Erwerber zur Finanzierung seines Wohnhausneubaues weitere Grundpfandrechte am Vertragsobjekt bestellt, wird der Veräußerer mit seiner Auflassungsvormerkung auf Verlangen hinter diese Grundpfandrechte auf Kosten des Erwerbers im Range zurücktreten.

Nach Wegfall der Sicherungszwecke wird der Veräußerer sein Recht auf Kosten des Erwerbers wieder löschen lassen.

Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Ankaufsrechtes für einen zu benennenden Dritten wird verzichtet.

§ 7

Besitzübergabe; Erschließung

I. Besitzübergang

Der Besitz geht mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises auf den Erwerber über. Mit dem Tage der Besitzübergabe gehen auch die Nutzungen, die öffentlichen und privaten

Lasten, die Gefahr eines zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

II. Erschließung

Der Veräußerer trägt alle Erschließungs-, Anlieger- und Anschlusskosten für das Vertragsobjekt, für die Bescheide bis zum heutigen Tag zugegangen sind. Alle übrigen derartigen Kosten, auch für bereits ganz oder teilweise fertig gestellte Anlagen, trägt der Erwerber. Die Notarin wies darauf hin, dass derartige Abrechnungen zum Teil erst lange Zeit nach der Herstellung der Anlagen erfolgen und dass der Grundbesitz für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten, Abgaben und Erschließungskosten weiter haftet. Die Notarin wies ferner darauf hin, dass ihr keine gesicherten Erkenntnisse über die Erschließungssituation vorliegen, der Erwerber sich aber bei der zuständigen Gemeinde hierüber informieren kann.

Nach Angaben des Veräußerers sind die Straßenerschließungsbeiträge für das Vertragsobjekt vollständig abgerechnet und bezahlt. Auf die Herstellungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung und für die Wasserversorgungseinrichtung wurden Vorauszahlungen geleistet. In diesen Vorauszahlungen sind die Grundstücksfläche und die fiktive Geschossfläche von 34 % dieser Grundstücksfläche abgegolten. Der Veräußerer weist darauf hin, dass die endgültigen Herstellungsbeiträge für die Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung gemäß den Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerung- bzw. Wasserabgabensatzung des Marktes Hirschaid erst nach der Fertigstellung der Gebäude abgerechnet werden.

III. Versicherungen

Für das Vertragsobjekt bestehen nach Angabe des Veräußerers keine Gebäudeversicherungen.

IV. Nutzungsverhältnisse

Das Vertragsobjekt ist nach Angabe nicht vermietet oder verpachtet.

V. Bauvorbereitung

Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber bereits ab heute, sämtliche Rechtshandlungen und Maßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des geplanten Bauvorhabens erforderlich oder zweckmäßig sind. So ist der Erwerber insbesondere berechtigt, Baugenehmigungen zu beantragen oder Bauvoranfragen zu stellen sowie rechtsgeschäftliche Erklärungen im Zusammenhang mit der Beplanung und Bebauung des Vertragsobjekts gegenüber Behörden oder Dritten abzugeben bzw. entgegenzunehmen. Darüber hinaus ist der Erwerber auch befugt, das Vertragsobjekt zu betreten, um für einzelne Gewerke Aufmaß zu nehmen und Angebote erstellen zu lassen. Mit dem Bau selbst darf aber erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises begonnen werden.

§ 8

Rechtsmängel

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum an dem Vertragsobjekt zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

§ 9

Sachmängel

Der Erwerber erwirbt das Vertragsobjekt im gegenwärtigen, ihm bekannten Zustand. Alle Ansprüche wegen Sachmängeln gleich welcher Art werden ausgeschlossen. Der Veräußerer haftet namentlich nicht für Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgröße. Der Erwerber kann jedoch zurücktreten, wenn das Grundstück bauplanungsrechtlich nicht mit einem Einfamilienhaus bebaubar ist. Beschaffenheitsvereinbarungen werden nicht getroffen. Garantien werden nicht abgegeben, es sei denn, sie sind in dieser Urkunde ausdrücklich benannt.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm erhebliche verborgene Mängel, insbesondere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie Abstandsflächenübernahmen oder altrechtliche Dienstbarkeiten nicht bekannt sind.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.

§ 10

Vollzugsauftrag

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notarin, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen, den Verkauf etwaigen Vorkaufsberechtigten mitzuteilen, Lastenfreistellungsunterlagen einzuholen und entgegenzunehmen, den Teilvollzug der Urkunde zu betreiben, Anträge beim Grundbuchamt auch über § 15 GBO hinaus zu stellen, Rangerklärungen vorzunehmen, Bewilligungen abzuändern und klarzustellen und Anträge der Beteiligten ganz oder teilweise zurückzunehmen.

Der Erwerber beauftragt die Notarin, ihm nach Vollzug dieses Vertrags einen Grundbuchauszug zu übersenden.

§ 11

Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung

Um dem Erwerber die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich der Veräußerer, an der Bestellung vollstreckbarer Grundpfandrechte am Vertragsobjekt mitzuwirken. Deshalb erteilt er dem Erwerber befreit von § 181 BGB folgende Vollmacht:

Der Erwerber darf das Vertragsobjekt ab sofort mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von 600.000 € in unbegrenzter Höhe samt Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe belasten, den jeweiligen Eigentümer deswegen der dinglichen Zwangsvollstreckung unterwerfen sowie alle zum rangrichtigen Grundbuchvollzug zweckdienlichen Erklärungen abgeben und für den Veräußerer in Empfang nehmen. Der Veräußerer übernimmt keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen und ist von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

Die Vollmacht gilt nur, wenn die Sicherungsabrede mit dem Veräußerer so gestaltet ist, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur insoweit als Sicherheit verwenden darf, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Der Gläubiger wird hiermit unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu verwenden. Der Veräußerer überträgt alle Rechte, die ihm hinsichtlich des Grundpfandrechts infolge Tilgung oder aus einem anderen Rechtsgrund zustehen, ab Kaufpreiszahlung, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung auf den Erwerber und bewilligt die entsprechende Eintragung im Grundbuch.

Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur an dieser Notarstelle erfolgen.

§ 12

Hinweise

Die Notarin hat die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung der von ihnen abgegebenen Erklärungen belehrt und abschließend insbesondere auf folgende Gegebenheiten hingewiesen, die durch vertragliche Vereinbarung nicht geändert werden können:

- Das Eigentum geht nicht schon mit der heutigen Beurkundung oder der Kaufpreiszahlung, sondern erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.
- Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn nach Zahlung der gesetzlichen Grunderwerbsteuer die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erteilt ist und das Vorkaufsrechtszeugnis vorliegt.
- Unabhängig von den Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Vertragsteile kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Eine steuerliche Beratung hat die Notarin nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbstgenutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren und bei Betriebsvermögen hingewiesen.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein. Insbesondere sind vom Veräußerer vor dieser Beurkundung gemachte oder ihm zuzurechnende Äußerungen über bestimmte Ei-

enschaften des Vertragsobjekts (insbesondere in Anzeigen und Exposés) ohne rechtliche Bedeutung, soweit sie in dieser Urkunde nicht ausdrücklich erwähnt sind.

§ 13

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die Beteiligten erklären, vor der heutigen Beurkundung einen Entwurf der Urkunde erhalten zu haben. Der Erwerber bestätigt, dass er diesen mit Schreiben vom .!., also mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung, von der beurkundenden Notarin erhalten hat.

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt

einfache Abschriften:

- der Veräußerer sofort per E-Mail
- der Veräußerer nach Vollzug
- der Erwerber
- die Grunderwerbsteuerstelle
- der Gutachterausschuss
- der Kaufpreisfinanzierungsgläubiger

**Vorgelesen von der Notarin, von den Erschienenen genehmigt und
eigenhändig unterschrieben**