

Kaufvertrag

Urkundenrolle-Nr.: _____ /1999

Vor der unterzeichnenden Notarin

Antje Jarzombski
An der Markthalle 6
09111 Chemnitz

erschieden heute, den

1)
Frau Ute Wolff
geb. am 24.01.1966
geschäftsansässig: Neefestraße 119 in 09119 Chemnitz

dem Notar von Person bekannt

mit der Erklärung, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern unter Ausschluß jeglicher persönlicher Haftung als vollmachtlose Vertreterin für die

TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Berlin
Niederlassung Sachsen
Ferdinandplatz 2
01069 Dresden

- im folgenden auch "Verkäufer" genannt -

Sie erklärte, daß sie sich um die Beschaffung der Genehmigung der von ihr Vertretenen in diesem Vertrag bemühen werde, ohne jedoch für deren Erteilung einzustehen. Die Genehmigung soll mit Eingang beim Notar den Beteiligten als mitgeteilt und zugegangen gelten.

2)
Herr **Heribert Kempen**
geb. am (.)
wohnhaft: **Gartenstraße 5 in 78244 Gottmadingen**

ausgewiesen durch gültigen Personalausweis

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des folgenden

Grundstückskaufvertrages ohne Auflassung.

§ 1
Kaufgegenstand

(1)
Der Verkäufer ist Eigentümer der folgenden, im

Grundbuch des Amtsgerichts	Hainichen von Penig
Grundbuch-/Liegenschaftsblatt Nr.	996
Gemarkung	Penig
Flurstücke	69; 70; 72; 74/1

verzeichneten, in 09322 Penig, Flinschstraße 4, Flinschstraße, Mandelgasse 18, 22 und 24 gelegenen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 6.050 qm.

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen.

(2)
Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer zu Alleineigentum das in Abs. (1) bezeichnete, mit einem unter Abbruch stehenden Produktionsgebäude, Sozialgebäude, Neben- und Hintergebäude und einem Schornstein sowie den unter Denkmalschutz stehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden an der Mandelgasse 18, 22 und 24 bebaute Grundstück mit allen Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör.

§ 2
Lasten

(1)
Im Grundbuch ist folgende Belastung eingetragen:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen gemäß BauGB am 06.10.1995.

(2)

Der Verkäufer hat dem Käufer den Kaufgegenstand, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, frei von grundbuchlich gesicherten Rechten zu übertragen.

(3)

Der Käufer übernimmt die folgende in Abt. II eingetragene Belastung:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen gemäß BauGB am
06.10.1995

(4)

Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung der in Abt. II und III eingetragenen Rechte, die vom Käufer nicht übernommen werden.

(5)

Der Käufer übernimmt alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Beschränkungen, Rechtsverhältnisse und öffentlich-rechtliche Lasten einschließlich etwaiger Baulasten sowie Nutzungsrechte Dritter, soweit diese auf ihn kraft Gesetzes übergehen.

Kann der Käufer den Kaufgegenstand aufgrund solcher dem Verkäufer nicht bekannten Beschränkungen nicht oder nur mit objektiv unzumutbarem Aufwand zu dem in § 8 Abs. (1) näher bezeichneten Zweck verwenden, ist der Käufer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist bis zum Baubeginn, spätestens jedoch bis zum 31.12.1999 auszuüben. Weitergehende Rechte des Käufers, insbesondere Schadensersatzansprüche, sind ausgeschlossen.

(6)

Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser gelten, soweit sie sich nicht im Eigentum des Verkäufers befinden, als nicht mitverkauft. Der Käufer verpflichtet sich, Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung solcher Leitungen und Anlagen durch den jeweiligen Betreiber unentgeltlich zu dulden.

§ 3

Kaufpreis

(1)

Der Kaufpreis für den in § 1 beschriebenen Kaufgegenstand beträgt 174.420,00 DM (i.W.: Deutsche Mark Einhundertvierundsiebzigttausendvierhundertzwanzig

Hiervon entfallen auf

Grund und Boden bei einer Fläche von 6.050 m ²	DM 150.000,00
zzgl. gesetzlicher USt	DM 24.420,00
(Bemessungsgrundlage = 101,75 % der Summe aus Grund und Boden + Gebäude)	

Kaufpreis: DM 174.420,00

Die Freilegungskosten für Produktionsgebäude, Sozialgebäude, Neben- und Hintergebäude sowie den Schornstein in Höhe von rund 420.000,00 DM sowie die Kosten für die von der Unteren Abfallrechtsbehörde gestellten Nachforderungen (als Anlage dieser Urkunde beigelegt) in Höhe von 10.000,00 DM wurden bei der Kaufpreisermittlung wertmindernd berücksichtigt.

(2)

Der Kaufpreis ist ab Besitzübergang bis zur Kaufpreisfälligkeit mit 8 % p.a. zzgl. gesetzlicher USt - zu verzinsen. Dies gilt auch für den Fall der Nichtdurchführung dieses Vertrages, sofern der Käufer die Nichtdurchführung des Vertrages zu vertreten hat und er tatsächlich Nutzungen aus dem Kaufgegenstand gezogen hat. Über die Zinsen rechnet der Verkäufer ¼-jährlich ab. Sie sind jeweils innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

3)

Der Käufer hat dem Verkäufer den Kaufpreis gem. Abs. (1) innerhalb von 30 Tagen ab Besitzübergang (§ 4 Abs. (1)) zu zahlen, wobei der Betrag innerhalb dieser Frist dem Konto des Verkäufers gem. Abs. (4) gutgeschrieben sein muß.

Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, daß bei Zahlung des Kaufpreises gem. vorstehender Vereinbarung der Eigentumsübergang auf den Käufer noch nicht sichergestellt ist, weil noch nicht alle zur Rechtswirksamkeit und Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen, insbesondere *die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) und die Vorkaufsrechtsbescheinigung der Gemeinde*, vorliegen. Der Käufer verpflichtet sich gleichwohl, den Kaufpreis zum vorstehend vereinbarten Zeitpunkt zu zahlen.

Für den Fall, daß der Käufer nicht vertragsgemäß Eigentümer des Kaufgegenstandes wird, verpflichtet sich der Verkäufer zur Rückzahlung des Kaufpreises nebst marktüblicher Zinsen. Wird der Kaufpreis ganz oder teilweise finanziert, wird sich der Verkäufer auf Anfordern des Kreditinstitutes diesem gegenüber schriftlich zur Rückzahlung des finanzierten Kaufpreises/Teilkaufpreises nebst marktüblicher Zinsen verpflichten.

(4)

Die Zahlung des Kaufpreises hat direkt auf das Konto des Verkäufers

bei der	Dresdner Bank
	Filiale Berlin
BLZ:	120 800 00
Konto-Nr.:	409 666 66 01

unter Angabe des Verwendungszweckes

TLG-Nr.:	431304; 431303, 431302, 431301
VA-Nr.:	148794
Objekte:	Flinschstraße 4; Flinschstraße; Mandelgasse 18, 22 und 24 in 09322 Penig,

zu erfolgen.

Nur der Verkäufer ist berechtigt, den Käufer anzuweisen, die Zahlung auf ein anderes, zugleich zu benennendes Konto zu leisten.

(5)

Gehen der Kaufpreis und die Zinsen gem. Abs. 2 trotz vorheriger Mahnung nicht fristgerecht auf dem Konto des Verkäufers ein, ist der ausstehende Teil bis zum Eingang mit 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit 10 % p.a. zu verzinsen.

Der Käufer ist berechtigt, das Entstehen eines wesentlich geringeren Schadens nachzuweisen.

(6)

Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, falls der Käufer den Kaufpreis nebst allen Zinsen nicht fristgerecht gezahlt und dies auch nicht innerhalb einer ihm von dem Verkäufer schriftlich gesetzten Nachfrist von mindestens zwei Wochen nachgeholt hat.

(7)

Wegen und in Höhe des Anspruchs auf Zahlung des Kaufpreises von DM 174.420,00 (i.W.: Deutsche Mark Einhundertvierundsiebzigtausendvierhundertzwanzig) nebst Zinsen (gem. Abs. (2) und (5)) unterwirft sich der Käufer - mehrere Käufer als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten Zinsen gem. Abs. (2) ab dem 01.05.1999 und gem. Abs. (5) ab dem 01.06.1999 als geschuldet.

Der Käufer ermächtigt den Verkäufer, sich eine bezüglich des Kaufpreises und der Zinsen vollstreckbare Ausfertigung jederzeit ohne urkundlichen Nachweis der Tatsachen, aufgrund deren die Forderung entstanden oder fällig geworden ist, erteilen zu lassen. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Käufers ist damit nicht verbunden.

(8)

Unbeschadet der noch nicht eingetretenen Wirksamkeit dieses Vertrages hat der Käufer zur Sicherung des Anspruchs auf Zahlung des Kaufpreises nebst allen Zinsen für einen Zinszeitraum von zwei Jahren dem Verkäufer zu Händen des beurkundenden Notars bei Beurkundung dieses Vertrages eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer inländischen Großbank oder eines inländischen öffentlichen Kreditinstitutes übergeben, die auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig ist und in der das Recht zur Hinterlegung sowie die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung ausgeschlossen sind.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die Bürgschaft auf erstes Anfordern des Verkäufers an diesen herauszugeben.

Der Notar wird angewiesen, dem Käufer die Bürgschaft zurückzugeben, sobald ihm die schriftliche Bestätigung des Verkäufers über die Zahlung des Kaufpreises und der Zinsen vorliegt. Entsprechendes gilt, wenn der Verkäufer dem Notar mitgeteilt hat, daß der Vertrag nicht wirksam wird.

(9)

§ 454 BGB ist ausgeschlossen.

§ 4

Besitzübergang

(1)

Der Besitz am Kaufgegenstand geht am letzten Tag des Monats (24.00 Uhr) auf den Käufer über (Stichtag), wenn die Genehmigung des Verkäufers am oder vor dem 15. Tag dieses Monats bei dem Käufer eingeht. Geht die Genehmigung nach dem 15. Tag eines Monats beim Käufer ein, geht der Besitz am 15. Tag (24.00 Uhr) des Folgemonats über (Stichtag). Der Verkäufer hat dem Käufer die Genehmigungserklärungen in Fotokopie mittels eingeschriebenen Briefs gegen Rückschein zu übersenden.

Dieser Stichtag ist auch dann entscheidend, wenn der Käufer bereits aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses im Besitz des Kaufgegenstandes sein sollte.

(2)

Am Stichtag gehen Nutzungen, Lasten, Gefahren aller Art einschließlich der Prämienzahlungspflicht aus etwaigen Versicherungsverhältnissen sowie die mit dem Kaufgegenstand verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Unter der Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung und mit Wirkung zum Stichtag tritt der Verkäufer dem Käufer sämtliche Ansprüche aus den den Kaufgegenstand betreffenden Sachversicherungen ab, wobei die Abtretung im Rahmen gesetzlicher oder vertraglicher Beschränkungen erfolgt.

Dem Käufer ist bekannt, daß der Versicherungsschutz einen Monat nach erfolgter körperlicher Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer endet.

(3)

Der Käufer tritt mit allen Rechten und Pflichten in die über den Kaufgegenstand bestehenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse ein, die ihm bekannt sind.

Mit Wirkung ab dem Stichtag tritt der Verkäufer alle Rechte und Ansprüche aus den vorgenannten Vertragsverhältnissen an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer zur entsprechenden Anzeige an die Mieter, Pächter und Nutzungsberechtigten.

Der Käufer übernimmt mit Wirkung ab dem Stichtag alle Verpflichtungen aus diesen Verträgen und stellt den Verkäufer insoweit frei.

Der Verkäufer gibt geleistete Mietkautionen einschließlich erzielter Zinsen sowie etwaige Bürgschaften an den Käufer heraus.

§ 5

Sachmängelhaftung

(1)

Der Kaufgegenstand wird am Stichtag übergeben, wie er steht und liegt.

(2)

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, daß der Kaufgegenstand nach Kenntnis des Verkäufers in der Vergangenheit teilweise industriell und teilweise für Wohnzwecke genutzt wurde.

Der Käufer hat Gelegenheit gehabt, den Zustand des Kaufgegenstandes eingehend zu untersuchen. Der Verkäufer übernimmt für die Beschaffenheit und Verwendbarkeit sowie die Richtigkeit der Grundbuchangaben, für die Größe und Maße der Flächen des Kaufgegenstandes keinerlei Gewähr. Dies gilt auch für verborgene Mängel.

Der Verkäufer übernimmt insbesondere auch keine Gewähr dafür, daß der Kaufgegenstand frei von ökologischen Belastungen, insbesondere Altlasten, sonstigen Umweltschäden, hygienischen Belastungen oder anderen umweltrelevanten Sachverhalten wie Abfällen oder asbesthaltigen Baumaterialien ist.

(3)

entfällt

(4)

Dem Käufer ist bekannt, daß der Verkäufer mit Datum 23.01.1996 dem Freistellungsantrag nach Art. 1 § 4 Abs. 3 des Umweltrahmengesetzes (UmwRG) beigetreten ist. Dieser ist beim Regierungspräsidium Chemnitz unter dem AZ.: 82/970 registriert worden. Der Käufer verpflichtet sich, diesem Freistellungsantrag beizutreten.

§ 5a Altlasten

(1)

Altlasten sind Belastungen des Bodens durch Schadstoffe aus industrieller oder gewerblicher Nutzung, von denen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgeht.

Eine Beteiligung des Verkäufers an etwaigen Gefahrenabwehrmaßnahmen ist in den nachfolgenden Absätzen geregelt.

(2)

Der Käufer verpflichtet sich, das Freistellungsverfahren - insbesondere auf Verlangen des Verkäufers - mit allen vernünftigerweise in Betracht kommenden Mitteln weiter zu betreiben. Hierzu zählen, wenn hinreichende Aussicht auf Erfolg besteht, ein Widerspruchsverfahren und die Einlegung von Rechtsmitteln gegen einen ganz oder teilweise negativen rechtswidrigen Freistellungsbescheid.

Die in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen sind mit dem Verkäufer abzustimmen und auf dessen Verlangen durchzuführen. Dem Verkäufer ist der jeweilige Verfahrensstand unaufgefordert mitzuteilen und etwaigen Auskunftsersuchen nachzukommen. Die Kosten des Rechtsbehelfs-/ Rechtsmittelverfahrens *trägt der Käufer*.

(3)

Soweit eine Freistellung nach dem UmwRG nicht oder nicht in vollem Umfang zugunsten des Käufers erreicht wird, treffen die Parteien die nachstehende Vereinbarung über die Beteiligung der Parteien an Kosten von Gefahrenabwehrmaßnahmen. Diese Vereinbarung gilt auch für den Fall, daß der Verkäufer nach dem für den Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang vereinbarten Stichtag als Störer in Anspruch genommen werden sollte.

Der Käufer trägt zunächst einen Betrag von DM 10.000,00 der Kosten für Gefahrenabwehrmaßnahmen. Darüber hinausgehende Kosten für Gefahrenabwehrmaßnahmen tragen Verkäufer und Käufer im Verhältnis 90 % zu 10 %. Hinsichtlich des im Freistellungsbescheid festgesetzten Eigenanteils des Käufers findet keine Kostenbeteiligung des Verkäufers statt.

Dem Käufer ist bekannt, daß er auch im Falle der Erteilung der Freistellung einen Eigenanteil an den Gesamtkosten zu tragen hat, der seiner Beteiligung gemäß der vorstehenden Beteiligungsregelung entsprechen kann.

Eine Kostenbeteiligung durch den Verkäufer gemäß dieser Kostenverteilungsregel findet statt, wenn

- aufgrund Gefahr im Verzuge die unverzügliche Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen aufgrund einer Altlast erforderlich ist oder

- der Käufer aufgrund eines mit Zustimmung des Verkäufers mit einer Behörde geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Durchführung einer Gefahrenabwehrmaßnahme verpflichtet ist oder
- der Käufer aufgrund eines bestandskräftigen rechtmäßigen Verwaltungsaktes oder eines rechtskräftigen Urteils zur Durchführung einer Gefahrenabwehrmaßnahme verpflichtet ist.
Der Käufer wird ihm zugestellte Verwaltungsakte und Urteile unverzüglich dem Verkäufer durch Vorlage vollständiger Kopien zur Kenntnis bringen. Der Käufer wird gegen Verwaltungsakte und Urteile, die die Verpflichtung zur Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen enthalten, alle zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe und Rechtsmittel ergreifen, die hinreichende Aussicht auf Erfolg haben, soweit nicht der Verkäufer hierauf schriftlich verzichtet. Den Abschluß eines Vergleichs oder die Abgabe verfahrensbeendender Erklärungen wird der Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vornehmen. Der Käufer wird den Verkäufer laufend über den Stand der jeweiligen Verwaltungs- und Gerichtsverfahren informieren.
- Darüber hinaus findet eine Kostenbeteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen durch den Verkäufer statt, sofern Verkäufer und Käufer sich vorher schriftlich über die Erforderlichkeit einer Gefahrenabwehrmaßnahme geeinigt haben. Voraussetzung hierfür ist, daß vor Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ein von den Vertragsparteien anerkanntes Gutachten über das Maß der von der Belastung des Bodens verursachten Gefahr und die Art der zur Gefahrenabwehr zweckmäßigen, erforderlichen Maßnahmen eingeholt wird. Die Kosten dieses Gutachtens *trägt der Käufer, da diese bereits bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt wurden*. Der Gutachter ist im Einvernehmen der Vertragsparteien zu bestellen.

Der Beteiligungszusage des Verkäufers liegt das Vorhaben des Käufers zugrunde, so wie es im § 8 Investitionen, Rückübertragungsvereinbarung, Vertragsstrafen konkretisiert ist.

In jedem Falle erfolgt nur eine einmalige und abschließende Beteiligung an den Maßnahmen, die erforderlich sind, um eine gefahrlose Nutzung des Grundstücks im Rahmen des vertraglich Vorgesehenen zu ermöglichen, und nur an den Maßnahmen, die unmittelbar der sachgemäßen und erforderlichen Beseitigung der Gefahr dienen. Unnötige oder überhöhte Kosten sowie Folgekosten werden nicht übernommen. Angefallene Kosten sind dem Verkäufer durch prüffähige Unterlagen nachzuweisen.

Eine Kostenbeteiligung an Gefahrerforschungsmaßnahmen findet ebenfalls nicht statt. Nicht zu ersetzen sind insbesondere auch Kosten und Schäden, die durch die Verzögerung von Investitionen oder etwaige Betriebs- oder Produktionsunterbrechungen aufgrund von Altlasten entstehen, ebensowenig entgangener Gewinn.

Dem Verkäufer ist ein Maßnahmen- und Kostenplan für die Gefahrenabwehr zur Genehmigung vorzulegen. Der Verkäufer behält sich vor, die Maßnahmen mitzugestalten und zu begleiten. Er ist berechtigt, an den Arbeiten gleichberechtigt mit dem Käufer mitzuwirken. Dieses Mitwirkungsrecht umfaßt auch die Befugnis, das Grundstück - soweit erforderlich - zu betreten bzw. durch Dritte betreten zu lassen. Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen, die zu einer Kostentragungspflicht des Käufers führen, schriftlich zu informieren. Die Gefahrenabwehrmaßnahmen hat der Käufer nur zu marktüblichen Konditionen in Auftrag zu geben, wobei von ihm mindestens drei Angebote anerkannter Fachfirmen einzuholen sind. Bei der Angebotseinholung und -ermittlung sind im übrigen die Regelungen der VOB/VOL entsprechend anzuwenden. Der Verkäufer ist bei der Einholung der Angebote, deren Prüfung und der Auftragserteilung zu

beteiligen. Der Verkäufer hat insbesondere das Recht, bei der Angebotseröffnung anwesend zu sein.

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen ersparte Kosten für Aufwendungen, die der Käufer ohnehin gemacht hätte oder die bereits bei der Höhe des Kaufpreises berücksichtigt wurden, mindern den Anspruch des Käufers auf Kostenbeteiligung des Verkäufers. Dasselbe gilt, soweit dem Käufer Ansprüche auf Drittmittel zustehen.

Der Käufer hat Bodenverunreinigungen, bei denen es sich um Altlasten im Sinne dieses Vertrages handeln könnte, unverzüglich dem Verkäufer anzuzeigen. Ansprüche auf Kostenbeteiligung des Verkäufers sind spätestens innerhalb von 3 Monaten, nachdem diese Kosten dem Käufer entstanden sind, bei dem Verkäufer schriftlich anzumelden. Die Ansprüche verjähren in 12 Monaten, wobei die Verjährung mit dem Zugang der Anmeldung beginnt. Die Ansprüche sind ausgeschlossen, wenn seit der Beurkundung dieses Vertrages 5 Jahre vergangen sind und der Käufer keine verjährungsunterbrechende Handlung vorgenommen hat.

§ 6

Vermögensrechtliche Ansprüche

(1)

Dem Verkäufer sind Anmeldungen auf Rückübertragung des Kaufgegenstandes nach dem Vermögensgesetz (VermG) bekannt. Der Käufer wurde darauf hingewiesen, daß der Anmelder, sofern er selbst einen Antrag auf investive Rückgabe nach § 21 Investitionsvorranggesetz (InvorG) stellt, unter Umständen den Vorzug vor dem Käufer genießt.

(2)

Die in den §§ 1 Abs. (2) (Verkauf), 2 (Lasten), 8 (Investitionen) und 11 (Belastungsvollmacht) getroffenen Regelungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung, daß

- die nach der GVO zuständige Behörde eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt hat, oder
- die nach dem InvorG zuständige Stelle einen stattgebenden Investitionsvorrangbescheid erlassen hat, der vollziehbar ist, und dies dem Notar von der zuständigen Behörde schriftlich mitgeteilt wird.

Der Notar ist zur Überprüfung der Behördenzuständigkeit nicht verpflichtet.

(3)

Der Verkäufer wird die notwendigen Schritte zur Einleitung des Investitionsvorrangverfahrens ergreifen.

(4)

Der Käufer hat alle für die Erteilung des Investitionsvorrangbescheides erforderlichen Handlungen unverzüglich vorzunehmen und insbesondere notwendige Anträge zu stellen.

(5)

Dem Käufer ist bekannt, daß sich aus dem Abschluß dieses Vertrages kein Anspruch auf Erlaß des Investitionsvorrangbescheides ergibt und er sich nicht auf § 162 BGB berufen kann,

weil dieser Bescheid in einem eigenständigen Verwaltungsverfahren erlassen wird, das sich nach den Vorschriften des InVorG richtet. Dem Käufer ist ferner bekannt, daß bis zur Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG zu beachten ist.

Für vor bestandskräftiger Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung oder vor Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides vorgenommene Investitionen wird jeglicher Ersatzanspruch des Käufers ausgeschlossen.

(6)

Die Parteien sind sich darüber einig, daß der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert des Kaufgegenstandes im Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages entspricht. Sollte dieser Betrag den Verkehrswert im Zeitpunkt der Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides unterschreiten, hat der Käufer den Verkäufer von Ansprüchen des Berechtigten auf Zahlung

des Differenzbetrages (§ 16 Abs. 1 InVorG) freizustellen. Entsprechendes gilt für den Fall des Abschlusses einer Zustimmungsvereinbarung zwischen dem Verkäufer und dem Berechtigten.

(7)

Sind etwaige auf dem VermG oder dem InVorG beruhende Hindernisse für den Eigentumsübergang nicht binnen zwölf Monaten nach der Beurkundung dieses Vertrages ausgeräumt oder wird der Investitionsvorrangbescheid in dieser Zeit nicht erteilt, ohne daß die dem Eigentumsübergang entgegenstehenden Hindernisse anderweitig ausgeräumt sind, sind Verkäufer und Käufer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist bis spätestens *15 Monate ab Beurkundung dieses Vertrages* auszuüben. Das Rücktrittsrecht steht dem Käufer nicht zu, wenn der Investitionsvorrangbescheid aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht erteilt wird. Das Rücktrittsrecht entfällt ferner, wenn vor dessen Ausübung durch eine Partei die vorgenannten Hindernisse wegfallen. Weitergehende Rechte des Käufers, insbesondere Schadensersatzansprüche, sind ausgeschlossen.

(8)

Diese Regelungen gelten entsprechend im Falle des Vorliegens von Ansprüchen nach dem 1. und 2. SED-Unrechtsbereinigungsgesetz.

(9)

Die in den Absätzen (1) bis (8) getroffenen Regelungen sind nicht aufschiebend bedingt.

§ 7

Restitutionsansprüche öffentlicher Körperschaften im Sinne des Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG)

(1)

Dem Käufer ist bekannt, daß bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. Art. 21 Abs. 3 Halbsatz 1 sowie Art. 22 Abs. 1 Satz 7 i.V.m. Art. 21 Abs. 3 Halbsatz 1 des Einigungsvertrages die betreffende öffentliche Körperschaft Rückübertragung des Kaufgegenstandes verlangen kann.

(2)

Dem Verkäufer sind Restitutionsansprüche öffentlicher Körperschaften nicht bekannt.

(3)

Sollten vor Durchführung dieses Vertrages gleichwohl solche Restitutionsansprüche bekannt werden, wird sich der Verkäufer um die Zustimmung der öffentlichen Körperschaft zum Verkauf bemühen bzw. werden die Vertragsparteien ein Verfahren gem. § 12 VZOG durchführen. § 6 Abs. (3) bis (5) dieses Vertrages gelten sinngemäß.

(4)

Sind etwaige, auf Restitutionsansprüchen öffentlicher Körperschaften beruhende Hindernisse nicht binnen 12 Monaten nach Beurkundung dieses Vertrages ausgeräumt, sind Verkäufer und Käufer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist bis spätestens 15 Monate ab Beurkundung dieses Vertrages auszuüben. Weitergehende Rechte des Käufers, insbesondere Schadenersatzansprüche, sind ausgeschlossen.

(5)

Die Parteien sind sich darüber einig, daß der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages entspricht. Sofern der Verkäufer an den Anspruchsteller einen den Kaufpreis übersteigenden Betrag zu zahlen hat (§ 13 VZOG), hat der Käufer den Verkäufer in Höhe des Differenzbetrages freizustellen.

§ 8

Investitionen, Rückübertragungsvereinbarung, Vertragsstrafen

(1)

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand/auf den anmeldebehafteten Flächen folgendes Vorhaben durchzuführen:

- Abbruch Produktions- und Sozialgebäude, Neben- und Hintergebäude, Schornstein
- Schaffung von 60 PKW-Stellplätzen für das geplante Marktcenter
- Sanierung Gebäude Mandelgasse für Wohnzwecke

und dabei

- mindestens 2.450.000,00 DM zu marktüblichen Konditionen zu investieren
- das Vorhaben innerhalb eines Zeitraumes von 2,5 Jahren nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung des § 6 Abs.(2) durchzuführen
- mit dem Vorhaben ca. 900 qm Wohnraum wiederherzustellen.

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer bis spätestens 29.03.1999 einen den Anforderungen des § 4 Abs. 3 InVorG entsprechenden Vorhabenplan vorzulegen, sein Vorhaben für das Investitionsvorrangverfahren hinreichend zu präzisieren sowie die für die Prüfung seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse notwendigen Unterlagen und Nachweise (z. B. Finanzierungszusage, Zeugnisse, Eigenkapitalnachweis) beizubringen.

Sollten die Festsetzungen des Investitionsvorrangbescheides von den Angaben im Vorhabenplan abweichen, sind die Bestimmungen des Investitionsvorrangbescheides maßgebend. Sind die Abweichungen wesentlich und dem Käufer nicht zuzumuten, ist dieser berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis von den Festsetzungen des Investitionsvorrangbescheides auszuüben. § 14 Abs. 2 InVorG gilt entsprechend.

(2)

Für den Fall, daß die in Abs. (1) zugesagten Maßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten und ggf. nach § 14 InVorG verlängerten Frist durchgeführt werden oder das Vorhaben wesentlich geändert oder der Investitionsvorrangbescheid widerrufen wird, verpflichtet sich der Käufer zur Rückübertragung des Kaufgegenstandes auf den Verkäufer.

Darüber hinaus steht dem Verkäufer ein Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des bei Fristablauf noch nicht investierten Teils der gemäß Abs. (1) zugesagten Investitionssumme (höchstens 612.500,00 DM), mindestens jedoch in Höhe von 5 % der Gesamtinvestitionssumme gemäß Abs. (1) (122.500,00 DM) zu. Erfüllt der Käufer seine Zusage zur Schaffung oder Wiederherstellung von Wohnraum nicht, steht dem Verkäufer ein Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 3.500,00 DM für jeden qm nicht wiederhergestellten Wohnraum zu.

Ein Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe besteht nicht, wenn der Investitionsvorrangbescheid aus vom Käufer nicht zu vertretenden Gründen widerrufen wird.

(3)
entfällt

(4)
Die im Abs. (2) genannten Verpflichtungen des Käufers bestehen nicht, wenn das Vorhaben nachhaltig begonnen wurde und seine Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung auf zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages nicht voraussehbare, dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen ist.

(5)
Außerhalb des Anwendungsbereiches des InVorG gilt:
Falls die Voraussetzungen vorliegen, unter denen bei Anwendung des InVorG eine Fristverlängerung gemäß § 14 InVorG gewährt werden könnte, entscheidet der Verkäufer auf Antrag des Käufers nach billigem Ermessen über eine Verlängerung der Frist für die Durchführung des Investitionsvorhabens. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Absätze (2) bis (4) entsprechend.

(6)
Zur dinglichen Sicherung der Verpflichtung des Käufers zur Rückübertragung bewilligt der Käufer und beantragt der Verkäufer, unmittelbar nach Eintragung des Käufers als Eigentümer eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers im Grundbuch einzutragen. Dieser Rückauflassungsvormerkung können Grundpfandrechte bis zum Betrag des Kaufpreises zzgl. der Investitionssumme gemäß Abs. (1) nebst bis zu 20 % Zinsen p.a. (ab Bestellung) sowie einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % im Range vorgehen. Für den Fall, daß und soweit sich eine solche Rangfolge nicht bereits dadurch ergibt, daß Finanzierungsgrundpfandrechte gemäß § 11 im Grundbuch eingetragen sind, bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehalts im Grundbuch.

Der Verkäufer verpflichtet sich, der Löschung dieser Rückauflassungsvormerkung unverzüglich formgerecht zuzustimmen, nachdem die Einhaltung der Investitionsverpflichtung nachgewiesen worden ist. Der Käufer ist auf das Feststellungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 InVorG hingewiesen worden.

(7)
Soweit in diesem Vertrag Vertragsstrafen vereinbart worden sind, bestehen diese Ansprüche auch dann, wenn der Käufer zur Rückübertragung des Kaufgegenstandes verpflichtet ist.

(8)
Die Einhaltung der Verpflichtungen bezüglich Arbeitsplätzen und Investitionen ist vom Käufer innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Ablauf der jeweils vereinbarten Frist nachzuweisen. Der Verkäufer kann Einsichtnahme in die Geschäftsbücher, Testat eines

Wirtschaftsprüfers oder sonstige Unterlagen und Nachweise verlangen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer auch während der Durchführung des Vorhabens zum 31. Dezember eines jeden Jahres über den jeweiligen Stand der Investitionen unaufgefordert zu informieren.

§ 9

Öffentliche Abgaben

Öffentliche Abgaben, Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sowie sonstige Abgaben werden, soweit es sich um wiederkehrende Lasten handelt, vom Verkäufer getragen, sofern diese Lasten auf die Zeit bis zum heutigen Tage entfallen; im übrigen werden sie vom Käufer getragen. Einmalige Lasten werden vom Verkäufer getragen, soweit ihm hierüber bis zum heutigen Tage ein Beitragsbescheid zugeworfen ist. Forderungen aus künftig zugeworfenen Bescheiden trägt der Käufer. Bei einer anderweitigen Heranziehung haben sich die Vertragsparteien entsprechend dieser Regelung gegenseitig freizustellen bzw. geleistete Zahlungen zu erstatten.

§ 10

Rechtsnachfolger

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle einer Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes den Erwerber auf die zu erfüllenden Investitionen hinzuweisen und auf den Umstand, daß die zugunsten des Verkäufers eingetragene Rückauffassungsvormerkung nur nach vollständiger Erfüllung der übernommenen Investitionen gelöscht wird.

§ 11

Belastungsvollmacht

(1)

Zur Finanzierung des Kaufpreises sowie der Investitionen gemäß § 8 Abs. (1) bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, den Kaufgegenstand schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten bis zum Betrag des Kaufpreises und der Investitionssumme gem. § 8 Abs. (1) nebst bis zu 20 % Zinsen p.a. (ab Bestellung) sowie einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % zu Gunsten der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegende Gläubiger und zu deren Darlehensbedingungen zu belasten.

Im Innenverhältnis ist die Vollmacht jedoch dahingehend beschränkt, daß von ihr in den Kaufpreis gemäß § 3 Abs. (1) übersteigender Höhe nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn dem beurkundenden Notar eine Erklärung des Kreditinstitutes vorgelegt wird, daß den Kaufpreis gem. § 3 Abs. (1) übersteigende Beträge nur für Investitionsmaßnahmen gem. § 8 Abs. (1) zuzüglich Nebenkosten ausgezahlt werden.

Die zur Finanzierung bestellten Grundpfandrechte können der für den Käufer einzutragenden Auffassungsvormerkung im Range vorgehen. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes im Grundbuch.

(2)

Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende, von den Parteien bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:

- a) Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers und zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen auf den Kaufgegenstand geleistet hat.

Ist die Grundschuld zurückzugewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, spätestens ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

- b) Zahlungen an den Verkäufer gem. a) sind ausschließlich gem. den Regelungen in § 3 dieses Vertrages zu leisten.
- c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
- d) Das bestellte Grundpfandrecht soll auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Die Parteien weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Gläubiger ihm bestätigt hat, daß er von dem vorstehenden Inhalt der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde Kenntnis genommen hat und entsprechend verfahren wird.

(3)

Der Käufer ist berechtigt, für den Verkäufer die insoweit erforderlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere Rangänderungen (Rangrücktritt der Aufassungsvormerkung) zu bewilligen und den Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO in den Kaufgegenstand zu unterwerfen.

(4)

Von dieser Belastungsvollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter und nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dem Notar die in § 3 Abs. (8) dieses Vertrages geregelte Bankbürgschaft vorliegt oder ihm die Kaufpreiszahlung nebst Zinsen durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers nachgewiesen ist.

(5)

Für den Fall, daß der Käufer von der Belastungsvollmacht Gebrauch macht, bevor der Kaufpreis bezahlt ist, tritt er bereits jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung der abzusichernden Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab und weist die finanzierenden Institute unwiderruflich an, die Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises zum Fälligkeitstermin an den Verkäufer zu überweisen. Der Verkäufer nimmt die Abtretung an.

(6)

Der Notar wird beauftragt, den Verkäufer unverzüglich davon zu unterrichten, wann und in welcher Höhe Grundpfandrechte bestellt und eingetragen worden sind.

(7)

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

§ 12 Auflassung, Auflassungsvormerkung

(1)

Verkäufer und Käufer werden die Auflassungserklärung abgeben bzw. durch die in § 14 benannten Bevollmächtigten abgeben, sobald der Vertrag gemäß § 6 Abs. (2) wirksam geworden ist.

(2)

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer, für diesen im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung einzutragen.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen schon jetzt, die vorgenannte Vorbemerkung zu löschen, wenn

- a) das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben wird und zwischenzeitlich keine Eintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt oder beantragt sind, oder
- b) der Käufer oder der Verkäufer den Rücktritt von diesem Vertrag erklärt und die andere Vertragspartei auf entsprechende schriftliche Anfragen des Notars der Wirksamkeit des Rücktritts nicht binnen eines Monats ab Absendung schriftlich widersprochen hat. Für den Fristbeginn ist das Datum des notariellen Schreibens maßgeblich.

Der Notar wird angewiesen, die Löschung der Auflassungsvormerkung zu beantragen, sobald - was das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat - eine dieser Voraussetzungen vorliegt.

(3)

Der Notar wird ferner angewiesen, den Verkäufer von der Eigentumsumschreibung schriftlich zu benachrichtigen.

§ 13 Verpflichtung/Ermächtigung des Notars

(1)

Sämtliche Vertragsbeteiligten beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar, alle nach diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen, sämtliche Erklärungen zur Durchführung dieses Vertrages abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen.

(2)

Im Rahmen des Abs. (1) hat der Notar uneingeschränkte Empfangsvollmacht. Rücktritts-, Genehmigungs- und sonstige Erklärungen der Vertragsparteien werden mit Zugang bei ihm wirksam. Der Notar hat die andere Partei von derartigen Erklärungen und dem Zeitpunkt des Zugangs bei ihm unverzüglich zu unterrichten.

(3)

Der beurkundende Notar wird von allen Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die schriftliche Bestätigung des Verkäufers über die Zahlung des Kaufpreises und der Zinsen vorliegt.

(4)

Der Notar wird von den Parteien beauftragt, das zuständige Finanzamt vom Vertragsabschluß zu informieren und die Unbedenklichkeitsbescheinigung zu beantragen.

§ 14 Vollzugsvollmacht

(1)

Verkäufer und Käufer erteilen den Notariatsangestellten

Frau Kempe und Frau Partzsch

jeder einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht zur Abgabe sämtlicher zur Vertragsdurchführung noch erforderlicher und/oder zweckmäßiger Erklärungen. Die Bevollmächtigten können Anträge zum Grundbuch stellen und auch zurücknehmen. Die Vollmacht umfaßt eine etwaige Wiederholung der Auflassung und die Abgabe von Identitätserklärungen, die Bestellung von Grundpfandrechten aufgrund der in § 11 erteilten Belastungsvollmacht und die Vornahme von Rangänderungen.

(2)

Die Bevollmächtigten sind ferner berechtigt, den Käufer wegen der persönlichen Haftung gegenüber den den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstituten der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und entsprechende Schuldanerkenntnisse abzugeben.

(3)

Bezüglich der Auflassung ist die Vollmacht im Innenverhältnis dahingehend eingeschränkt, daß die Bevollmächtigten von ihr erst Gebrauch machen dürfen, nachdem dem Notar eine der in § 6 Abs. (2) genannten behördlichen Mitteilungen zugegangen ist. Dies ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

(4)

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch machen.

(5)

Die Vollmacht erlischt ein Jahr nach Eigentumsumschreibung. Sie ist jederzeit widerruflich.

§ 15 Bauvorbereitungsvollmacht

(1)

Der Verkäufer erteilt dem Käufer oder von diesem zu bestimmenden Dritten bezüglich des Kaufgegenstandes die Vollmacht, im Namen und für Rechnung des Käufers

1. bei den zuständigen Ämtern Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen,
2. Baugenehmigungsverfahren einzuleiten und zu betreiben,
3. Vermessungen in Auftrag zu geben sowie Bodenuntersuchungen zu veranlassen.

(2)

Soweit dies gesetzlich zulässig ist, übernimmt der Verkäufer insoweit keine Haftung und keine Kosten. Der Käufer stellt den Verkäufer hiervon ausdrücklich frei.

§ 16 Kosten

Die mit dem Abschluß und der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Steuern sowie die Kosten der Vermessung und Vermarkung trägt der Käufer. Er trägt ferner die Kosten einer etwaigen Rückabwicklung dieses Vertrages aufgrund eines von ihm zu vertretenden Rücktritts des Verkäufers.

§ 17 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, nach Wahl des Verkäufers dessen Sitz der Hauptniederlassung oder der Zweigniederlassung in Dresden.

§ 18 Änderungen und Ergänzungen, Hinweis des Verkäufers

(1)

Soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist, bedürfen Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.

(2)

Der Verkäufer setzt zum Speichern und Nutzen von Daten die elektronische Datenverarbeitung ein.

§ 19 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt, was die Beteiligten vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit bekannt gewesen wäre. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken dieses Vertrages. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), gilt das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß als vereinbart.

§ 20 Hinweise und Belehrungen

(1)

Der Notar hat die Vertragsparteien darauf hingewiesen, daß er weder das Grundbuch noch das Baulastenverzeichnis eingesehen hat. Die Vertragsparteien bestanden dennoch auf sofortiger Beurkundung dieses Vertrages trotz entsprechender Belehrung des Notars über die damit verbundenen Gefahren.

(2)

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, daß es sich hier um ein risikoreiches Geschäft handelt, weil das Grundbuch möglicherweise nicht alle den Kaufgegenstand betreffenden, insbesondere dinglichen Belastungen und Beschränkungen, wiedergibt, und Grundstücksverkehrsgenehmigungen zurückgenommen, bis zum Ablauf eines Jahres nach Erteilung widerrufen oder sonstwie aufgehoben werden können.

(3)

Der Notar hat auf die Grunderwerbsteuerlichen Grundsätze (insbesondere das Erfordernis der Unbedenklichkeitsbescheinigung) hingewiesen. Die Vertragsparteien versichern nach entsprechender Belehrung, daß der Vertrag die Abreden vollständig und richtig wiedergibt. Der Verkäufer ist auf seine gesamtschuldnerische Haftung für die Kosten und die Grunderwerbsteuer hingewiesen worden.

(4)

Der Notar hat darüber hinaus mit den Vertragsparteien die rechtliche Tragweite der einzelnen Klauseln erörtert, auf die für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Negativatteste und insbesondere auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte hingewiesen.

(5)

Den Vertragsparteien ist bekannt, daß wesentliche Regelungen dieses Vertrages von herkömmlichen Kaufverträgen abweichen.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von diesen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben

Bürgschaft

Unser Kunde,

Herr/Firma

wird einen Kaufvertrag mit **TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH,**

- im folgenden "Verkäufer" genannt -,

abschließen.

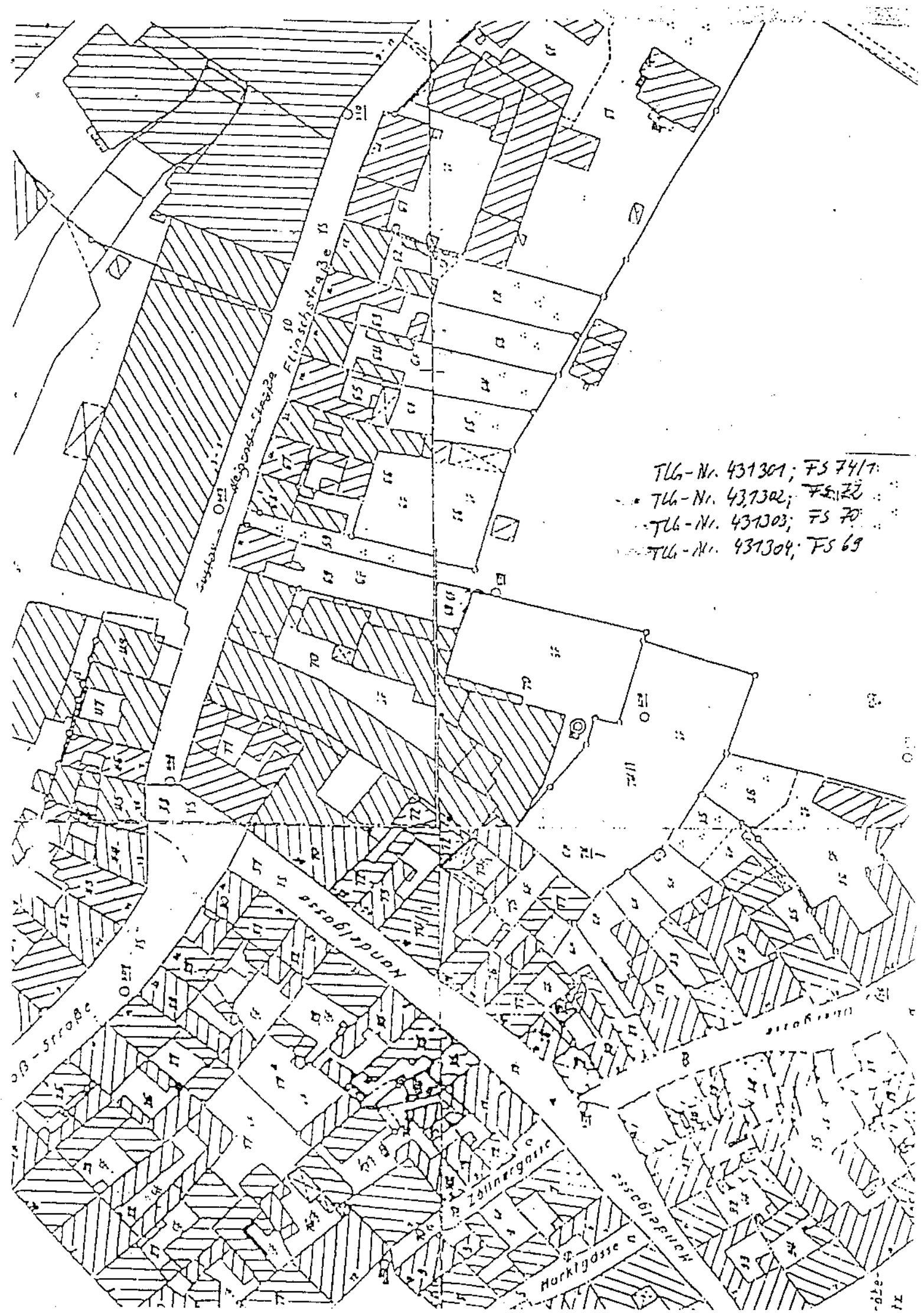
Der Kaufpreis beläuft sich auf (...). Für den Fall des Verzuges sind Zinsen zu zahlen in Höhe von 4 v.H. p.a. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch 10 %.

Darüber hinaus sind ab Besitzübergang 8 v.H. p.a. bis zur Kaufpreisfälligkeit zu zahlen.

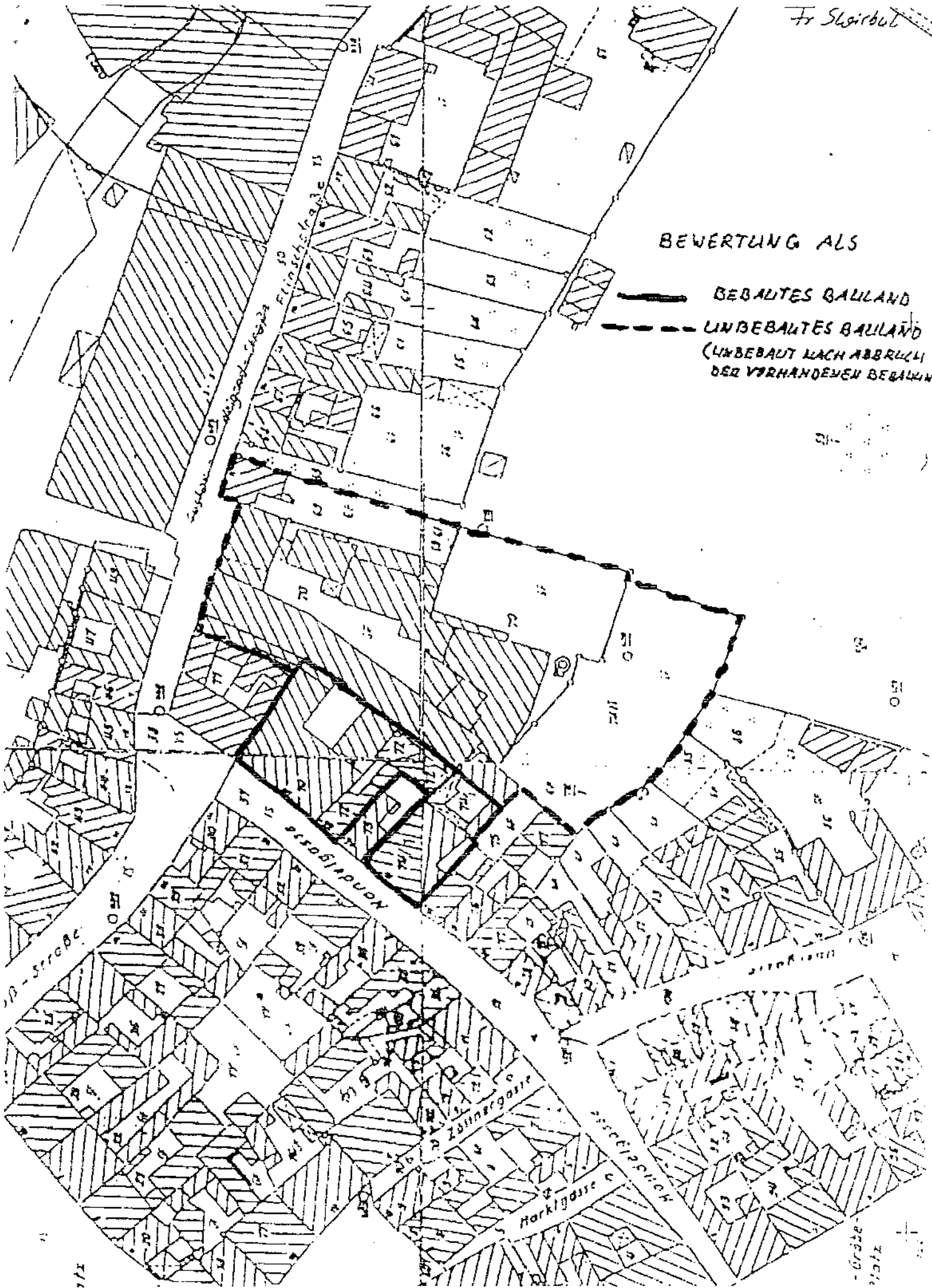
Wir übernehmen für die Zahlung des gesamten Kaufpreises nebst aller Zinsen (insoweit für die Höchstdauer von zwei Jahren ab Beginn der jeweiligen Verzinsungspflicht) die unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber dem Verkäufer und verpflichten uns zur Zahlung auf erstes Anfordern.

Wir können aus dieser Urkunde nur auf Zahlung von Deutsche Mark in Anspruch genommen werden.

Wir verzichten auf das Recht der Hinterlegung, sowie die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung (§ 770 BGB).



TLG-Nr. 431301; FS 7417
TLG-Nr. 431302; FS 7420
TLG-Nr. 431303; FS 70
TLG-Nr. 431304; FS 69



BEWERTUNG ALS

- BEBAUTES BAULAND
- - - UNBEBAUTES BAULAND
(UNBEBAUT NACH ABRUCH
DER VERHAENDENEN BEBAUUNG)

