Urkundenrolle Nummer für 2021 – Z

Verhandelt zu Leipzig, am *** zweitausendeinundzwanzig
- ***.2021 -.

Vor mir

Torsten Zapf
Notar mit dem Amtssitz in Leipzig

erschienen in meinen Amtsräumen Forststraße 2 in 04229 Leipzig:

1. für den Verkäufer:

   Herr Volker Eberhard **Lohrmann**, geboren am 27. Mai 1969,
   wohnhaft Karl-Liebknecht-Straße 6 b, 04107 Leipzig,

   Herrn Matthias **Stein**, geboren am 25. September 1969,
   wohnhaft Biedermannstr. 60, 04277 Leipzig,

   Herrn Steffen **Kollmus**, geboren am 15. Februar 1970,
   wohnhaft Bornaische Str. 198 B, 04279 Leipzig,

   hier handelnd

   a) im eigenen Namen – nachstehend Gesellschafter genannt –

   b) als gemeinsam zur Vertretung berechtigte geschäftsführende Gesellschafter für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts („GbR“) mit der Bezeichnung

      GIS GbR mit Sitz in Leipzig,
      Geschäftsanschrift: Mozartstraße 1, 04107 Leipzig.

Bitte die steuerlichen Identifikationsnummern nach § 139 b der Abgabenordnung vor dem Beurkundungstermin mitteilen.

2. für den Käufer:

   Frau **Dr. Gabriela Lantzsch**, geboren am ***,
   dienstansässig Rittergut 1, 04463 Großpösna,

   nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeisterin der

   Gemeinde Großpösna.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen amtlichen Ausweispapiere mit Lichtbildern.

I.
Feststellungen zum Grundbuchinhalt

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch von **Störmthal** (Grundbuchamt Borna) **Blatt 671** wie folgt verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Güldengossa

Flurstück 270/6 zu 29.844 m², Landwirtschaftsfläche, Betriebsfläche,

- nachfolgend auch kurz „**Stammgrundbesitz**“ genannt -.

Der Grundbesitz ist nach Angaben der Beteiligten unbebaut. Der Grundbesitz wird derzeit als Ackerland genutzt.

Zum Zeitpunkt der Grundbucheinsicht waren in Abteilung II und III des Grundbuches keine Eintragungen vermerkt

Der Notar hat die elektronischen Grundbücher am heutigen Tag online eingesehen. Die Grundakten wurden nicht eingesehen.

II.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Vertragsbeteiligten:

Wir schließen folgenden

K A U F V E R T R A G
über eine unvermessene Teilfläche

§ 1
Kaufgegenstand

1.
Der Verkäufer verkauft und überträgt hiermit dem Käufer zum Alleineigentum aus den dem in Abschnitt I. dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz eine amtlich noch zu vermessende, den Vertragsbeteiligten nach Lage und Umfang genau bekannte, **Teilfläche zu ca. 4.000 m²** mit allen Rechten und dem gesetzlichen Zubehör.

Nicht mitverkauft sind die sogenannten Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB.

Das Vertragsobjekt ist in der als **Anlage II/1.1** beigefügten Planskizze rot und mit den Eckpunkten A-B-C-D-A gekennzeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten vorgelegt und von ihnen nach Durchsicht genehmigt. Auf den Lageplan wird hiermit verwiesen.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass zwischen den Eckpunkten A-B der Abstand 80 m betragen soll und zwischen den Eckpunkten B-C der Abstand 50 m betragen soll. Eine Abweichung von der vorstehend getroffenen Abstandsvereinbarung ist zulässig, soweit sie 15 % des jeweiligen Abstandes nicht über- oder unterschreitet und sich wieder 4.000 m² ergeben., maximal zum Beispiel 68,00 x 58,82 Meter oder 42,50 x 94,12 Meter.

Der Verkäufer **beantragt** schon heute den Vollzug des ergehenden Fortführungsnachweises. Ferner **beantragt** der Verkäufer die Teilung des aufgrund vorstehenden Fortführungsnachweises neu zu bildenden Grundstückes entsprechend der durchgeführten Zerlegung in ein selbstständiges Grundstück und Buchung im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer.

Den Beteiligten ist bekannt, dass die geplante Teilung des Grundstücks keiner bauplanungsrechtlichen Genehmigung mehr bedarf, gleichwohl durch die Teilung kein baurechtswidriger Zustand entstehen darf (etwa hinsichtlich der Einhaltung der Bauabstände). Der Notar hat zu Erkundigungen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Stadt bzw. Landratsamt) geraten, um spätere Sanktionen zu vermeiden. Wechselseitige Dienstbarkeiten sind nicht gewünscht.

2. Hinweis des Notars:
Das Gesetz schützt unmittelbar nur das Vertrauen darauf, die GbR sei Eigentümer der Immobilie und könne diese wirksam übertragen, wenn sie dabei durch die im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter vertreten wird.

Die Gesellschafter treten deshalb der Schuldverpflichtung der GbR bei und verpflichten sich persönlich, also nicht als Folge der analogen Anwendung des § 128 HGB und unabhängig davon, im Verhältnis gegenüber dem Erwerber zur Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand. Die nachstehend bewilligte Auflassungsvormerkung und die erklärte Auflassung dienen zugleich der Erfüllung dieser Eigentumsverschaffungsverpflichtung der Gesellschafter persönlich. Die Gesellschafter haften im Verhältnis zueinander als Gesamtschuldner, im Verhältnis zur GbR akzessorisch.

Der Notar hat weiter darauf hingewiesen, dass die durch die GbR bewilligte Vormerkung wohl nur wirksam ist, wenn auch die GbR sich wirksam verpflichtet hat, was er nicht prüfen kann. Von einer vorherigen Übertragung des Eigentums an die auftretenden Gesellschafter als Bruchteilseigentümer oder einer »Umwandlung« in eine OHG sehen die Beteiligten ebenso ab wie von einer vom Notar alternativ vorgeschlagenen Abwicklung der Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto mit Auszahlung erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Die Beteiligten wünschten Beurkundung wie geschehen.

§ 2
Kaufpreis

Der zwischen den Beteiligten vereinbarte Kaufpreis beträgt

EUR 50.000,00
(in Worten: Euro fünfzigtausend).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und ist somit im Falle einer Abweichung des katasteramtlichen Vermessungsergebnisses von der derzeit angenommenen Fläche nicht anzupassen. Das Flächenmaß ist nicht Gegenstand einer Eigenschaft oder Garantier.

§ 3
Abwicklung der Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen, nachdem die Mitteilung des Notars (Einschreiben/Rückschein) dem Käufer (Kopie an den Verkäufer) zugegangen bzw. beim Zustellungspostamt hinterlegt ist, dass

- der Vertrag rechtswirksam ist,

- bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden (Vorliegen eines Negativattestes) oder nicht mehr ausgeübt werden können (Fristablauf),

- dem Notar eine Mitteilung des Grundbuchamtes über die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch an 1. Stelle in Abteilung II und III des Grundbuches oder lediglich nach den Finanzierungsgrundschulden des Käufers vorliegt.

Auflassungsvormerkungen zugunsten Dritter, die der Sicherung des Erwerbs von in diesem Kaufvertrag nicht mitverkaufter Grundstücksteilflächen aus dem Stammgrundbesitz dienen, dürfen der Auflassungsvormerkung des Erwerbers im Range vorgehen oder gleichstehen und hindern die Fälligstellung des Kaufpreises nicht. Das gleiche gilt bei Belastung des ungeteilten Stammgrundbesitzes mit Grundpfandrechten im Finanzierungsinteresse von Erwerbern von in diesem Kaufvertrag nicht mitverkaufter Grundstücksteilflächen, sofern sichergestellt ist, dass die jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger vorbehaltlos verpflichtet sind, vor dinglichem Vollzug der Grundstücksteilung Vollstreckungsmaßnahmen in den ungeteilten Stammgrundbesitz zu unterlassen und nach der Grundstücksteilung die kaufgegenständlich Grundstücksteilfläche des Stammgrundbesitzes aus der dinglichen Pfandhaft frei zu geben.

Zahlungen an den Verkäufer sollen auf folgende Bankverbindung erfolgen:

IBAN: ……..……..……..
BIC: ……..……..……..
Kreditinstitut: ……..

§ 4
Leistungsstörungen auf Seiten des Käufers
Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Beteiligten vereinbaren, dass es für die Rechtzeitigkeit der vorvereinbarten Zahlungen auf den Eingang beim berechtigten Empfänger ankommt.

Gerät der Käufer mit den vorvereinbarten Zahlungen in Verzug, wozu es keiner Mahnung bedarf (§ 286 Abs. 2 Ziff. 2 BGB), so ist für den rückständigen Betrag der gesetzliche Verzugszins (§ 288 BGB) zu zahlen. Dieser beträgt für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Der Basiszinssatz kann sich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres ändern. Die jeweilige Änderung wird im Bundesanzeiger bekannt gegeben. Ansprüche des Verkäufers auf Ersatz eines darüber hinaus gehenden Schadens bleiben ebenso unberührt wie die gesetzlichen Rücktrittsrechte.

Falls der Käufer mit der Kaufpreiszahlung ganz oder teilweise in Verzug gerät, stehen dem Verkäufer die gesetzlichen Rücktrittsrechte (§§ 323 ff. BGB) bzw. Schadensersatzansprüche (§§ 280 ff. BGB) zu.

Der Verkäufer ist außerdem zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Käufer die anfallende Grunderwerbsteuer nicht bezahlt und der Verkäufer deshalb vom Finanzamt in Anspruch genommen wird.

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen aus dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Gleiches gilt vom Verkäufer wegen der Verschaffung des Besitzes. Der Notar ist ermächtigt, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde dem Gläubiger ohne weitere Nachweise sofort zu erteilen, dem Verkäufer jedoch erst nach Eintritt der Fälligkeit gemäß § 3. Hierin liegt keine Beweislastumkehr. Für Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten die Zinsen ab 3 Monate seit Beurkundungsdatum als geschuldet. Der Beginn der Verzinsung hat nur Bedeutung im Hinblick auf die Erfordernisse des Vollstreckungsrechts.

§ 5
Beschaffenheit des Kaufgegenstandes

Sachmängel
Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Dem Käufer ist bekannt, dass eine Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes derzeit noch nicht gegeben ist, da für den Bereich, in dem der Kaufgegenstand gelegen ist, derzeit durch die Gemeinde Großpösna noch kein Bebauungsplan beschlossen wurde. Der Verkäufer übernimmt ausdrücklich keinerlei Verpflichtung zur Schaffung der Bebaubarkeit.

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

Ausgeschlossen werden auch jegliche Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer und die BVVG, letztere im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter, nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass er den Kaufgegenstand nicht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie auf Gewässerverunreinigungen hin untersucht hat. Er erklärt ferner, dass ihm auf dem Kaufgegenstand keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG sowie keine hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen bekannt sind. Er hat auch keinen entsprechenden Verdacht.

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass der Verkäufer nach Übergang des Eigentums auf den Käufer nicht mehr behördlich wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG in Anspruch genommen werden kann. Sollte der Verkäufer und/oder die BVVG wider Erwarten in Anspruch genommen werden, sind sich der Verkäufer und der Käufer darüber einig, dass ausschließlich der Käufer die mit einer solchen Inanspruchnahme verbundenen Lasten zu tragen hat. Insoweit stellt der Käufer den Verkäufer und im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter auch die BVVG im Innenverhältnis der Vertragsparteien zueinander von dieser Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere Verpflichtungen, Kosten, Aufwand oder Schäden, umfassend frei. Das Gleiche gilt, wenn der Verkäufer und/oder die BVVG wider Erwarten von Dritten in Anspruch genommen wird. Der Verkäufer verpflichtet sich gleichwohl, auf seine Kosten gegen behördliche Inanspruchnahmen Rechtsbehelfe einzulegen, soweit diese zum Zeitpunkt

der Bekanntgabe der behördlichen Bescheide dem Verkäufer zumutbar und erfolgversprechend erscheinen. Der Käufer wird vor Einlegung der Rechtsbehelfe unterrichtet.

Der Notar wies darauf hin, dass der Käufer nach den gesetzlichen Regelungen einen Anspruch auf Übernahme einer fehlerfreien Sache hat, und dass ihm die in § 437 BGB aufgeführten Rechte zustehen können, wenn Mängel bzw. schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind. Durch die vorstehenden Regelungen werden diese Rechte des Käufers teils ausgeschlossen und teils eingeschränkt. Der Käufer wünscht gleichwohl die Beurkundung der vorstehenden Vereinbarungen.

Rechtsmängel
Der Kaufgegenstand ist frei von Rechtsmängeln zu übereignen. Rechtsmängelfreiheit liegt vor, wenn Dritte in Bezug auf den Kaufgegenstand keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Einem Rechtsmangel steht es gleich, wenn im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das nicht besteht.

Dem Käufer sind die noch ungesicherten beiden Leitungen, welche westlich, vertikal durch den kaufgegenständlichen Grundbesitz verlaufen bekannt. Der Verlauf der Leitung samt Schutzstreifen ist in der als **Anlage II/5.1** beigefügten Planskizze rot eingezeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten vorgelegt und von ihnen nach Durchsicht genehmigt. Auf den Lageplan wird hiermit verwiesen. Diese Leitungen duldet der Käufer. Er verpflichtet sich bei Anforderung durch den Verkäufer dingliche Sicherungen zugunsten der Autobahn AG und/oder der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH zur Eintragung zu bringen bzw., soweit diese vor Eigentumsumschreibung bereits zur Eintragung gelangen, dinglich zu dulden. Die mit den Leitungen ggf. verbundenen Einschränkungen sind in der Kaufpreisbildung bereits berücksichtigt. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nicht.

Soweit Behörden für die Erschließung des gesamten (künftigen) Baugebetes Auflagen verfügen oder durch den gekauften Grundbesitz Ver- und Entsorgungsleitungen für die Erschließung des gesamten Baugebietes oder einzelne Einheiten („Anlagen") verlegt sind oder werden, verpflichtet sich der Käufer, die behördlichen Beschränkungen einzuhalten und die Errichtung sowie den dauernden Betrieb der Anlagen zu dulden und alle Maßnahmen zu gestatten, die zu deren Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Käufer muss entsprechende Reallasten sowie entsprechende Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zur Eintragung bewilligen, welche durch die Erschließung des Baugebietes notwendig werden. Diese Bewilligungsverpflichtungen gelten jedoch nur insoweit, wie dadurch die bestimmungsgemäße Nutzung des Kaufgegenstandes als mit einem Feuerwehrgebäude nicht eingeschränkt wird.

Sofern Baulasten bestehen, werden diese vom Käufer entschädigungslos übernommen. Dem Käufer ist die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Leipzig vom _____ bekannt. Eine Ablichtung dieser wird dieser Urkunde als **Anlage II/5** zu Informations- und Belegzwecken beigefügt. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Über Inhalt und Bedeutung dieser Vereinbarung hat der Notar belehrt. Der Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Sofern im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten für Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz bestehen, werden diese vom Käufer entschädigungslos übernommen, wenn die Dienstbarkeiten im Rang vor der Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen werden. Etwaige Entschädigungsansprüche hierfür werden aufschiebend bedingt durch die Kaufpreiszahlung abgetreten.

Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass sich unter dem kaufgegenständlichen Grundbesitz ein bergfreier, also ein vom Grundeigentum getrennter, Bodenschatz (Braunkohle) befindet, für den Bergwerkseigentum im Sinne des § 151 BBergG verliehen wurde. Der Verkäufer hat den Käufer vor Abschluss des Vertrages darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf das Bergwerkseigentum nicht sicher ist, ob eine fortdauernde Nutzung der betreffenden Teile des Kaufgegenstandes durch den Käufer erfolgen kann. Dem Käufer wurde insbesondere mitgeteilt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein zukünftiger Bergbauberechtigter die sich aus dem Bergwerkseigentum ergebenden Rechte ausüben wird und hierfür die zuvor genannten kaufgegenständlichen Flächen ganz oder teilweise für Tätigkeiten im Sinne des § 2 BBergG benötigt. Dem Käufer wurde des Weiteren mitgeteilt, dass Bergbauberechtigte nach Maßgabe der §§ 77 ff. BBergG gegebenenfalls auch die Grundabtretung für die zuvor beschriebenen Flächen verlangen kann.

Erschließungskosten
Dem Käufer ist bekannt, dass es sich beim Kaufgegenstand um ein nicht erschlossenes Grundstück handelt. Die Erschließung des Kaufgegenstandes ist Sache des Käufers und wird nicht vom Verkäufer geschuldet.

Alle Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge, seien sie öffentlich- und/oder privatrechtlicher Art für Maßnahmen, die bis zum Tage der Beurkundung fertig gestellt oder bautechnisch begonnen sind, hat der Verkäufer zu tragen, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.
Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie Straßenausbaugebühren für ab dem Tage der Beurkundung begonnene Maßnahmen hat der Käufer zu tragen.
Der Verkäufer erklärt, dass keine bis heute nicht abgerechneten Erschließungsarbeiten durchgeführt wurden und derzeit auch keine Maßnahmen bautechnisch begonnen wurden.

Erfasst ein nach Beurkundung ergehender Beitragsbescheid/Rechnung auch Maßnahmen, die erst nach der Beurkundung begonnen wurden, vereinbaren die Vertragsbeteiligten folgendes: Sollte der Erschließungsgläubiger nicht bereit oder nicht in der Lage sein, die anfallenden Kosten entsprechend den vorstehend getroffenen Vereinbarungen aufzuteilen oder ist unter den Vertragsparteien streitig zu welchem Zeitpunkt eine Maßnahme bautechnisch begonnen wurde und können sich die Vertragsparteien nicht einigen, so wird einem von der zuständigen IHK zu bestellendem Sachverständigen die Aufgabe zugewiesen, die Aufteilung der Kosten vorzunehmen und gegebenenfalls den Zeitpunkt des bautechnischen Beginns der Maßnahme festzustellen.
Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Für andere öffentliche Lasten und Abgaben verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Der Verkäufer versichert, dass gegenüber der Gemeinde keine Rückstände bestehen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Beitragsschuld als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und gesetzlicher Kostenschuldner der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Soweit ein Vertragsteil Beiträge nach den vorstehenden Abreden nicht zu tragen hat, ist er von dem anderen Vertragsteil freizustellen.

Sanierungsgebiet
Der Kaufgegenstand liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

§ 6
Wirtschaftlicher Übergang

Als wirtschaftlichen Übergang des Kaufgegenstandes (Besitzübergabe) vereinbaren die Beteiligten den der Kaufpreiszahlung folgenden Kalendertag.

Der Verkäufer hat die Pflicht, mit Besitzübergabe dem Käufer die Schlüssel und alle das Kaufobjekt betreffenden Unterlagen, sofern er sie in Besitz hat, zu übergeben. Sofern sich die Unterlagen im Besitz eines Dritten befinden, wird hiermit der Herausgabeanspruch an den Käufer abgetreten.

Mit der Übergabe geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes auf den Käufer über, ferner die Verkehrssicherungspflicht. Alle Rechte aus einer bestehenden Gebäudeversicherung werden mit Besitzübergang an den Käufer abgetreten, der auch alle Pflichten aus den Versicherungsverträgen übernimmt. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Versicherung aufrechtzuerhalten, insbesondere die fälligen Beiträge zu leisten. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass nach Besitzübergang das Bestehen eines

ausreichenden Versicherungsschutzes in den Verantwortungsbereich des Käufers fällt. Der Notar hat über die §§ 95 ff. VVG belehrt. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Veräußerung der Versicherung unverzüglich gemäß § 97 VVG anzuzeigen.

Von der Übergabe an gebühren dem Käufer die Nutzungen und er trägt die Lasten des Kaufgegenstandes. Hat der Verkäufer Vorausleistungen bezüglich der Lasten erbracht (Grundsteuer, Versicherungsprämien), hat der Käufer dem Verkäufer zeitanteilig Erstattung zu leisten.

Mietverhältnisse
Nach Angaben des Verkäufers besteht derzeit ein Pachtverhältnis mit der Agrar GmbH Störmthal-Seifershain. Dieses Pachtverhältnis endet nach Angaben spätestens zum 31.12.2022. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, den Kaufgegenstand miet-/pachtfrei zu übergeben.

§ 7
Kosten, Gebühren, Steuern

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtsgebühren, ferner die Kosten der erforderlichen behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die mit der Löschung nicht übernommener Belastungen verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Verkäufer.

Die Kosten der Vermessung trägt der Käufer.

§ 8
Genehmigungen, Vorkaufsrechte

Die Beteiligten beauftragen den Notar, unter Übersendung einfacher Abschriften dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen zum Vertrag sowie Verzichtserklärungen für gesetzliche Vorkaufsrechte einzuholen.

Wird ein Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt, so wird vorliegender Kaufvertrag, d.h. der schuldrechtliche Teil des Vertrages, unwirksam (auflösende Bedingung). Die auflösende Bedingung führt nicht zur Unwirksamkeit des durch Ausübung des Vorkaufsrechts zustande kommenden Vertrages zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten (§ 465 BGB). Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 15.12.1995 = NJW 1996, 654) muss der Vorkaufsberechtigte alle typischen Nebenleistungen tragen, zu denen sich der Käufer im Kaufvertrag verpflichtet hat. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche durch den Käufer gegenüber dem Verkäufer ist dagegen ausgeschlossen.

Genehmigungen werden allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar. Bis dahin ist der Vertrag

schwebend unwirksam. Der Notar ist befugt, Genehmigungen für einzelne Beteiligte entgegenzunehmen, sie den anderen Vertragsbeteiligten mitzuteilen und die Mitteilung für diese entgegenzunehmen. Der Notar ist ausdrücklich nicht befugt, versagende Bescheide oder die Erklärung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts für die Beteiligten entgegenzunehmen. Solche Bescheide sind ausschließlich den Beteiligten selbst zuzustellen; der Notar ist nur abschriftlich zu benachrichtigen.

§ 9
Vollmachten

Alle Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit

Herrn Torsten Zapf, Notar,
Herrn Dr. Christian Flache, Notar,

deren amtlich bestellte Vertreter oder Nachfolger im Amt sowie die Notarmitarbeiter

a) Frau Erika Falk,
b) Frau Sibylle Nebel,
c) Frau Annett Berger,
d) Frau Jana Zwicker,
e) Frau Sandy Findler,
f) Frau Birgit Patzke,
g) Frau Catrin Holl,
h) Frau Katja Künzel,
alle büroansässig Forststraße 2 in 04229 Leipzig,

und zwar einen jeden Bevollmächtigten für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, alle mit dem Inhalt dieses Vertrages und seiner Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen und Bewilligungen zu ändern, zu ergänzen und neu abzugeben sowie alle zu dieser Urkunde noch erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen Gerichten, Behörden und Dritten gegenüber abzugeben, Genehmigungen für die Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen sowie die Auflassung zu erklären oder zu wiederholen, den Vertragsgegenstand nach Anweisung zu ändern oder neu zu bestimmen.

Beschränkungen und Dauer der Vollmachten
Die Vollmachten sollen durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen.

Von den vorstehenden Vollmachten kann nur in Urkunden Gebrauch gemacht werden, die vom amtierenden Notar, seinem Sozius sowie deren Vertreter oder Nachfolger im Amt aufgenommen werden.

Die vorstehenden Vollmachten können ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

§ 10
Vermessung, Eigentumsverschaffung

1.
Die Beteiligten beantragen die Vermessung der Vertragsteilfläche. Den entsprechenden Antrag auf Vermessung wird der Verkäufer selbst stellen. Er wird den Fortführungsnachweis unverzüglich an den amtierenden Notar weiterleiten.

2.
Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig, unverzüglich nach Vermessung und Vorliegen des amtlichen Auszuges aus dem Fortführungsnachweis die für die Übertragung des Eigentums und den Vollzug des Vertrages notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Sollte dieser Nachtrag vor vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen, muss in der Nachtragsurkunde sichergestellt werden, dass eine Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen kann.

3.
Der Notar wird bevollmächtigt, die Löschung der zur Eintragung kommenden Vormerkung an dem nicht verkauften Restgrundbesitz zu bewilligen und zu beantragen und zu diesem Zweck für die vertragsgegenständliche Teilfläche eine Identitätsbescheinigung zu erstellen.

4.
Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gegenseitig in der Weise, dass jeder allein berechtigt ist, den vorgenannten Vertragsnachtrag abzuschließen. Die Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger ausgeübt und widerrufen werden. Die Vollmacht wird auch erteilt für die Vertretung bei der Vermessung und der Abmarkung. Die Vollmacht gilt auch über den Tod hinaus.

5.
Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Messungsanerkennung und Auflassung erst nach Vorliegen des Fortführungsnachweises erklärt werden kann. Hierzu ist eine zusätzliche gesonderte notarielle Urkunde erforderlich, mit deren Entwurfsfertigung der amtierende Notar nach Vorliegen des Fortführungsnachweises beim Notar schon jetzt beauftragt wird. Die Kosten der erforderlichen Nachtragsurkunde (Messungsanerkennung und Auflassung) trägt der Käufer.

§ 11
Übernahme von Pflichten aus dem Ankaufsvertrag

Der Verkäufer hat den in Abschnitt I. Ziffer 1. näher bezeichneten Grundbesitz Flurstück 270/6 der Gemarkung Güldengossa durch notariellen Grundstückskaufvertrag des amtierenden Notars vom 27.10.2016, Urkunde Nr. 2677 für 2016 von der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin, (nachfolgend „BVVG“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zur HRB 43990 erworben (nachfolgend „Vorurkunde“ genannt).

Nach § 8 (Errichtung von Anlagen) der Vorurkunde hat der heutige Verkäufgegenüber der BVVG folgende Verpflichtung übernommen:

„1. Werden innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages (Verpflichtungszeitraum) []gemeint ist der Abschluss der Vorurkunde am 27.10.2016] kaufgegenständliche Flächen ganz oder teilweise als

- *Standort- und/oder Abstandsflächen für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, insbesondere für Windenergie-anlagen, oder*
- *für die Errichtung von Funk-, Sende- oder vergleichbaren Anlagen*

genutzt oder zur Verfügung gestellt, gilt Folgendes:

2. Der Käufer [gemeint ist der heutige Verkäufer] verpflichtet sich, an die Verkäuferin [gemeint ist die BVVG] einen Betrag i. H. v. 50 % des auf den verbleibenden Verpflichtungszeitraum kapitalisierten Entschädigungsbetrages für die Anlage (ohne Bewirtschafter-/Pächterentschädigungsanteil) zu zahlen, der auf die kaufgegenständlichen Flächen entfällt, mindestens aber 50 % des marktüblichen Entschädigungsbetrages, also des Betrages, der üblicherweise für das Recht zur Errichtung einer vergleichbaren Anlage an vergleichbaren Standorten für einen vergleichbaren Zeitraum entrichtet wird.

Gleiches gilt, sofern während des in Abs. 1 genannten Zeitraumes weitere oder leistungsstärkere Anlagen errichtet werden, insbesondere auch an oder auf Baulichkeiten oder die ursprünglich vorgesehene Nutzungsdauer von Anlagen verlängert wird und daraus eine Erhöhung des ursprünglich ermittelten Entschädigungsbetrages resultiert.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach der üblichen Entschädigungspraxis dem Bewirtschafter/Pächter der Flächen ein Anteil am Gesamtentschädigungsbetrag zugestanden wird. Dieser Bewirtschafter-/Pächteranteil ist von dem

ermittelten Gesamtentschädigungsbetrag abzuziehen. Der danach verbleibende Entschädigungsbetrag ist in dem o. g. Verhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Käufer aufzuteilen. Soweit Flächen für Windenergieanlagen genutzt werden, beträgt der in Abzug zu bringende Bewirtschafter-/Pächteranteil 15 % des Gesamtentschädigungsbetrages.

3. Der Käufer [gemeint ist der heutige Verkäufer] verpflichtet sich des Weiteren, die Verkäuferin [gemeint ist die BVVG] bereits im Vorfeld von derartigen Vorhaben zu unterrichten und ihr unverzüglich die Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Feststellung des ihr zustehenden Betrages erforderlich und zweckdienlich sind. Legt der Käufer [gemeint ist der heutige Verkäufer] die Unterlagen nicht vor oder einigen sich die Parteien nicht auf den der Verkäuferin [gemeint ist die BVVG] zustehenden Betrag, so ist dieser durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu bestimmen. Der Sachverständige, der als Schiedsgutachter tätig wird, wird auf Antrag der Verkäuferin [gemeint ist die BVVG] durch den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer des Belegenheitsortes des Kaufgegenstandes bestimmt. Die Kosten eines solchen Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte.

4. Der an die Verkäuferin [gemeint ist die BVVG] zu entrichtende Betrag wird einen Monat nach Abschluss des entsprechenden (Nutzungs-/Überlassungs-/Einbringungs-)vertrages fällig, spätestens jedoch zum Ende des Monats, in dem mit der Errichtung der Anlage begonnen wird.“

Gemäß § 9 (Rechtsnachfolge) wird der heutige Verkäufer von seinen Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger diese verbindlich gegenüber der BVVG übernommen hat und die BVVG der Übertragung schriftlich zugestimmt hat.

Im Hinblick hierauf vereinbaren die Parteien sodann folgenden Schuldbetritt.

Der heutige Käufer übernimmt hiermit im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter gegenüber der heutigen Verkäuferin mit Wirkung ab Eigentumsumschreibung die in § 8 der Vorurkunde enthaltene und vorstehend wiedergegebene Verpflichtung des heutigen Verkäufers gegenüber der BVVG, so dass aus den betreffenden Vereinbarungen künftig der heutige Käufer verpflichtet ist. Der heutige Käufer übernimmt demgemäß die Verpflichtungen der heutigen Verkäuferin in dem in § 8 der Vorurkunde mit dem vorstehend wiedergegebenen Wortlaut vereinbarten Umfang gegenüber der BVVG. Wird der Kaufgegenstand vom Käufer oder seinem Rechtsnachfolger auf einen Dritten übertragen, sind diesem sämtliche vom heutigen Käufer übernommenen Pflichten gegenüber der BVVG ebenso aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass auch die weiteren

Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Die Schuldübernahme verliert jedoch rückwirkend ihre Wirksamkeit, wenn der Kaufvertrag seinerseits unwirksam werden sollte und der Käufer deswegen nicht Grundstückseigentümer wird.

Der amtierende Notar wird beauftragt, die Genehmigung der BVVG gemäß § 9 der Vorurkunde einzuholen und für die Beteiligten entgegennehmen. Die Genehmigung der BVVG über die Schuldhaftentlassung des Verkäufers darf dabei unter der Bedingung der Eigentumsumschreibung auf den Käufer erteilt sein. Der Notar soll die Schuldübernahme durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift dieser Urkunde der BVVG anzeigen. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass die Schuldübernahme bis zur Genehmigung als Erfüllungsübernahme im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten wirkt. Die Frage des Notars, ob die Entlassung des Verkäufers aus der Verpflichtung der BVVG Voraussetzung für die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer sein soll, wird allseits verneint. Der Notar hat den Verkäufer auf die Risiken einer Forthaftung für die Erfüllung der Pflichten aus § 8 der Vorurkunde neben dem Käufer belehrt.

§ 12
Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass bei zu vertretender Verletzung einer Pflicht aus dem Vertragsverhältnis, der Gläubiger Ersatz des durch die Pflichtverletzung entstehenden Schadens vom Schuldner verlangen kann (§ 280 BGB).

Der Notar hat die Beteiligten auf die gesamtschuldnerische Haftung für Gebühren und Steuern hingewiesen, ferner darauf, welche Voraussetzungen zur Umschreibung des Eigentums erforderlich sind, sowie darüber belehrt, dass der Vertrag erst rechtswirksam wird mit Eingang aller erforderlichen Genehmigungen und erst mit Vorliegen der Negativzeugnisse wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte vollzugsfähig ist.

Der Notar hat die Vertragsbeteiligten über die Folgen des Haftungsausschlusses des Verkäufers belehrt und auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Der Notar hat steuerlich nicht belehrt, aber auf die Notwendigkeit des Vorliegens einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Vollzug des Vertrages und dessen Grunderwerbsteuerpflichtigkeit hingewiesen.
Der Notar hat mit den Beteiligten die Risiken erörtert, wenn der Kaufpreis vor Fälligkeit gezahlt wird oder die Besitzeinweisung vor Zahlung des Kaufpreises erfolgt.

Sollten Erklärungen einer Vertragspartei (zum Beispiel Rücktrittserklärungen) der anderen Vertragspartei nachweislich nicht zugestellt werden

können, gelten derartige Erklärungen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen (Empfangsvollmacht).

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der sonstigen dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch des Verkäufers. Die Verjährungsfrist wird auf 30 Jahre ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verlängert.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht vom Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung des Erfordernisses der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, soll die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hierdurch nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist alsdann durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, durch die das mit der unwirksamen Bestimmung verbundene rechtliche oder wirtschaftliche Ziel erreicht wird. Dies gilt auch für Lücken des Vertrages.

Die Beteiligten erteilen dem Notar die Zustimmung zur maschinellen Speicherung und Verarbeitung ihrer mit der Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen Daten, einschließlich der Befugnis zur Ablichtung vorgelegter Ausweispapiere und der Aufbewahrung der Kopien in den Nebenakten.

Nach Belehrung durch den Notar erklärten die Beteiligten, dass alle für den Abschluss des Kaufvertrages wesentlichen Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der zu erbringenden Gegenleistung, in dieser Urkunde niedergelegt sind.

Nach Belehrung des Notars erklärt der Verkäufer, in dieser Urkunde nicht über sein Vermögen im Ganzen oder wesentliche Teile hiervon verfügt zu haben.

Der Notar hat auf die unverzügliche Anzeigepflicht nach § 1 Abs. 2 S. 2 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes (SchfHwG) nach erfolgtem Eigentumsübergang durch den neuen Eigentümer unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift an den zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger hingewiesen.

Nach Hinweis des Notars, dass bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) Insolvenzvermerke nicht ins Grundbuch eingetragen werden und auch eine Veränderung im Gesellschafterbestand sich nicht zwingend aus dem Grundbuch ergeben muss, erklärt der Verkäufer, dass kein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung bevorsteht und dass keine anderen als die im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter der GbR sind.

Nach Hinweis des Notars auf die Vorschriften des Geldwäschegesetzes erklären die Vertragsbeteiligten: Wir handeln auf eigene Rechnung.

III.
Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

Auflassung
Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Messungsanerkennung und Auflassung erst nach Vorliegen des Fortführungsnachweises erklärt werden kann. Hierzu ist eine zusätzliche gesonderte notarielle Urkunde erforderlich, mit deren Entwurfsfertigung der amtierende Notar nach Vorliegen des Fortführungsnachweises beim Notar schon jetzt beauftragt wird.

Nicht gegenüber dem Grundbuchamt, sondern nur für den amtierenden Notar gilt folgendes:
Der Notar wird allseits angewiesen, die Eigentumsumschreibung bei dem Grundbuchamt erst zu bewilligen und zu beantragen - wozu er hiermit unwiderruflich und über den Tod der Vollmachtgeber hinaus bevollmächtigt wird -, wenn die Zahlung der notariellen Urkunds- und Vollzugsgebühren sowie des Kaufpreises ohne Zinsen durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers, eines im Grundbuch eingetragenen, abzulösenden Gläubigers, oder einer Bank über die Durchführung des Überweisungsauftrages glaubhaft gemacht wurde. Eventuell zu zahlende Zinsen gemäß § 4 dieser Urkunde rechnen die Beteiligten unmittelbar untereinander ab.

Auflassungsvormerkung
Zur Sicherung des nur mit Zustimmung des Verkäufers abtret- oder verpfändbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer nur mit Verkäuferzustimmung abtret- oder verpfändbaren Vormerkung (§ 883 BGB) zugunsten des Käufers in dem in § 1 dieser Urkunde angegebenen Beteiligungsverhältnis zur Sicherung des in dieser Urkunde begründeten Anspruchs auf Eigentumsübertragung einzutragen.

Der Käufer bewilligt bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung.

Der Käufer weist den Notar hiermit an, den in seinem Namen zu stellenden Löschungsantrag dem Grundbuchamt nur vorzulegen,

a) gleichzeitig mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung oder
b) bei nachgewiesener Ausübung der Rechte aus den §§ 281, 323 BGB durch den Verkäufer, vorausgesetzt, dass der Käufer nicht innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung (Einschreiben/Rückschein) der Löschungsabsicht unter Nachweis auf vor Ausübung des Rücktrittsrechtes geleistete Kaufpreiszahlungen der Löschung schriftlich widerspricht, oder
c) nach schriftlicher Anweisung durch den Käufer, oder
d) nach Vorlage des amtlichen Messergebnisses hinsichtlich der mit gegenwärtiger Urkunde nicht verkauften Restfläche.

Löschung, Abtretung
Die Beteiligten stimmen der Löschung aller bis zur Eigentumsumschreibung eingetragenen Rechte zu und beantragen den Vollzug der Löschung, auch an eventuellen Mithaftstellen; bei Selbstberechtigung wird die Löschung bewilligt.
Der Verkäufer tritt hiermit seine ihm bereits jetzt zustehenden oder für ihn noch entstehenden Rechte hinsichtlich der zu löschenden Grundpfandrechte an den Käufer ab. Die Abtretung steht unter der auflösenden Bedingung der Rückabwicklung des Vertrages.

Antragstellung
Der Notar ist zur getrennten Antragstellung und zur Zurücknahme von Anträgen berechtigt.
Die Beteiligten vereinbaren, dass nur der amtierende Notar, dessen Sozius sowie deren amtlich bestellte Vertreter oder Amtsnachfolger Anträge aus dieser Urkunde stellen kann.

Abwicklung
Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar, dessen Sozius sowie deren amtlich bestellte Vertreter oder Amtsnachfolger mit der Abwicklung dieser Urkunde.

Abschriften
Von dieser Urkunde erhalten:

- Verkäufer eine Ausfertigung,
- Käufer eine Ausfertigung,
- Grundbuchamt eine elektronisch beglaubigte Abschrift,
- Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle - eine einfache Abschrift,
- Gutachterausschuss eine einfache Abschrift,
- Grundstücksverkehrsamt eine einfache Abschrift.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: