

Notariatsverwalter  
Martin Blaudeck



D-00200 Aue in Sachsen  
Schwarzenberger Straße 13  
(gegenüber der Nicolai-Kirche)  
Ruf 0 (049-)3771-56 72-0 Fax 2 09 51

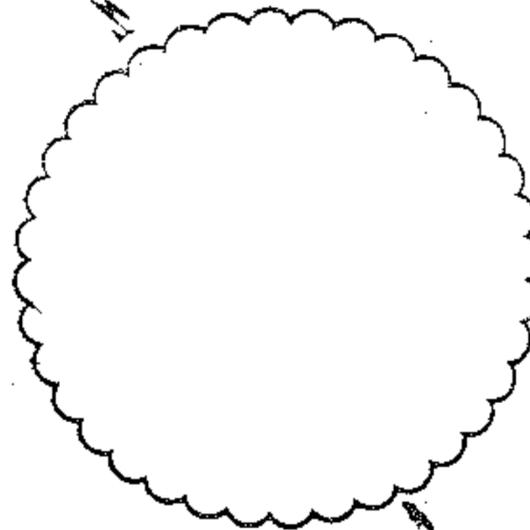
## Beglaubigte Fotokopie

meiner nachgehefteten

### URKUNDE

Die Übereinstimmung der nachstehenden Fotokopie mit der Urschrift  
wird hiermit bestätigt.

Aue / Sachsen, den



*Blaudeck*

Notariatsverwalter  
Martin Blaudeck

Urkundenrolle-Nr. 0066/2012

Diese Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben.

V e r h a n d e l t

am einunddreißigsten Januar 2012

vor dem unterzeichnenden

Notariatsverwalter

Martin Blaudeck

mit dem Amtssitz in

08280 A U E / Sachsen

Schwarzenberger Straße 13

welcher sich auf begründetes Ersuchen nach 08340 Schwarzenberg, Hotel Neustädter Hof, Grünhainer Straße 24 begab, erschienen heute, ebenda,

1.

Liquidator Mgr. Ivan Hlousek, geb. am 28.01.1967  
wohnhaft: Prag 4, Zabealice, Belcicka 2842/15, PLZ 141 00, Tschechische Republik

hier handelnd als Liquidator der Firma

**Stredoceske energeticke zavody, Staatsbetrieb in Abwicklung**, Prag 4, U Mlyna 1755/5, PLZ 141 00, Tschechische Republik

seine Vertretungsbefugnis nachweisend durch einen beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister des Stadtgerichts Prag, Abteilung ALX, Einlage 458 vom 24.01.2012 samt deutscher Übersetzung durch einen vereidigten Dolmetscher und der Apostille des Justizministerium der Tschechischen Republik (Veronika Lindová) vom 24.01.2012, die dieser Urkunde im Original angesiegelt sind  
**(Anlage)**

- im nachfolgenden auch bei mehreren der "Übergeber" oder "Verkäufer" genannt -

2.

- im nachfolgenden auch bei mehreren der "Übernehmer" oder "Käufer" genannt -

weiter erschien als Dolmetscherin

3. Frau Ing. Zuzana Mehlhornová  
geb. am 10.11.1960  
wohnhafte: CZ-62100 Brno, Oresinska 34

D. Beteiligte zu 1. wies sich dem Notar zur Gewißheit der Person aus durch Vorlage seines tschechischen Reisepasses mit der Nr. 34656857 und d. Beteiligte zu 3. durch tschechischen Reisepass mit der Nr. 35539414.

D. Beteiligte zu 2. wies sich aus durch Vorlage d. gültigen mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweises.

Gegen die Geschäftsfähigkeit der Beteiligten bestanden seitens des Notars keine Bedenken.

Der Notar fragte d. Ersch., ob der Notar in der selben Angelegenheit, die Gegenstand dieser Urkunde ist, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig war oder ist. Die Frage wurde von d. Ersch. verneint; ist im Nachfolgenden vom Notar die Rede, ist hierunter auch der Amtsvertreter oder Nachfolger zu verstehen.

Der Erschienenene zu 1. ist der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig. Der Vertrag wurde daher von der Erschienenenen zu 3., welche eine öffentlich bestellte Dolmetscherin für Deutsche Sprache nach dem tschechischen Recht ist, übersetzt. Der Beteiligte zu 1. verzichtete trotz Belehrung des Notars über sein Recht eine schriftliche Übersetzung verlangen zu können, auf eine schriftliche Übersetzung der Urkunde.  
Alle Beteiligten verzichteten auf eine Vereidigung der Erschienenenen zu 3. .

Der Notar hat die Vertragsteile vorab darauf hingewiesen, dass eine Beurkundung der nachfolgenden Erklärungen nach den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes im Regelfall nur erfolgen soll, wenn den Beteiligten spätestens 14 Tage vor dem Beurkundungstermin ein Vertragsentwurf vorlag.

Die Vertragsteile bestätigen im Hinblick darauf ausdrücklich, dass ihnen der Vertragsentwurf am 16.01.2012 zugegangen ist.

### Vorbemerkung

Der Ersch. zu 1. erklärte vorab:

Ich bin der Liquidator der Firma, die in Vertretung der Tschechischen Republik als Eigentümer über den nachbezeichneten in Schwarzenberg gelegenen Grundbesitz verfügt. Aufgrund behördlicher tschechischer Auflage bin ich verpflichtet - auch für in Deutschland gelegene Grundstücke - diese an den Höchstbietenden zu versteigern. Gemäß den Vorschriften der Tschechischen Republik ist dies bezüglich des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes geschehen. Das Protokoll der Versteigerung ist der Urkunde lediglich zu Beweis zwecken (damit der Ablauf der Versteigerung dokumentiert ist) angesiegelt; auf ein Verlesen wird trotz Belehrung verzichtet (**Anlage 2**).

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er das tschechische Recht nicht kennt. Er hat darauf hingewiesen, dass aus seiner Sicht erhebliche Zweifel bestehen, ob aufgrund der erfolgten Versteigerung ein Vertrag zustande gekommen ist. Es bestehen daher aus seiner Sicht keinerlei Pflichten den heutigen Vertrag zu schließen.

Alle Beteiligten erklären jedoch, dass sie unabhängig von der erfolgten Versteigerung den nachfolgenden Vertrag schließen möchten.

Sämtliche Beteiligten erklären weiterhin, dass aus der Versteigerung und der heutigen Beurkundung keine doppelten Pflichten und Forderungen entstehen sollen. Sollten zwischen der Beurkundung und der Versteigerung Abweichungen bestehen, geht die nachfolgende Beurkundung vor. Für den nachfolgenden Vertrag soll ausdrücklich deutsches Recht gelten.

Nunmehr schließen wir nach deutschem Recht folgenden

### **I m m o b i l i e n k a u f v e r t r a g**

und erklären zu Protokoll:

#### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

1.) Der Übergeber verkauft dem Übernehmer

zu Alleineigentum

- mit Schleusenrecht in Abt. II -

- ansonsten lastenfrei, wozu der Übergeber Sorge zu tragen hat -

den beim Amtsgericht Aue eingetragenen Grundbesitz,

zum Grundbuch von Schwarzenberg  
Blatt 895  
das Flurstück 1274/3 groß gesamt qm 3.298  
gelegen in Schwarzenberg, Robert-Koch-Straße 7  
Gebäude- und Freifläche

- nachstehend "Vertragsgegenstand" genannt -

mit allen Rechten, Pflichten und gesetzlichen Bestandteilen

## 2.) Grundbucheinsicht

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt durch Einsicht in das elektronische Grundbuch vom 24.01.2012 informiert. Er hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der heutige Grundbuchstand hiervon abweichen kann und auf die damit verbundenen Risiken hingewiesen. Die Beteiligten bestanden auf Beurkundung.

Es sind eingetragen in

Abt. II lfd.Nr. 1: Schleusenrecht für den jeweiligen Eigentümer des  
Flurstücks 1274 a, Blatt 324,

Abt. III: keine Rechte.

D. Beteiligte zu 1. erklärte, keine weiteren den Vertragsgegenstand betreffenden Eintragungen veranlaßt zu haben.

## § 2

### Kaufpreis/Wert

1.) Der Kaufpreis des Vertragsgegenstandes beträgt gemäß Vorbemerkung

€  
(i.W. Euro)

Auf ihn wurde bereits vom Käufer eine Vorauszahlung (Kautions) auf das Konto des Liquidators in Höhe von 5.000,00 € bezahlt. Diese Kautions wird auf den Kaufpreis verrechnet. Der Verkäufer bestätigt quittierend den Empfang. Der Notar hat auf die damit verbundenen Vorleistungsrisiken hingewiesen und angeraten, den Kaufpreis erst nach Kaufpreisfälligkeit zu zahlen. Die Beteiligten bestanden auf Beurkundung in der vorliegenden Form.

2

a) Zahlung/Fälligkeit

Der Restkaufpreis ist bis zum  
len

auf das Konto des Liquidators zu zahlen

Nr. 2105688015/2700

SWIFT (BIC): BACXCZPP

IBAN: CZ54 2700 0000 0021 0568 8015

bei der UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Verwendungszweck ist Vor- und Familienname bzw. Firmenname, Personalausweis-Nr. und SZB Nr. 1274/3

(Schwarzenberg Grundstück 1274/3).

Der Notar wies auf die mit dieser Zahlungsweise verbundenen Gefahren hin. Er hat nachdrücklich darauf hingewiesen, dass somit eine Zahlung vor grundbuchmäßiger Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs des Käufers erfolgen kann. Die Parteien bestanden gleichwohl auf dieser Zahlungsweise.

Sollte die Lastenfreistellung vom Übergeber bzw. Verkäufer nicht herbeigeführt werden können, hat er alle im Falle der Rückabwicklung anfallenden und angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu tragen.

b) Verzinsung

Der Kaufpreis ist bis zum Fälligkeitseintritt nicht zu verzinsen. Der Notar hat auf die Verzugsfolgen und darauf hingewiesen, dass mit Ablauf der Zahlungsfrist (siehe vorstehend) Verzug eintritt.

Bei nicht fristgerechter Zahlung ist dieser oder fällige Teile davon ab Fälligkeit mit 5 % jährlich über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

Die Zinsen sind jederzeit auf Anforderung des Übergebers zur Zahlung fällig. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Verzugsschadens bleibt vorbehalten.

Einer besonderen Inverzugsetzung bedarf es nicht. Der Übernehmer verzichtet nach ausdrücklicher Belehrung auf eine Mahnung zwecks Auslösung der Verzugsfolgen.

c) Der Übernehmer darf gegen den Anspruch des Übergebers auf Zahlung des Betrages und eventueller Verzugszinsen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn seine Forderungen unbestritten oder rechtskräftig sind.

3

a) Rücktritt

Die gesetzlichen Rücktrittsrechte des Übergebers bleiben trotz der erklärten Auflassung bestehen.

Falls der Übernehmer nach Bekanntgabe jeglicher Zahlungsfälligkeiten, auch der Grunderwerbsteuer und der Notarkosten, nicht zahlt, kann der Übergeber, ohne dass es der Gewährung einer Nachfrist bedarf, vom Vertrag zurücktreten und ohne, dass es eines weiteren Nachweises bedarf den Notar auffordern, die Rückabwicklung des Vertrages vorzunehmen.

Dabei hat das Grundbuchamt den Nachweis der Rücktrittsvoraussetzungen nicht zu prüfen, dieser obliegt allein dem amtierenden Notar.

Sämtliche Kosten, die durch die vorstehende Regelung entstehen, gehen zu Lasten des Übernehmers.

b) Der Übergeber kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die Zahlung des Kaufpreises gemäß vorstehend 2a) nicht bis zum \_\_\_\_\_ erfolgte. In dem Falle hat der Käufer alle entstandenen Kosten zu tragen. Sie sind von der Kautions abzuziehen. Die Kautions ist abzüglich vorstehender Kosten innerhalb eines Monats nach Ausübung des Rücktrittsrechtes an den Käufer zurückzuzahlen.

Der Rücktritt ist gegenüber dem Notar zu erklären. Die Vollmacht für die nachgenannten Notariatsangestellten bezieht sich auch auf diesen Rücktritt. Die dadurch entstehenden Kosten hat der Käufer zu tragen.

4.) Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des o. g. Betrages gem. den obigen Regelungen und der Zinsen unterwirft sich der Übernehmer - bei mehreren als Gesamtschuldner - hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Übergeber ist berechtigt, sich jederzeit ohne weiteren Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

Eine Beweislastumkehr für die Vollstreckungsgegenklage ist mit diesem teilweisen Nachweisverzicht nicht verbunden.

### § 3

#### Rechts- und Sachmängelhaftung/Übergabe/besondere Absprachen

1.) Soweit der Übergeber in dieser Urkunde nicht ausdrücklich Leistungspflichten übernimmt, erschöpfen diese sich darin, den Grundbesitz zur in der Urkunde bedungenen Zeit an den Übernehmer zu übergeben und das Eigentum hieran frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und frei von Baulasten zu verschaffen, soweit nicht vertraglich etwas anderes bestimmt ist.

2.) Bezüglich anderer tatsächlicher oder rechtlicher Eigenschaften des Grundbesitzes treffen den Übergeber keine Leistungspflichten; Garantien werden von ihm nicht übernommen, der Übernehmer übernimmt den Grundbesitz im gegenwärtigen Zustand.

Dem Übernehmer ist bekannt, dass sich der Vertragsgegenstand in einem Hochwasserrisikogebiet befindet.

Dazu befragt, erklärt der Übergeber, ihm sei nichts bekannt über

- nicht im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis eingetragene Rechte Dritter,
- Rückübertragungsansprüche Dritter nach dem VermG,
- verborgene Mängel am Grundstück,  
wobei er auf die altbergbauliche Situation hinweist, insbesondere auch auf eventuelle Radonbelastungen.

Dazu befragt, erklärt der Übernehmer, er habe den Grundbesitz besichtigt.

Der Übergeber haftet nicht für etwaige Verunreinigungen des Grund und Bodens. Solche sind ihm jedoch nicht bekannt. Haftungen und Inanspruchnahmen der Bergstadt Schneeberg bzw. Schwarzenberg gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Dies gilt auch in den Fällen, in denen der jeweilige Übergeber als Anteiligentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des jeweiligen Übergebers gegenüber dem jeweiligen Übernehmer besteht.

3.) Von den vorstehenden Regelungen unberührt bleiben Ansprüche und Rechte des Übernehmers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch zu vertretende Pflichtverletzung des Übergebers bzw. seines gesetzlichen Vertreters bzw. seines Erfüllungsgehilfen und bei sonstigen Schäden, die auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung des Übergebers bzw. seines gesetzlichen Vertreters bzw. seines Erfüllungsgehilfen beruhen. Höchstvorsorglich bleiben unberührt die Rechte des Käufers, sich beim Übergeber zu vertretender, nicht in einem Mangel der Kaufsache bestehender Pflichtverletzung vom Vertrag zu lösen.

Die Haftung des Übergebers wegen Vorsatzes und Arglist bleibt unberührt.

4.) Über Umfang und Rechtsfolgen der hier getroffenen Vereinbarungen hat der Notar belehrt, insbesondere darüber, daß der Übergeber wegen Verletzung von Leistungspflichten nur insoweit in Anspruch genommen werden kann, als er eine solche übernommen und verletzt hat.

#### § 4

#### Übernahme/Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge; Anschlußkosten

1.) Der Besitzübergang mit allen Nutzen und Lasten findet statt am Tage der vollen Kaufpreiszahlung.

2.) Mit dem Besitzübergang gehen die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten auf den Übernehmer über. Hat der Übergeber Vorausleistungen bezüglich der Lasten erbracht (z. B. Grundsteuer, Versicherungsprämien), sind ihm diese vom Übernehmer zeitanteilig zu erstatten.

Der Übergeber versichert, dass der verkaufte Grundbesitz ordnungsgemäß brandversichert (oder: gebäudeversichert) ist. Er verpflichtet sich, diesen Versicherungsschutz bis zum Eigentumsübergang aufrechtzuerhalten, solange der Übernehmer die ab Besitzübergang weitergeleiteten Versicherungsrechnungen begleicht. Zahlungsaufforderungen an den Übergeber, welche nach den Bestimmungen dieses Vertrages der Übernehmer zu erfüllen hat, sind an diesen unverzüglich weiterzuleiten.

3.) Der Notar hat mit den Beteiligten die gesetzliche Regelung zur Verteilung der Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge erörtert und dabei insbesondere auf die Zufälligkeiten und die damit verbundenen Ungerechtigkeiten hingewiesen, die sich aus dem Abstellen auf den Baubeginn hinsichtlich solcher Maßnahmen ergeben können. Die Vertragsteile vereinbaren deshalb abweichend von der gesetzlichen Regelung, daß Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und Gemeindecapitalgesetz, für die ein Bescheid ab heute zugestellt wird, der Übernehmer und alle bis zum vorgenannten Zeitpunkt zugestellten Bescheide der Übergeber zu tragen hat, wobei etwaige Erstattungsansprüche des Übergebers wegen Vorausleistungen hiermit an den Übernehmer abgetreten werden. Kosten für Haus- und Grundstücksanschlüsse an die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung treffen diejenige Vertragspartei, die anschließt.

4.) Der Notar wies darauf hin, daß alle Ansprüche des Übernehmers auf Übertragung des Eigentums an der verkauften Fläche, in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjähren.

## 5.) Versorgungsleitungen

Sofern unter dem Vertragsgegenstand Versorgungs- und Entsorgungsleitungen verlegt sind, hat der Übernehmer die sich daraus ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen; eine Haftung des Übergebers ist insoweit ausgeschlossen.

## § 5

### Anträge

#### 1.) Auflassung

Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang des Kaufgegenstandes auf den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis einig.

Diese Auflassung enthält nicht die Bewilligung der Eigentumsumschreibung. Der Notar wird hiermit unwiderruflich und vorsorglich befreit von allen Beschränkungen bevollmächtigt, die Bewilligung der Eigentumsumschreibung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, wenn

- ihm der Nachweis vollständiger Zahlung des Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen) erbracht ist, ohne dass dieser Nachweis vom Grundbuchamt zu überprüfen ist, und
- wenn alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Genehmigungen vorliegen, und
- sämtliche Vertragsbedingungen und Verpflichtungen des Übernehmers erfüllt sind.

Der Vollzugsantrag wird ebenfalls ausschließlich durch den Notar gestellt. Die Beteiligten verzichten auf eigenes Antragsrecht.

**Vom Eigentumsübergang ist der Verkäufer durch einen Grundbuchauszug zu unterrichten.**

#### c) LÖSCHUNG:

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sollen gelöscht werden.

Es wird übernommen das Schleusenrecht.

## 2.) AUFLASSUNGSVORMERKUNG:

Zur Sicherung des Käufers gegen anderweitige Verfügungen über den Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer am Kaufgegenstand die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im angegebenen Erwerbsverhältnis.

Eintragung wird hiermit (gesondert vollziehbar) beantragt.

Eine aufgrund dieser Bewilligung eingetragene Vormerkung soll gleichzeitig mit der Eintragung der Auflassung gelöscht werden, was schon jetzt bewilligt und beantragt wird, vorausgesetzt, Zwischeneintragungen - ohne Mitwirkung des Käufers - sind weder erfolgt noch beantragt.

Vom Auflassungsvormerkungsantrag ist der Verkäufer zeitgleich zu unterrichten.

Der Notar hat darüber belehrt, dass im Falle des Scheiterns des Vertrages der Käufer der Löschung der Vormerkung in grundbuchmäßiger Form auch dann zustimmen muss, wenn er das Scheitern zu vertreten hat.

## 3.) Finanzierung

Im Falle der Bestellung von Grundpfandrechten wird schon jetzt der

### R a n g r ü c k t r i t t

hinsichtlich der Auflassungsvormerkung gegenüber den vorrangig einzutragenden Grundpfandrechten

- in beliebiger Höhe, mehrfach ausnutzbar -

nebst bis zu 25 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % erklärt und die entsprechende Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt.

## 4.) Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

I.

Der Übernehmer beabsichtigt, den Kaufpreis und weitere Investitionen ganz oder teilweise durch die Aufnahme von Darlehen zu finanzieren, zu deren Sicherung an dem Vertragsgegenstand Grundpfandrechte eingetragen werden sollen. Zu diesem Zweck erteilt der Übergeber dem Übernehmer die nachfolgende Belastungsvollmacht.

Der Übergeber bevollmächtigt den Übernehmer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, Grundpfandrechte am Vertragsgegenstand in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang zu bestellen und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen und zu beantragen. Der Übernehmer ist berechtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Untervollmacht zu erteilen.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die folgenden Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Zahlungsschuld des Übernehmers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nach dem die Zahlung vollständig erfolgte, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Übernehmer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der zu zahlende Betrag nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten auf das vorstehend angegebene Konto des Übergebers.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

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

d) Fortbestand der Grundschuld

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

II.

Die Vollmacht gilt auch für Rangänderungen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

## § 6

### Hinweise/allgem. Bestimmungen

1.) Die Beteiligten anerkennen, vom Notar über die einzelnen vorstehenden Passagen eingehend belehrt worden zu sein, insbesondere aber auch darüber, daß der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Übernehmers in das Grundbuch erfolgt, dies erst beantragt werden kann nach Zahlung aller Gebühren und Kosten, nach dem Vorliegen

- der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und

- aller weiteren erforderlichen Genehmigungen,

und

- der Beurkundung aller notwendigen Vereinbarungen und, daß bei einem Verstoß (§ 311 b Abs. 1 BGB) der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist; dies gilt auch bei an sich neben dem Vertrag selbständigen Rechtsgeschäften, die nach dem Willen der Vertragsparteien zu den Vereinbarungen im Vertrag in einem Verhältnis gegenseitiger Abhängigkeit stehen.

Die Vertragsparteien erklären:

Derartige Vereinbarungen sind nicht getroffen.

Alle Vertragsbeteiligten haften für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner, das gilt auch für die Notarkosten, unbeschadet der Vereinbarung dieser Urkunde. Handlungen und Unterlassungen eines Gesamtschuldners wirken für und gegen den anderen Gesamtschuldner, ebenso Erklärungen, die einem Gesamtschuldner gegenüber abgegeben werden, in dem Zusammenhang weist der Notar daraufhin, daß Urkunden erst nach Bezahlung seiner Gebühren an das Grundbuchamt geleitet werden können.

Der jeweilige Eigentümer haftet für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben.

Eine steuerliche Beratung durch den Notar hat nicht stattgefunden. Er empfahl, sich über steuerliche Fragen beim Finanzamt bzw. Steuerberater zu erkundigen; in dem Zusammenhang weist er darauf hin, dass, wenn der Vertragsgegenstand innerhalb der letzten zehn Jahre erworben, ererbt, / aus einem Betriebsvermögen entnommen/ oder in ein Betriebsvermögen eingelegt wurde, kann die Übertragung des Grundbesitzes Einkommensteuer nach § 23 EStG auslösen, bei der auch bauliche Veränderungen und Abschreibungen gewinnwirksam werden können.

## 2.) Vollmachten für die Notariatsangestellten

Die Vertragsschließenden erteilen den Notariatsangestellten:

Sylvia Poppe  
Yvonne Bresgen  
Annett Schellenberger

sämtlich geschäftsansässig: 08280 Aue, Schwarzenberger Straße 13

jeder für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

Vollmacht und Auftrag,

- von der Vollmacht kann nur bei dem abwickelnden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden -

die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, von der Vollmacht Gebrauch zu machen,

- alle Rechtshandlungen gegenüber Behörden und dem Grundbuchamt, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, vorzunehmen und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten können für die Vertragsparteien alle Erklärungen, Eintragungsbewilligungen und Eintragungsanträge, auch Löschungsbewilligungen abgeben, die zum Vollzug zu beantragen sind.

Bei Rücktritt des Übergebers vom Vertrag wegen Zahlungsverzuges des Übernehmers können die Bevollmächtigten die zugunsten des Übernehmers eingetragene Auflassungsvormerkung löschen lassen und die erforderlichen Bewilligungen und Anträge stellen, wenn der Nachweis der Nichtzahlung vorliegt.

Die Bevollmächtigten sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen von der Haftung entbunden.

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

## 3.) Vollmachten für den Notar

Der Notar wird ermächtigt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen einzuholen. Diese sollen mit Eingang bei dem amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;

der Notar wird weiter bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Genehmigungen für die Parteien zu beantragen und sie für alle Beteiligten in Empfang zu nehmen und sie ihnen mitzuteilen und gegen die - auch teilweise - Versagung erforderlicher Genehmigungen die zulässigen Rechtsmittel einzulegen, Anträge zum Grundbuchamt zu bewilligen und zu be-

antragen sowie gestellte Anträge jederzeit zu beschränken, zurückzunehmen, zu ergänzen oder zu berichtigen, also die Vertragsbeteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten

sowie alle irgendwie sonst noch notwendigen Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind.

4.) Wird eine zum grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde erforderliche behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so steht den dadurch belasteten Beteiligten unter Ausschluss bestehender gesetzlicher Rücktrittsrechte ein Rücktrittsrecht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der ersten Entscheidung der Verwaltungsbehörde zu.

Die Beteiligten sind in gleicher Weise zum Rücktritt berechtigt, wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht oder Ankaufsrecht ausgeübt wird. Die gesetzlichen Verpflichtungen des Grundstückseigentümer werden durch diese Vereinbarung nicht berührt.

#### 5.) Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, soll dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt werden. Es gelten dann anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

### § 7

#### Schlußbestimmungen

##### 1.) Kostenrechnung

Sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Übernehmer, er trägt die Grunderwerbsteuer.

Die Kosten der im Vorfeld durchgeführten Versteigerung trägt der Übergeber.

Der Übergeber trägt die Kosten der Löschung der nicht übernommenen Rechte.

## 2.) Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) das Grundbuchamt eine Ausfertigung
- b) zwei Abschriften Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung
- c) eine Abschrift Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung)
- d) eine Abschrift Stadt Schwarzenberg als Mitteilung insbesondere nach § 28 BauGB zur Erklärung über gesetzliche Vorkaufsrechte
- d) Verkäufer zwei beglaubigte Abschriften/Ausfertigungen
- e) Käufer zwei beglaubigte Abschriften
- f) Rechtsanwalt Halaburt, Karlsbad 1 beglaubigte Abschrift

## 3.) Genehmigung

Notar im Sinne dieser Urkunde ist auch der Notariatsverwalter.

Diese Urkunde wurde den Erschienenen vom amtierenden Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben und dann vom Notar unterzeichnet.

gez. Ivan Hlousek

gez

gez. Zuzana Meihornová

gez. Notariatsverwalter Martin Blaudeck

L.S.