

Anlage IV

Entwurf

(Kaufvertrag - Muster für Veräußerung von Kita-Grundstücken)

Verhandelt

zu Berlin

am

Vor dem amtierenden Notar

erschienen heute:

1. Frau/Herr
wohnhaft

2. der
dienstansässig in

Die Erschienene zu 1. wies sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlegung

Die Erschienene zu 2. wies sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlegung seines gültigen, vom Landeseinwohneramt Berlin ausgestellten Personalausweises.

Die Erschienene zu 1. erklärte zunächst:

Ich gebe meine nachstehenden Erklärungen als ab. Der amtierende Notar bestätigt hiermit nach der am vorgenommenen Einsicht in das Handels/Vereinsregister beim Amtsgericht Charlottenburg

Der Notar stellte zunächst fest, dass er selbst außerhalb seiner Amtstätigkeit für die Erschienenen und die Beteiligten in derselben Sache weder tätig war noch ist. Er fragte die Erschienenen vor der Beurkundung, ob eine mit ihm beruflich verbundene Person in dieser Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig war oder ist.

Nachdem die Erschienenen diese Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint hatten, baten sie um Beurkundung der nachstehenden Erklärungen:

Die Erschienene zu 2. erklärte sodann:

a) Ich gebe meine nachstehenden Erklärungen nicht in eigenem Namen, sondern für das Land Berlin ab. Zum Nachweis meiner Vertretungsbefugnis nehme ich Bezug auf die mir von erteilte Vollmacht vom

Das Original der Vollmacht wurde dem Notar vorgelegt und dem Erschienenen zu 2. wieder ausgehändigt; eine beglaubigte Fotokopie hiervon wurde vom Notar dieser Verhandlung als Anlage 1 beigelegt.

b) Eingetragener Eigentümer des in Berlin- im Grundbuch von
des Amtsgerichts Blatt belegenden,
insgesamt qm großen Grundstücks ist das Land Berlin.

Alsdann erklärten die Erschienenen gemeinsam:

Wir schließen nachstehenden

Kaufvertrag

Präambel

Die vertragsschließenden Parteien sind sich einig, dass der nachfolgende Kaufvertrag zum Zweck des Betriebes der auf dem Grundstück betriebenen Tageseinrichtung im Sinne des § 2 KitaG Berlin abgeschlossen wird. Mit diesem Kaufvertrag soll das zu dem Betrieb der Kindertagesstätte gehörende Grundstück übertragen werden.

§ 1

(1) Das Land Berlin, vertreten durch Bezirksamt.....von Berlin, Abteilung.....,

verkauft an die - nachstehend Verkäufer genannt -

- nachstehend Käuferin genannt -

(Ganzes Grundstück)

das in Berlin-..... belegene, im Grundbuch von des Amtsgerichts

..... Band, Blatt Kartenblatt LGB-Nr./Grundbuchblatt

..... eingetragene, insgesamt m² große Grundstück

- nachstehend Kaufgrundstück genannt -.

§ 2

Variante 1

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Gebiet, das im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen ist. Ein Gutachten ist nur erstellen zu lassen, wenn aus der Vornutzung des Grundstücks oder aus anderen Gründen konkrete Verdachtsmomente darauf hinweisen, dass Altlasten vorhanden sein könnten.

(1) Die Käuferin übernimmt das Grundstück wie es steht und liegt, in dem ihm im Einzelnen bekannten Zustand. Sie hatte im Übrigen ausreichend Gelegenheit, das Grundstück eingehend zu untersuchen. Der Verkäufer leistet für die Größe, die Beschaffenheit und die technische Bebaubarkeit des Grund und Bodens des Grundstücks keine Gewähr. Das Grundstück ist insoweit frei von Sachmängeln i.S. § 434 Abs. 1 BGB; der Verkäufer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die von der Käuferin vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte. Insoweit schließt der Verkäufer auch jede Gewährleistung für Sachmängel sowie für ein Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen der nachstehend bezeichneten Art aus:

Altlasten im Sinne des Vertrages und des § 2 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutze des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16) sowie der jeweils geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung sind sämtliche Boden-, Bodenluft- und Grundwasserunreinigungen sowie Schadstoffe im und am Gebäude und etwa vorhandene auf dem Grundstück ggf. befindlichen Gebäudereste und Munitionsrückstände, insbesondere

- a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sowie der jeweils geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung;
- b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie der jeweils geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung;
- c) Bodenbelastungen, die zu Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub führen können und
- d) im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste etc. von denen eine Gefahr für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden kann.

Der Verkäufer versichert in diesem Zusammenhang, dass ihm das Vorhandensein von Altlasten im vorstehenden Sinne, wodurch eine Inanspruchnahme nach dem BBodSchG begründet werden könnte, weder bekannt ist, noch Anlass zu einer entsprechenden Vermutung für ein Vorhandensein besteht. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht durchgeführt.

Der Verkäufer übernimmt für die Beschaffenheit des bestehenden Gebäudes/Bauwerks keine Gewähr. Insoweit ist das Grundstück auch in Bezug auf das Gebäude/Bauwerk frei von Sachmängeln i.S. § 434 Abs. 1 BGB; der Verkäufer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die von der Käuferin vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte. (Soweit Wertgutachten vorliegt, ist einzufügen: Käuferin und Verkäufer sind sich darüber einig, dass ihnen der Zustand des Gebäudes auch aus der im Rahmen des Wertgutachtens des vereidigten Sachverständigen / SenStadt bzw. Vermessungsamt... erstellten Zustandsbeschreibung bekannt ist.)

Der Verkäufer versichert, dass ihm über

-den im Wertgutachten dargestellten baulichen Zustand - mit den dort aufgeführten und nachstehend bezeichneten Baumängeln hinaus -*

über Baumängel oder über Schädlingsbefall - insbesondere Hausbock oder Schwamm – nichts bekannt ist.

- Folgende Baumängel sind im Wertgutachten aufgeführt. -*

Vom Zeitpunkt des in § 9 vereinbarten Nutz- und Lastenwechsels übernimmt die Käuferin zugleich die Haftung für von dem Grundstück

– und dem darauf befindlichen Gebäude -*

ausgehende Gefahren, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

* ggf. streichen, bei Vorliegen von Baumängeln oder der Aussage im Gutachten, dass Gebäude abrisssreif sind, ist dies jeweils zu benennen.

Variante 2

Das Kaufgrundstück befindet sich in einem Gebiet, das wegen häufiger Kontamination mit Altlasten im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen ist.

Der Verkäufer kann daher im Hinblick auf eine mögliche Bodenkontamination grundsätzlich nicht gutgläubig sein.

Es ist regelmäßig eine vorherige Altlastenuntersuchung in Erwägung zu ziehen, zumindest aber ist die bisherige Nutzung des Kaufgrundstück in der Vergangenheit zu recherchieren. Dies gilt immer auch in denjenigen Fällen, wenn sich Investoren weigern, die Regelungen zu Altlasten zu akzeptieren, ohne mögliche Belastungen zu kennen. Im letzteren Fall hätte der Investor die Kosten für die Altlastenuntersuchung zu tragen

(1) Die Käuferin übernimmt das Kaufgrundstück wie es steht und liegt, in dem ihm bekannten Zustand. Er hatte im Übrigen ausreichend Gelegenheit, das Kaufgrundstück eingehend zu untersuchen. Der Verkäufer leistet für die Größe, die Beschaffenheit und die technische Bebaubarkeit des Grund und Bodens keine Gewähr. Das Kaufgrundstück ist insoweit frei von Sachmängeln i.S. § 434 Abs. 1 BGB; der Verkäufer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die von der Käuferin vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte. Insoweit schließt der Verkäufer auch jede Gewährleistung für Sachmängel sowie für ein Vorhandensein von – über das im nachstehenden Gutachten aufgeführte Maß hinausgehende - Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen der nachstehend bezeichneten Art aus:

Altlasten im Sinne des Vertrages und des § 2 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutze des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16) sowie der jeweils geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung sind sämtliche Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe im und am Gebäude und etwa vorhandene auf dem Grundstück ggf. befindlichen Gebäudereste und Munitionsrückstände, insbesondere

- a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sowie der jeweils geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung;
- b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie der jeweils geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung;
- c) Bodenbelastungen, die zu Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub führen können und
- d) im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste etc. von denen eine Gefahr für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden kann.

Wurde kein Altlastengutachten erstellt, soll ersatzweise vereinbart werden:

- Der Verkäufer erklärt, dass der vorstehende Gewährleistungsausschluss zu Altlasten unter folgender Einschränkung gilt und versichert in diesem Zusammenhang, dass sich aus seiner Recherche über die bisherige Nutzung des Kaufgrundstück keine/folgende Risiken ableiten lassen, und dass ihm vom Vorhandensein weiterer Altlastenrisiken, durch die eine Inanspruchnahme nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz begründet werden könnte, weder bekannt ist, noch über die bloße Kenntnis hinaus, dass das Grundstück im Altlastenflächenverdachtskataster geführt wird, Anlass zu einer entsprechenden Vermutung für ein tatsächliches Vorhandensein von Altlasten besteht. Darüber hinaus haben die Käuferin und Verkäufer bei einer gemeinsamen Begehung den Zustand des Kaufgrundstück, insbesondere im Hinblick auf Altlasten durch Inaugenscheinnahme als unbelastet festgestellt. Das Ergebnis der Begehung ist in dem Protokoll vom festgehalten. Das Protokoll wurde vom Notar verlesen und ist dieser Urkunde als Anlage beigelegt.

Wurde ein Altlastengutachten erstellt, soll vereinbart werden

- Der Verkäufer versichert in diesem Zusammenhang unter Hinweis auf das Altlastengutachten vom des Sachverständigen, mit dem keine/folgende Altlasten auf dem Kaufgrundstück nachgewiesen wurden, dass ihm das Vorhandensein von - weiteren - Altlasten, durch die eine Inanspruchnahme nach dem Bodenschutzgesetz begründet werden könnte, weder bekannt ist, noch Anlass zu einer entsprechenden Vermutung besteht.

Der Verkäufer übernimmt für die Beschaffenheit des bestehenden Gebäudes/Bauwerks keine Gewähr. Insoweit ist das Kaufgrundstück auch in Bezug auf das Gebäude/Bauwerk frei von Sachmängeln i.S. § 434 Abs. 1 BGB; der Verkäufer hat keine Kenntnis davon, dass es sich für die von der Käuferin vorgesehene Verwendung nicht eignen könnte. (Soweit Wertgutachten vorliegt, ist einzufügen: Käuferin und Verkäufer sind sich darüber einig, dass ihnen der Zustand des Gebäudes auch aus der im Rahmen des Wertgutachtens des vereidigten Sachverständigen / SenStadt bzw. Vermessungsamt... erstellten Zustandsbeschreibung bekannt ist.)

Der Verkäufer versichert, dass ihm über

- den im Wertgutachten dargestellten baulichen Zustand - mit den dort aufgeführten und nachstehend bezeichneten Baumängeln hinaus*

über Baumängel oder über Schädlingsbefall - insbesondere Hausbock oder Schwamm – nichts bekannt ist.

- Folgende Baumängel sind im Wertgutachten aufgeführt. Aufgrund der Höhe des vereinbarten Kaufpreises bleiben Sie bei dessen Bemessung unberücksichtigt: -*

Vom Zeitpunkt des in § 9 vereinbarten Nutz- und Lastenwechsels übernimmt die Käuferin zugleich die Haftung für von dem Grundstück

– und dem darauf befindlichen Gebäude -*

ausgehende Gefahren, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

* ggf. streichen, bei Vorliegen von Baumängeln oder der Aussage im Gutachten, dass Gebäude abrisssreif sind, ist dies jeweils zu benennen.

(2) Ansprüche der Käuferin gegen den Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Die Käuferin verpflichtet sich, den Verkäufer von jeglicher zivilrechtlicher Haftung für Altlasten im Zusammenhang mit einer Inanspruchnahme nach dem BBodSchG freizustellen. Die Verpflichtung zur Freistellung umfasst insbesondere die Inanspruchnahme des Verkäufers auf der Grundlage von § 4 BBodSchG sowie die Inanspruchnahme des Verkäufers durch Dritte auf der Grundlage von § 24 Abs. 2 BBodSchG. Diese Verpflichtung zur Freistellung gilt auch für den Fall der Weiterveräußerung des Kaufgrundstücks und umfasst alle mit der Inanspruchnahme zusammenhängenden Kosten des Verkäufers einschließlich etwaiger Gutachter- und Beratungskosten.

(Ungenutztes Kaufgrundstück West)

(3) Das Kaufgrundstück wird frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft.

(Ungenutztes Kaufgrundstück Ost)

(3) Das Kaufgrundstück wird frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von Nutzungsrechten und Mitbenutzungsrechten nach dem ZGB oder anderen Vorschriften der früheren DDR nichts bekannt ist. Dies gilt auch für etwaige Anträge nach dem Sachenrechtsbereinigungs- oder dem Schuldrechtsanpassungsgesetz.

(Nutzung durch Dritte/bebautes Kaufgrundstück (West))

(4) Die Käuferin tritt in den/die heute bestehenden Miet-/Pachtvertrag/trägen ein.

Der Verkäufer gewährleistet, dass er mit dem/den Mieter(n)/Pächter(n) nichts vereinbart hat und nichts vereinbaren wird, das von dem/den der Käuferin zu übergebenden Miet-/Pachtvertrag/trägen abweicht.

(Nutzung durch Dritte/bebautes Kaufgrundstück Ost)

(4) Die Käuferin tritt in den/die heute bestehenden Miet-/Pachtvertrag/träge ein.

Der Verkäufer gewährleistet, dass er mit dem/den Mieter(n)/Pächter(n) nichts vereinbart hat und nichts vereinbaren wird, das von dem/den der Käuferin übergebenden Miet-/Pachtvertrag/trägen abweicht.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm

- von Nutzungsrechten und Mitbenutzungsrechten nach dem ZGB oder anderen Vorschriften der früheren DDR,
- von Ansprüchen von Mietern und Nutzern aus von ihnen im Zusammenhang mit dem Kaufgrundstück getätigten Aufwendungen

nichts bekannt ist.

(Erschließungsbeitragspflichtig)

(5) Die vom Tage dieser Beurkundung für das Kaufgrundstück zu zahlenden Erschließungsbeiträge trägt die Käuferin. Dies gilt auch unabhängig vom bautechnischen Beginn der Erschließungsmaßnahme, wenn dieser vor dem Wechsel der Nutzungen und Lasten lag, und der Zustellung eines Beitragsbescheides, soweit die diesem zugrundeliegenden Kosten vor dem Wechsel der Nutzungen und Lasten entstanden sind und zwar abweichend von § 436 Abs. 1 BGB.

§ 3

(Unbelastetes Kaufgrundstück)

(1) Das Kaufgrundstück wird frei von Belastungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs verkauft. Das Kaufgrundstück ist unbelastet.

(In Abteilung II belastetes Kaufgrundstück)

(1) Das Kaufgrundstück wird frei von Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs - mit Ausnahme der in Abteilung II unter lfd. Nr./Nrn. eingetragenen Last/Lasten, die die Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt, und von sonstigen, im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, verkauft.

(Andere öffentliche Lasten)

(2) Der Verkäufer erklärt, dass seines Wissens das Kaufgrundstück von im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen sowie sonstigen Rückständen - auch gestundeten - an fälligen öffentlichen Abgaben

und Lasten frei ist. Soweit dennoch öffentliche Lasten oder Abgaben bestehen, gilt die gesetzliche Regelung des § 436 Abs. 2 BGB. Der Verkäufer stellt die Käuferin von derartigen etwa nachträglich erhobenen Ansprüchen frei. Die Vereinbarung in § 2 Abs. 5 bleibt hiervon unberührt.

(3) Der Verkäufer und die Käuferin vereinbaren, dass an dem in § 1 Abs.1 bezeichneten Kaufgrundstück zur Sicherung des in § 5 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Nutzungszwecks eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit folgenden Inhalts bestellt wird:

Das Grundstück darf ausschließlich zum Zwecke des Betriebes einer Tageseinrichtung im Sinne des § 2 KitaG Berlin genutzt werden.

Die Käuferin und der Verkäufer weisen den Notar an, die vorstehende Dienstbarkeit vor Eigentumsumschreibung und Eintragung einer nach § 6 einzutragenden Grundschuld zur Eintragung zu bringen; insoweit wird auf § 14, II. dieses Vertrages verwiesen.

Veräußerung Grundstück / Ost

(4) Der Käuferin ist bekannt, dass Versorgungsunternehmen und andere juristische Personen sowie natürliche Personen unmittelbaren Anspruch auf Eintragung von Belastungen im Grundbuch, z.B. aufgrund des Grundbuchbereinigungsgesetzes, haben könnten. Soweit diese bestehen, sind diesbezügliche Ansprüche der Käuferin gegen den Verkäufer ausgeschlossen.

§ 4

(1) Der Kaufpreis für das Kaufgrundstück beträgt 1,00 EURO/ (in Worten: (Ein EURO))

(Kaufpreiszahlung sofort)

(2) Der Kaufpreis ist bereits gezahlt.

(Kaufpreiszahlung innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung)

(2) Der Kaufpreis ist am Tage der Beurkundung fällig und innerhalb eines Monats an den Verkäufer auf das Konto der Landeshauptkasse Berlin, 10179 Berlin, Konto-Nummer 100 015 20 bei der Landeszentralbank Berlin, BLZ 100 000 00, zum Buchungszeichen 29 90/131 02 und zum Geschäftszeichen:..... zu zahlen.

(3) Die Kaufpreisbestimmung ist unabhängig vom Bodenverkehrswert erfolgt.

§ 5

(1) Das Grundstück wird ausschließlich zum Zwecke des Betriebes einer Tageseinrichtung im Sinne des § 2 KitaG Berlin veräußert.

(2) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Käuferin

a) den Betrieb der Kindertagesstätte nach Übernahme des Grundstücks nicht unmittelbar fortsetzt bzw. die Nutzung als Kindertagesstätte ändert. Dies gilt nicht, wenn der Verkäufer einer Nutzungsänderung zustimmt.

oder

b) das Kaufgrundstück ganz oder teilweise an einen Dritten veräußert, oder zu einer anderen als unter a) bestimmten Nutzung vermietet oder verpachtet, ohne dass die vorherige schriftliche Zustimmung des Verkäufers erteilt wird.

Als zustimmungspflichtige Veräußerungen gelten grundsätzlich alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück einschl. der mehrheitlichen Übertragung der Geschäfts-/Vereinsanteile der Käuferin an einen Dritten gerichtet sind. Sie gilt nicht für die Zusammenführung verschiedener freier Träger zu einer Rechtsperson. Die Aufnahme weiterer Gesellschafter in die von der Käuferin gebildete Gesellschaft, die Änderung bestehender Beteiligungsverhältnisse an der von der Käuferin gebildeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts sowie ein Gesellschafterwechsel innerhalb dieser Gesellschaft zwecks Aufbringung weiteren Eigenkapitals zur Realisierung des Investitionsvorhabens bedarf einer Zustimmung des Verkäufers nicht, sofern sich die neu eintretenden Gesellschafter gegenüber der Käuferin den Bestimmungen dieses Vertrages unterwerfen und die Käuferin weiterhin Gewähr für die Durchführung dieses Kaufvertrages leistet. Soweit es sich bei dem Käufer um einen Verein handelt, gelten die vorstehenden Sätze im Falle eines Zusammenschlusses mit anderen Vereinen entsprechend.

Veräußert die Käuferin das Grundstück ohne die Zustimmung des Verkäufers, hat der Verkäufer ihr gegenüber einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe des gezahlten Kaufpreises, mindestens aber in Höhe des zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden Verkehrswertes.

(3) Führt die Nutzungsänderung zu einer Wertsteigerung des Kaufgrundstücks, wird eine Zustimmung des Verkäufers, die das Rücktrittsrecht nach Absatz 2 entfallen lässt, von der Zahlung des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Verkehrswertes an den Verkäufer abhängig gemacht. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bleiben die Aufwendungen der Käuferin für Sanierungsmaßnahmen außer Betracht.

(4) Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückkauflassung nach Absatz 2 hat die Käuferin auf ihre Kosten eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers im Range nach der persönlich beschränkten Dienstbarkeit gemäß § 3 Abs. 3 eintragen zu lassen.

(5) Tritt der Verkäufer aus den in Absatz 2a oder b genannten Gründen von diesem Vertrag zurück, ist die Käuferin auf ihre Kosten zur pfand- und lastenfreien Auflassung des Kaufgrundstücks an den Verkäufer verpflichtet, falls es dieser verlangt.

Entscheidet der Verkäufer, dass ihm bei Ausübung des Rücktrittsrechts das Grundstück pfand- und lastenfrei zurück zu übertragen ist, hat er der Käuferin notwendige oder nützliche Verwendungen, mit Ausnahme des laufenden Instandhaltungsaufwands, den die Käuferin nach Nutzungs- und Lastenwechsel auf dem Grundstück vorgenommen hat, unter Berücksichtigung einer normalen Abschreibung und unter Abzug ggf. eingesetzter öffentlicher Zuschüsse, zu erstatten.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts ist der von der Käuferin gezahlte Kaufpreis von dem Verkäufer ohne Zinsvergütung zurückzuzahlen und das Kaufgrundstück - wenn nicht anderes vereinbart wird - in dem Zustand zurückzugeben, in dem es übernommen wurde.

(6) Sobald ein nach Absatz 2a oder b zum Rücktritt berechtigendes Ereignis eintritt und der Verkäufer auf sein Rücktrittsrecht für diesen Fall verzichtet, ist von der Käuferin an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von €.....,00 (in Worten:..... Euro) zu zahlen. (Vorschlag für Höhe der Vertragsstrafe: je nach Lage des Grundstücks ab 100.000 €)

Kommt die Käuferin mit der Zahlung der Vertragsstrafe in Verzug, sind Zinsen in Höhe von jährlich 5 bzw. 8 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz im Sinne § 247 BGB (in Fällen, bei denen kein Verbraucher beteiligt ist, s. § 288 Abs. 2 i.V. mit § 13 BGB – sind 8% zu erheben), mindestens jedoch 15 v.H., an den Verkäufer zu zahlen. Ein darüber hinausgehender Verzugschaden ist dem Verkäufer zu ersetzen.

Die Käuferin unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Sie gestattet die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Verhandlung auf ihre Kosten auf Verlangen des Verkäufers ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf.

(7) Die Käuferin hat die vorstehend übernommenen Verpflichtungen im Falle der Weiterveräußerung des Grundstücks ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zur entsprechenden Weitergabe zu verpflichten. Sie hat eine Rechtsnachfolge dem Verkäufer gegenüber unverzüglich anzuzeigen und dabei nachzuweisen, dass der Rechtsnachfolger die Verpflichtungen einschließlich der Vertragsstrafeversprechen nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung als eigene Verpflichtung gegenüber dem Verkäufer übernommen hat und dass er die Gewähr für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen bietet. Verstößt die Käuferin gegen die vorstehende Verpflichtung gelten die Regelungen in Absatz 6 entsprechend.

(8) Der Verkäufer oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, innerhalb der vereinbarten Fristen das Kaufgrundstück sowie die darauf errichteten baulichen Anlagen jederzeit während der normalen Geschäftszeit nach vorheriger Anmeldung zu besichtigen und an Ort und Stelle zu prüfen, ob er Rechte aus diesem Vertrag geltend machen kann. Die Käuferin ist verpflichtet sicherzustellen, dass der Verkäufer oder sein Beauftragter bei der Besichtigung sachkundig geführt wird und dass ihm alle im Rahmen dieses Vertrages interessierenden Auskünfte erteilt werden.

(9) Sein Rücktrittsrecht nach den Regelungen des § 5 kann der Verkäufer innerhalb einer Ausschlussfrist von 3 Monaten nach Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen und nach seiner Kenntnisnahme vom Vorliegen der Voraussetzungen ausüben.

§ 6

(Belastungsvollmacht/Belastung nach Eigentumsumschreibung)

- (1) Um der Käuferin die Finanzierung von Investitionen für den in § 5 Abs. 1 genannten Nutzungszweck zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer bei der Bestellung einer Grundschuld in unbeschränkter Höhe nebst bis zu 20 % Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistungen zugunsten von der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Geldinstituten mitzuwirken. Von der Vollmacht nach Absatz 2 darf zunächst nur bis zur Höhe von maximal 100.000 € nebst bis zu 20 % Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistungen Gebrauch gemacht werden; darüber hinaus erst nach Umschreibung des Eigentums auf die Käuferin.

In der Grundschuldbestellungsurkunde müssen folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

a) Sicherungsabrede

Der Gläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als ihm tatsächlich ein Investitionsdarlehen für den in § 5 Abs. 1 genannten Nutzungszweck zugrunde liegt und der Gläubiger die zweckentsprechende Verwendung in banküblicher Weise überwacht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem das Eigentum an dem Kaufgrundstück umgeschrieben ist. Ab dann gelten sie für und gegen die Käuferin als neuen Sicherungsgeber.

b) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Die Käuferin verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

c) Fortbestand der Grundschuld

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

- (2) Der Verkäufer erteilt der Käuferin Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann (was das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat), wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die unter Absatz 1 a) und b) sowie die in Absatz 4 getroffenen Bestimmungen wiedergegeben und die entsprechenden Nachweise und Erklärungen beigebracht sind. Von der vorstehenden Vollmacht kann – soweit notarielle Beurkundung erforderlich ist, nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit Vollzug der Auflassung nach dieser Urkunde und ist jederzeit widerruflich.
- (3) Der Notar hat sicherzustellen, dass aufgrund der Belastungsvollmacht eine Grundschuld nur zugunsten von Kreditinstituten, die der deutschen Bankenaufsicht unterliegen, bestellt wird und darüber hinaus in der Bestellungsurkunde oder gesondert die Erklärung abgegeben wird, dass der Gläubiger die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als ihr tatsächlich ein Investitionsdarlehen für den in § 5 Absatz 1 genannten Nutzungszweck zugrunde liegt und der Gläubiger die zweckentsprechende Verwendung in banküblicher Weise überwacht.
- (4) Der Notar darf Ausfertigungen, Originale und beglaubigte Abschriften der Grundschuldbestellungserklärungen erst herausgeben, wenn
- a) der Grundschuldgläubiger dem Verkäufer z.H. des beurkundenden Notars bestätigt hat, dass er von den Erklärungen gemäß Absatz 3 Kenntnis genommen hat und entsprechend verfahren wird und dass er diese Vereinbarung nur mit Zustimmung des Verkäufers ändern wird und
 - b) der Verkäufer nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 10 Abs. 2 schriftlich der Herausgabe zugestimmt hat.
- (5) Der Verkäufer wird die in Absatz 1 vereinbarten Erklärungen zur Mitwirkung bei der Grundschuldbestellung abgeben, sobald ihm die Käuferin
1. nachgewiesen hat, dass

- a) der im Range vorgehenden Grundschuld ein Investitionsdarlehen, für den in § 5 Absatz 1 genannten Nutzungszweck zugrunde liegt,
- b) sie zugunsten des Verkäufers als des Berechtigten aus dem in § 5 Abs. 4 vereinbarten Recht (Auflassungsvormerkung für den Verkäufer) bereits in der Grundschuldbestellungsurkunde eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB bei der im Range vorgehenden Grundschuld bewilligt und beantragt hat,
- c) sie zugunsten des Verkäufers bereits in der Grundschuldbestellungsurkunde die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs auf Übertragung der Grundschuld auf den Verkäufer bei der im Range vorgehenden Grundschuld bewilligt und beantragt hat

und

- d) sie zugunsten des Verkäufers bereits in der Grundschuldbestellungsurkunde eine Abtretungserklärung folgenden Inhalts abgegeben hat:

Die Grundschuldbestellerin tritt hiermit ihren Anspruch auf Übertragung der zugunsten des vorgenannten Kreditinstituts einzutragenden Grundschuld für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt wird, sei es teilweise oder vollständig, an das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, ab.

Die Grundschuldbestellerin stimmt bereits jetzt der Löschung dieser einzutragenden Grundschuld und - falls die Grundschuld in eine Hypothek umgewandelt wird - der Löschung der Hypothek zu und ermächtigt das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, in ihrem Namen Löschanträge zu stellen. Die ihr nach § 1144 BGB zustehenden Ansprüche auf Aushändigung der Quittungen und Löschungsbewilligungen tritt sie hiermit an das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, ab.

Der Nachweis zu a) ist durch Vorlage einer Ablichtung der endgültigen Darlehenszusage, die den Darlehenszweck und die Eigenbeteiligung der Käuferin enthalten muss, und im Übrigen durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der um die Vormerkungen zu b) und c) sowie die Abtretungen zu d) ergänzten Grundschuldbestellungsurkunde zu führen.

- 2. schriftlich bestätigt hat, dass sie die Abtretung gemäß Ziffer 1. d) der Grundschuldgläubigerin angezeigt hat.
- 3. eine Erklärung beigebracht hat, in der die Gläubigerin dem Verkäufer gegenüber bestätigt, von der Abtretung der Ansprüche gemäß Ziffer 1. d) Kenntnis genommen zu haben, und in der sie sich verpflichtet, die sich daraus für den Verkäufer ergebenden Rechte zu gegebener Zeit zu beachten, und in der sich die Gläubigerin gegenüber dem Verkäufer darüber hinaus verpflichtet,
 - a) dafür Sorge zu tragen, dass das der Grundschuld zugrunde liegende Darlehen ausschließlich für den in § 5 Absatz 1 genannten Nutzungszweck verwendet und bis zur Eigentumsumschreibung lediglich bis zu einem Betrag von 100.000 € valutiert wird,
 - b) einen Zahlungsverzug der Käuferin, der die Gläubigerin zum Antrag auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgrundstücks berechtigt, dem Verkäufer einen Monat vor Einleitung einer solchen Zwangsvollstreckung mitzuteilen,
 - c) von der Zwangsvollstreckung mindestens drei Wochen abzusehen, wenn ihr der Verkäufer von der Ausübung seiner Rechte aus diesem Vertrag sofort Nachricht gibt,
 - d) innerhalb der unter c) genannten Frist auf Verlangen des Verkäufers ihre Grundschuld gegen Befriedigung ihres Anspruchs an den Verkäufer abzutreten,
 - e) für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt ist - sei es teilweise oder vollständig - die Lösungsunterlagen dem Verkäufer zu übersenden, sofern die Käuferin ihren Anspruch auf Rückübertragung an den Verkäufer abgetreten hat und solange nachrangige Rechte des Verkäufers vorhanden sind,

- f) für den Fall der Abtretung der Grundschuld an einen Dritten diesem die Verpflichtungen zu a) bis e) aufzuerlegen und die Abtretung mitzuteilen.

(6) Für eine Vorrangeinräumung mit Grundpfandrechten nach Eigentumsumschreibung gilt folgendes:

Soll einer Grundschuld, der ein weiteres Investitionsdarlehen zugrunde liegt, der Vorrang vor der gemäß § 5 Abs. 4 einzutragenden Auflassungsvormerkung eingeräumt werden, so gelten die Vereinbarungen in Absatz 2 und 5 entsprechend, wobei anheim gestellt wird, aus Kostengründen den erforderlich werdenden Antrag und Bewilligung hinsichtlich der Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB und der Vormerkung gemäß § 883 BGB sowie die in öffentlich beglaubigter Form abzugebenden Erklärungen gemäß Absatz 5 Ziffer 1. d) bereits in die Grundschuldbestellungsurkunde mit aufzunehmen.

(7) Der Verkäufer ist verpflichtet, die abgetretenen bzw. weitere evtl. noch abzutretende Ansprüche an die Käuferin zurück abzutreten, sobald der Anspruch des Verkäufers nach § 5 Abs. 4 erloschen ist.

(8) Alle Anweisungen an den Notar betreffen nur das Innenverhältnis, ohne dass damit die Vollmachten oder die Befugnisse des Notars nach außen eingeschränkt sind.

§ 7

Die Käuferin und der Verkäufer sind sich darüber einig, dass mit diesem Kaufvertrag auch das auf dem Grundstück befindliche, in dem diesem Kaufvertrag als Anlage 1 beigefügten Verzeichnis aufgeführte, bewegliche Inventar veräußert wird.

Das Eigentum an diesen Sachen geht mit dem in § 9 geregelten Tag des Besitz- und Lastenwechsels auf die Käuferin über.

§ 8

(1) (Nur in besonderen Einzelfällen, wenn Genehmigung des Abgeordnetenhauses erforderlich ist)

Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung des Abgeordnetenhauses von Berlin.

(Hinweis: Die Zustimmung des Abgeordnetenhauses dürfte nur in besonderen Einzelfällen erforderlich sein, da das Abgeordnetenhaus über die grundsätzliche Vorgehensweise im Rahmen einer Grundsatzvorlage entscheiden soll.)

§ 9

Besitz, Nutzungen und Lasten des Kaufgrundstücks gehen mit dem auf die Zahlung des Kaufpreises einschließlich etwaiger Zinsen folgenden Monatsersten auf die Käuferin über; das Kaufgrundstück gilt mit demselben Tag als übergeben. Vom Tage der Übergabe an trägt die Käuferin sämtliche Abgaben, Gebühren und Steuern, auch anteilig, unabhängig von ihrer Veranlagung. Die Käuferin verpflichtet sich, vom gleichen Tage an auf ihre Kosten die Geh- und Fahrbahnen vor dem Kaufgrundstück sowie etwaige Privatstraßen und Privatwege gemäß den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen sowie hierüber die vorgeschriebene Verpflichtungserklärung der zuständigen Behörden gegenüber abzugeben bzw. abgeben zu lassen und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.

§ 10

(1) Die Vertragspartner sind darüber einig, dass im Verhältnis zueinander allein der Verkäufer/Notar berechtigt ist, die Umschreibung des Kaufgrundstücks im Grundbuch zu beantragen, und zwar im Namen und auf Kosten der Käuferin für diese.

(2) Der Verkäufer/Notar ist berechtigt und verpflichtet, die Eigentumsumschreibung unverzüglich zu beantragen, sobald

der Kaufpreis
und

die von der Käuferin zu beschaffende steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung,
und

die Zustimmung des Abgeordnetenhauses,*

Nur bei Kaufgrundstück Ost

und

die Grundstücksverkehrsgenehmigung

bei ihm vorliegen.

(3) Die Käuferin bevollmächtigt den Verkäufer/Notar unter Befreiung von den sich aus § 181 BGB ergebenden Hinderungsgründen, alle zur Erfüllung des vorstehenden Veräußerungsgeschäftes erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen entgegenzunehmen und abzugeben, und zwar auf Kosten der Käuferin für diese und die erforderlichen Anträge zu stellen bzw. solche Anträge zu ändern oder zurückzunehmen, die aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse für nicht durchführbar erklärt werden. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Entgegennahme, die Abgabe, die Änderung und die Zurücknahme von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen, die der Form des Kaufvertrages bedürfen. § 6 Abs. 1 bleibt hiervon unberührt.

§ 11

(1) Die Käuferin trägt die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, der Auflassung, der grundbuchlichen Eigentumsumschreibung, des Rücktrittes, der sonstigen Durchführung dieses Vertrages einschließlich seiner Änderungen sowie die zu zahlende Grunderwerbssteuer.

* Ggf. streichen

§ 12

Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

§ 13

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken dieses Vertrages. Änderungen bedürfen der Schriftform, soweit gesetzliche Regelungen nicht bestehen.

§ 14

Die Erschienenen erklärten sodann

I.

A u f l a s s u n g

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 des vorstehenden Kaufvertrages bezeichneten Kaufgrundstück auf die Käuferin übergehen soll.

II.

Die Käuferin beantragt und der Verkäufer bewilligt die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit gemäß § 3 Abs. 3 des vorstehenden Vertrages an rangerster Stelle.

Die Käuferin beantragt und der Verkäufer bewilligt im Zusammenhang mit der Umschreibung des Eigentums an dem Kaufgrundstück in dem neu anzulegenden Grundbuchblatt, zugunsten des Verkäufers eine Auflassungsvormerkung gemäß § 5 Abs. 4 des vorstehenden Kaufvertrages an rangbereitetester Stelle.

Nunmehr erklärten die Erschienenen:

Wir beantragen, der (Verkäufer ist einzufügen) eine Ausfertigung sowie eine weitere, für das Grundbuchamt bestimmte Ausfertigung nebst 10 beglaubigten Abschriften und der Käuferin Ausfertigungen nebst beglaubigten Abschriften dieser Verhandlung zu erteilen.

Eine Genehmigung ist nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Ziffer 3 des Baugesetzbuches nicht erforderlich.