

Nummer ...../2023 des Urkundenverzeichnisses



Verhandelt

zu Walsrode am ???

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Axel Schober

mit dem Amtssitz in Walsrode

erschieden heute in meiner Geschäftsstelle:

1.

Herr **Sascha Rosenberg**, geb. 09.05.1979,  
dienstansässig: Moorstraße 1, 29664 Walsrode,  
von Person bekannt

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von  
den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

**Heidekreis Dienstleistungs GmbH**, Moorstraße 1, 29664 Walsrode,

- eingetragen beim Amtsgericht Walsrode HR B 206746 -

diese handelnd nicht für sich, sondern als Komplementärin der

**Grundstücks- u. Entwicklungsgesellschaft Südheide GmbH & Co. KG**,

Moorstraße 1, 29664 Walsrode,

- eingetragen beim Amtsgericht Walsrode HRA 204068 -,

- diese nachstehend **„die Verkäuferin“**

2.

ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis

- nachstehend auch bei mehreren **„der Käufer“**

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in derselben Angelegenheit außerhalb der Tätigkeit im Notaramt bereits tätig war oder tätig ist. Dies wurde durch sämtliche Erschienenen verneint.

Der Erschienene zu 1. erklärt namens und in Rechnung der von ihm Vertretenen Gesellschaft zu handeln. **Der Erschienene zu 2. erklärt** ♦ **Die Erschienene zu 2. erklärt** ♦ **Die Erschienenen zu 2. erklären**, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht bspw. als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass sie weder eine politisch exponierte Person i.S.d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz (GwG) sind oder in den letzten zwölf Monaten waren, noch dessen Familienmitglied, noch einer solchen Person „bekanntermaßen nahestehen“ i.S.d. § 1 Abs. 13 und 14 GwG.

Die Beteiligten erklärten darüber hinaus, den Text des heutigen Rechtsgeschäfts per **E-Mail** ♦ **Brief** des Notars vom ??? erhalten zu haben.

Die Erschienenen ersuchten den Notar sodann, den nachfolgenden

## **IMMOBILIENKAUFVERTRAG MIT AUFLASSUNG**

zu beurkunden und erklären:

## **§ 1 Kaufgegenstand**

1. Die Verkäuferin ist Eigentümer des wie folgt bezeichneten unbebauten Grundbesitzes – nachstehend „Kaufgegenstand“:

### **Grundbuch des Amtsgericht Walsrode von Suderbruch, Blatt 405**

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Flurstück ??? der Flur 5, Gemarkung Suderbruch,

Gebäude- und Freifläche, ??? , zur Größe von ??? m<sup>2</sup>

- nachstehend „**Bauplatz**“

*bei den 5 Flurstücken 44/4, 44/5, 44/6, 44/7 und 44/12 stattdessen folgender Bestand:*

### **Grundbuch des Amtsgericht Walsrode von Suderbruch, Blatt ???**

lfd. Nr. ??? des Bestandsverzeichnisses

Flurstück ??? der Flur 5, Gemarkung Suderbruch,

Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 7, zur Größe von ??? m<sup>2</sup>

lfd. Nr. ?zu ?

1/5 Miteigentumsanteil an dem Flurstück

44/8 der Flur 5, Gemarkung Suderbruch

Verkehrsfläche, Dorfstraße 7

- nachstehend „**Bauplatz**“

2. Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

- 2.1 Abteilung II: keine Eintragungen

*bei den 5 Flurstücken 44/4, 44/5, 44/6, 44/7 und 44/12 stattdessen Belastungen Privatstraße aufnehmen*

- 2.2 Abteilung III: keine Eintragungen

3. Der Notar hat den vorstehenden Grundbuchinhalt durch einen elektronisch erstellten Grundbuchauszug vom 14.02.2023 und Aktualitätsnachweis vom heutigen Tag festgestellt und mit den Vertragsbeteiligten erörtert.

Eine Recherche auf der Online Plattform Bauen des Landkreises Heidekreis am [...] hat jedoch ergeben, dass für den Kaufgegenstand keine Baulasten eingetragen sind. Als geschuldete Beschaffenheit wird vereinbart, dass keine Baulasten bei Besitzübergang bestehen.

4. Das vorgenannte Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Gilten, Nr. 11 „Suderbruch, An der Kirche“. Der Bebauungsplan ist zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages rechtskräftig. Aufgrund eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Gilten wird das Baugebiet von der Verkäuferin erschlossen werden. Die gegenüber der Gemeinde geschuldete Ersterschließung umfasst folgende Maßnahmen:

- a) Die Herstellung der öffentlichen Schmutzwasseranlagen mit Kontrollschacht auf dem jeweiligen Grundstück.

Der Käufer verpflichtet sich, die Schmutzwasserhausanschlussleitungen auf dem Bauplatz auf eigene Kosten herzustellen. Diese Anschlussarbeiten bedürfen der vorherigen Genehmigung bzw. Antragstellung bei der Samtgemeinde Ahlden.

Jeder Bauplatz erhält nur jeweils einen Grundstücksanschluss zur Schmutzwasserentsorgung. Sollte der Käufer eine Doppelhausbebauung beabsichtigen, sind die Schmutzwasserhausanschlussleitungen der Doppelhaushälften durch entsprechende Grunddienstbarkeiten vom Käufer zu sichern oder es ist ein zweiter Grundstücksanschluss auf Kosten des Käufers herzustellen.

- b) den Ausbau der zur öffentlichen Widmung bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
- c) Fußwege,
- d) Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zum öffentlichen Bereich gehören,
- e) Straßenbeleuchtung,
- f) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft.

Parallel zu den oben genannten Maßnahmen werden von den Versorgungsunternehmen die erforderlichen Leitungen für die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser, Elektrizität und Nahwärme, sowie Glasfaserkabel in dem Baugebiet verlegt. Dabei handelt es sich nicht um eine Leistung der Verkäuferin. Für die Herstellung dieser Anschlüsse sind vom Käufer entsprechende Anträge bei den Versorgungsunternehmen zu stellen.

Dem Käufer ist bekannt, dass in dem Baugebiet keine Gasleitungen verlegt werden. Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Nahwärmenetz der Duensing Bioenergie GbR, Dorfstraße 1, 29690 Gilten.

5. Die endgültige Herstellung von Straßenendausbau, Straßenbeleuchtung, Ausgleichsmaßnahmen und festgesetzter Begrünung erfolgt zur Schonung der neuerrichteten Anlagen im Rahmen der Bebauung des Baugebiets erst, wenn ca. 80% der Grundstücke des Baugebiets bebaut worden sind, jedoch spätestens bis zum 01.10.2033. Vor diesem Zeitpunkt hat der Käufer keinen Anspruch auf Endausbau der vorgenannten Erschließungsanlagen.
6. Der Kaufgegenstand wird ohne Anrechnung auf den Kaufpreis unter Übernahme der in § 1 Nr. 2 genannten Belastungen und der in § 7 vorgesehenen Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin, ansonsten lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen.

## § 2 Kauf

Die Verkäuferin verkauft hiermit dem dies annehmenden Käufer den Kaufgegenstand in gemäß § 1 erschlossenem Zustand zur Nutzung als Bauplatz mit allen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, zu **Alleineigentum** zu jeweils ... **ideellem Miteigentumsanteil** in BGB – Gesellschaft.

Es handelt sich um die Bauparzelle Nr. ???

## § 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt **???** EUR (in Worten: **???** Euro).
2. Der Kaufpreis ist ohne weitere Voraussetzungen **binnen sechs Wochen nach dem heutigen Tag** an die Verkäuferin auf deren Konto bei der

**Kreissparkasse Fallingbostel in Walsrode**

**IBAN: DE24 2515 2375 0045 3810 92** zu zahlen.

3. Der Notar hat den Käufer über die Risiken der Zahlung des Kaufpreises vor dem Vorliegen der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen, nämlich der Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung durch Eintragung einer Vormerkung, dem Eingang aller zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und der Verzichtserklärung der Gemeinde bezüglich eines etwa bestehenden Vorkaufsrechts sowie der Fertigstellung der Erschließungsbaumaßnahmen belehrt. Der Notar hat dem Käufer erläutert, dass er eine ungesicherte Vorleistung erbringt und trotz Kaufpreiszahlung das Risiko besteht, dass er nicht Eigentümer des Kaufgegenstands wird bzw. die Erschließungsmaßnahmen nicht von der Verkäuferin fertiggestellt werden und er die bereits gezahlten Beträge nicht zurückerhält.  
Alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Verkäuferin ist die Kreissparkasse Fallingbostal in Walsrode. Im Hinblick auf die Zahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, die der Käufer als besonders vertrauenswürdig einschätzt, möchte er trotz der vorstehend beschriebenen Risiken die Beurkundung auch zur Kostenreduzierung wie dargestellt vornehmen. Insbesondere möchte er auch nicht die von dem Notar erläuterten alternativen Gestaltungen – etwa: Abwicklung über Notaranderkonto oder vollständige Zahlung des Kaufpreises erst nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen und Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen– wählen.
4. Mit dem Kaufpreis sind die Kosten für die in § 1 Nr. 4 a) – f) genannten Erschließungsleistungen, die von der Verkäuferin durch Vertrag mit der Gemeinde Gilten und der Samtgemeinde Schwarmstedt abgelöst sind, abgegolten. Sonstige auf dem Grundstück zu verlegende Leitungen und etwaige Kosten für die Wiederherstellung der Erschließungsanlagen sind in dem Betrag nicht enthalten und jeweils gesondert an den Versorgungsträger zu zahlen.
5. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb von sechs Wochen ab heute zahlt. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Verzugszinssatz für das Jahr gemäß § 288 BGB 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt.
6. Der Notar erläuterte, dass der Käufer, soweit er zur Kaufpreiszahlung Fremdmittel in Anspruch nehmen sollte, in der Regel Grundpfandrechte zu bestellen hat, und dass Darlehensbearbeitung, Grundpfandrechtsbestellung und Darlehensauszahlung regelmäßig mehrwöchige Bearbeitungszeiten in Anspruch nehmen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Durchführbarkeit der von dem Käufer etwa geplanten Finanzierung nicht Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ist. Der Käufer bleibt daher auch bei einem Scheitern der geplanten Finanzierung (Kreditaufnahme) an den Vertrag gebunden.

## § 4 Besitzübergang

Die Besitzübergabe des Kaufgegenstandes erfolgt am Tage des Eingangs des in § 3 genannten Kaufpreises.

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen von diesem Tage an auf den Käufer über.

Vor Besitzübertragung darf der Käufer ohne schriftliches Einverständnis der Verkäuferin nicht mit Baumaßnahmen auf dem Grundstück beginnen.

## § 5 Rechts- und Sachmängel

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels am Vertragsgegenstand sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel, Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Käufer ist darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin danach lediglich für die baurechtliche Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben einzustehen hat und ansonsten keinerlei Gewährleistung übernimmt.

## § 6 Weitere Vereinbarungen

1. Der Käufer erklärt, dass ihm die textlichen, grünordnerischen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Suderbruch, An der Kirche“, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowohl in der zeichnerischen als auch in der textlichen Darstellung übermittelt wurden und bekannt sind. Er verpflichtet sich, diese einzuhalten.

Ihm ist weiter aus dem insoweit mit ihm erörterten und als **Anlage** mit zur Urkunde zu nehmenden, nicht mit auszufertigenden Lageplan für den Bereich des Bebauungsplanes die Aufteilung des Baugebietes, die vorgesehene Begrünung, die festgesetzten Grundstückszufahrten, die Lage der Hausanschlüsse für Schmutzwasserkanal sowie die Verpflichtung zur Einhaltung der Planungsvorgaben bekannt. Er verpflichtet sich, die Planungsvorgaben einzuhalten.

Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen. Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt.

Den Käufern der Flurstücke 44/4, 44/5, 44/6, 44/7 und 44/12 ist bekannt, dass der Abfall an den Abholtagen an den neuen Wendeplatz gebracht werden muss. Ihnen ist bekannt, dass die Zufahrt zu ihrem Grundstück über die gemeinsame Privatstraße erfolgt, die nicht öffentlich gewidmet ist und an der sie einen Miteigentumsanteil erwerben.

2. Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass die Zufahrt sowie der Zugang zum Grundstück nur an der Stelle erfolgen kann, die auf dem erörterten Lageplan (**Anlage**) mit einem Dreieck gekennzeichnet ist. Die Ausbaubreite der Grundstückszufahrt einschließlich des Zuganges zum Grundstück darf an der Grundstücksgrenze maximal 4 Meter betragen. Dem Käufer ist bekannt, dass eine Verlegung oder Verbreiterung der Zufahrt nicht möglich ist.

Der Käufer erklärt verbindlich, dass er die Grundstückszufahrt/-zugang nur entsprechend der genannten Rahmenbedingungen hinsichtlich Lage und Breite vornehmen wird. Der Käufer verpflichtet sich weiter, den Zu- und Abgangsverkehr während der Hochbaumaßnahmen ebenso über den vereinbarten Zufahrtsbereich zu führen.

Der Käufer duldet, dass -wenn nötig- die Straßenverkehrsbehörde auf dem erworbenen Grundstück auf der Grenze Verkehrszeichen/Straßenleuchten aufstellt.

Der Käufer verpflichtet sich, das von ihm erworbene Grundstück bis zur Bebauung zu pflegen (im Jahr mindestens zweimal zu mähen) und die Pflichten eines Grundstückseigentümers nach dem allgemeinen Ortsrecht zu erfüllen (z.B. Straßenreinigung und Winterdienst).

3. Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass in dem Baugebiet für die Baugrundstücke und die Straßen kein Regenwasserkanal gebaut wird. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Der Käufer verpflichtet sich, die etwa an das Grundstück zur öffentlichen Straße angrenzenden Grünflächen/straßenbegleitende Mulden gemäß der jeweils gültigen Straßenreinigungssatzung der Samtgemeinde Ahlden zu pflegen. Sollte die Pflege unterbleiben, ist die Gemeinde Gilten berechtigt, nach schriftlicher

Abmahnung die erforderlichen Pflegemaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Käufers durchführen zu lassen.

Der Käufer verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf alle Schadenersatzansprüche gemäß §§ 823 ff. BGB und alle Abwehr- und Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 BGB gegenüber der Verkäuferin und der Gemeinde Gilten als Rechtsnachfolgerin im Eigentum der öffentlichen Anlagen in Bezug auf das Vorhandensein des öffentlichen Entwässerungsgrabens oder Regenwasserkanals für die öffentliche Straße. Die vorstehenden Verzichtserklärungen werden durch die Verkäuferin angenommen, und zwar in der Weise, dass die vorgenannten Begünstigten aus diesen Vereinbarungen unmittelbar berechtigt sind.

4. Soweit auf dem Kaufgegenstand ein Pflanzstreifen angelegt wird (Rand des Baugebiets), verpflichtet sich der Käufer, diesen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
5. Sofern ein Hausanschluss (Wasser, Strom o.ä.) nicht genutzt wird, weil z. B. alternative Techniken verwandt werden, übernimmt der Käufer auf Verlangen des jeweiligen Versorgers den kostenpflichtigen Rückbau des Hausanschlusses. Ein Gas-Hausanschluss ist nicht vorhanden. Die Versorgung des Grundstücks über einen Gasanschluss ist nicht möglich, da kein Gasleitungsnetz vorhanden ist.
6. Der Käufer hat Verunreinigungen, die von ihm oder durch von ihm beauftragte Dritte an den Straßen verursacht werden, auf eigene Kosten kurzfristig zu beseitigen.

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, alle an der Erstellung seines Gebäudes beteiligten Firmen ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es nicht gestattet ist, im öffentlichen Verkehrsraum während der Errichtung seines Gebäudes und der Außenanlagen Baumaterialien jeglicher Art zu lagern sowie Bauwagen und Geräteschuppen aufzustellen. Dies hat ausschließlich auf dem erworbenen Baugrundstück zu erfolgen.

7. Dem Käufer ist bekannt, dass eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird und das Anlegen von Schottergärten nicht zulässig ist.
8. Der Käufer verpflichtet sich im Falle einer Veräußerung bzw. Übertragung, vorgenannte Verpflichtungen dem Erwerber aufzuerlegen. Für den Fall der Nichterfüllung hat der Käufer die aus dieser Vereinbarung unmittelbar Begünstigten von Ansprüchen der Erwerber freizustellen.

9. Dem Käufer ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Umgebung zu dem Baugebiet "Suderbruch, An der Kirche" landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen sowie Stellen der für ein Dorfgebiet typischen Hobbytierhaltung befinden und infolge einer Bewirtschaftung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Immissionen auftreten können. Der Käufer verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf alle Schadenersatzansprüche gemäß § 823 ff. BGB und alle Abwehr- und Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 BGB gegenüber den Eigentümern bzw. Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen und Tierhaltern, soweit es sich um solche Immissionen handelt.

Die vorstehenden Verzichtserklärungen werden durch die Verkäuferin angenommen und zwar auch in der Weise, dass die genannten Begünstigten (Hofeigentümer, Tierhalter und Nutzer landwirtschaftlicher Flächen) aus diesen Vereinbarungen unmittelbar berechtigt sind.

Der Käufer verpflichtet sich im Falle des Verkaufes diese Verzichte den neuen Erwerbern aufzuerlegen.

### **§ 7 Bauverpflichtung, Rückkauflassung**

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand bis zum **31.12.2028** ein Wohnhaus entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes rohbaufertig zu erstellen. Geschieht dies nicht, kann in begründeten Fällen eine Fristverlängerung gewährt werden. Ansonsten ist die Verkäuferin berechtigt, aber nicht verpflichtet, nach Fristablauf die Rückübertragung des Grundstücks auf sich zu verlangen, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung des mit diesem Vertrag vereinbarten Grundstückskaufpreises zuzüglich eventuell zusätzlich gezahlter Anschlussgebühren. Eine Verzinsung des erstatteten Grundstückskaufpreises entsprechend § 3 erfolgt nicht. Sämtliche Kosten, die mit der Rückübertragung des Grundstückes im Zusammenhang stehen, einschließlich seiner Durchführung, trägt der heutige Käufer. Der Anspruch auf Rückübertragung ist bis zum 31.12.2030 schriftlich gegenüber dem Käufer auszuüben.

Die Rückübertragung kann auch verlangt werden, wenn der Käufer den Kaufgegenstand unbebaut ganz oder teilweise weiterveräußert.

Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruches vereinbaren die Vertragsparteien die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch, für die die Verkäuferin Löschungsbewilligung erteilt, sobald das zu errichtende Wohngebäude richtfertig ist.

## § 8 Auflassung, Vormerkung

Verkäuferin und Käufer sind sich darüber **einig**, dass das Eigentum am Kaufgegenstand auf den Käufer zu **Alleineigentum** ♦ zu jeweils ... **ideellem Miteigentumsanteil** ♦ in BGB - Gesellschaft übergeht (unbedingte Auflassung).

Die Verkäuferin bewilligt die Eigentumsumschreibung hiermit, jedoch ausdrücklich **unter der aufschiebenden Bedingung**, dass der amtierende Notar durch Eigenurkunde die Umschreibung beantragt.

Die Verkäuferin muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar unwiderruflich an, den Umschreibungsantrag zu stellen, nachdem ihm die Kaufpreiszahlung (ohne etwaige Zinsen) durch die Verkäuferin bestätigt oder durch den Käufer nachgewiesen ist.

Rein vorsorglich erteilen die Beteiligten dem Notar außerdem unwiderruflich eine Vollmacht, die Bewilligung der Eigentumsumschreibung mittels notarieller Eigenurkunde zu erklären, hierfür gilt im Innenverhältnis die vorstehende Anweisung entsprechend.

Gleichzeitig bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft Südheide GmbH & Co. KG gemäß § 7 dieses Vertrages. Für Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von \_\_\_\_\_ € zuzüglich bis zu 20 % Jahreszinsen ab dem Tage der Bewilligung und einer einmaligen Nebenleistung bis zur Höhe von 10 % des Grundschuldbetrages wird der Vorrang bewilligt und es wird ein entsprechender Rangvorbehalt zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

## § 9 Vollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 BGB ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Beteiligte, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

Auf Antrag kann bei Fälligkeit ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

## **§ 10 Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht**

1. Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um dies zu erleichtern, verpflichtet sich die Verkäuferin, die Beleihung des Kaufgegenstandes bereits vor der Umschreibung zu gestatten, allerdings nur unter Einhaltung der nachfolgenden Sicherungsabreden.

Die Verkäuferin erteilt daher jedem Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig – auch bezüglich der Übernahme der persönlichen Haftung –, jeweils befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, folgende Vollmacht:

Der Kaufgegenstand darf ab sofort mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zugunsten von Kreditinstituten, Bausparkassen und Versicherungen mit Sitz in der Europäischen Union belastet werden. Die Verkäuferin bewilligt deren Eintragung samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung und stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Jeder Käufer übernimmt die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der Zwangsvollstreckung, trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung, und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

2. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der auf diese Weise bestellten Grundpfandrechte im Grundbuch erst dann zu veranlassen, wenn ihm die begünstigten Grundpfandrechtsgläubiger bestätigt haben, dass die nachstehenden Einschränkungen durch sie beachtet werden und dass sie im Falle der Rückabwicklung Zug um Zug gegen Rückzahlung der Darlehensvaluta die erforderlichen Löschungsunterlagen herausgeben werden.  
Das Vorliegen dieser Voraussetzung braucht dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachgewiesen zu werden.
- 2.1 Die Grundschildgläubigerin darf die Grundschild nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

- 2.2 Zahlungen sind ausschließlich auf das Konto der Verkäuferin zu leisten.
- 2.3 Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
- 2.4 Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
3. Die Eintragung einer solchen Finanzierungsgrundschuld erfordert nach der Grundbuchordnung die Abschreibung des Vertragsgegenstandes unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis.

Insoweit bewilligt und beantragt die Verkäuferin die Abschreibung des Flurstücks ..... der Flur 5, Gemarkung Suderbruch, aus dem jetzigen Bestand und dessen Eintragung unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis im Grundbuch von Suderbruch Blatt 405. Die Kosten hierfür trägt der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner -.

### **§ 11 Vertragsdurchführung und Vollzugsvollmacht**

1. Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,
- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
  - die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, (auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen und abzugeben.

Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide zur Fristverlängerung sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Korrespondenz per unverschlüsselter E-Mail ist dem Notar grundsätzlich gestattet.

2. Die Erschienenen bevollmächtigen weiterhin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

**die Notarfachangestellten Birgit Blanke, Beate Schultz und Dorit Döpke,**

jeweils dienstansässig Lange Straße 1, 29664 Walsrode, jede für sich und zwar mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, sei es nach dem Willen der Parteien, sei es auf Anforderung oder Hinweis des Grundbuchamtes.

Alle Erklärungen der Bevollmächtigten dürfen nur vor dem Notar abgegeben werden, und zwar nur im Rahmen dieses Vertrages und auf Grundlage der Weisungen des Notars. Die Bevollmächtigten sind von jeder persönlichen Haftung befreit. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus, erlischt aber mit Eigentumsumschreibung.

3. Der Käufer bevollmächtigt den jeweiligen Geschäftsführer der Verkäuferin, im Namen des Käufers und auf dessen Kosten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Löschungsantrag hinsichtlich der noch einzutragenden Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin zu stellen.

## **§ 12 Belehrungen**

Der Notar hat die Erschienenen wie folgt belehrt:

1. Alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises müssen beurkundet werden, weil sonst der gesamte Vertrag unwirksam sein kann. Käufer und Verkäuferin versichern, dass ihre Erklärungen in diesem Vertrag richtig und vollständig sind.
2. Das Eigentum an dem Kaufgegenstand geht nicht schon durch diesen Vertrag, sondern erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch über. Diese kann erst nach Zahlung aller Gebühren und Kosten sowie nach dem Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der erforderlichen Genehmigungen und der Bescheinigung über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts beantragt werden.

3. Die Beteiligten haften für alle Kosten und den Kaufgegenstand betreffende Steuern und für alle öffentlichen Lasten und Abgaben, für letztere auch für die Vergangenheit, gesamtschuldnerisch.
4. Der Notar hat eine steuerrechtliche Beratung nicht vorgenommen. Die zivilrechtlichen Wirkungen dieses Vertrages treten unabhängig vom Eintritt etwa beabsichtigter steuerlicher Wirkungen ein. Ein etwaiger Spekulationsgewinn kann zu versteuern sein, wenn die Verkäuferin den Kaufgegenstand vor weniger als 10 Jahren erworben hat.

### **§ 13 Kosten**

Die Notar- und Gerichtskosten für die Durchführung dieses Vertrages sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten bei Gericht, Notar und Grundpfandrechtsgläubigern trägt die Verkäuferin. Dies beinhaltet auch die Kosten, die durch die Prüfung und Überwachung der Erfüllung der mit der Lastenfreistellung verbundenen Treuhandaufträge Dritter, insbesondere Grundpfandrechtsgläubiger, entstehen.

Der Notar hat diese Niederschrift vorgelesen und sämtliche Anlagen zur Durchsicht vorgelegt. Die Erschienenen haben Niederschrift und Anlagen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: