

URNr. 0545 /2013

V E R H A N D E L T

in 04299 Leipzig, Schönbachstr. 65 am 11.03.2013

vor mir, Dr. Klaus Nitzsche, Notar in Leipzig,

erschienenen/waren vertreten:

1. Frau Verena Rahmig, geb. am 01.05.1976,
wohnhaft in 04315 Leipzig, Elisabethstr. 23,
dem Notar zur person bekannt,

hier handelnd nicht nur für sich selbst, sondern gleichzeitig

a) als bevollmächtigter Vertreter für:

- Frau Kathrin Kahl, geb. am 16.05.1979,
wohnhaft in 04315 Leipzig, Elisabethstr. 23,
- Frau Susan Ellermann, geb. am 15.10.1978,
wohnhaft in 15345 Altlandsberg, OT Gielsdorf, Fuchs-
bergstr. 2,

dazu vorweisend Vollmacht vom 25.02.2013, URNR. 0428/2013
des unterzeichneten Notars in Ausfertigung, die dieser
Niederschrift in beglaubigter Abschrift beigelegt ist,

- nachfolgend "Veräußerer" genannt -

b) als einzelvertretungsbefugtes Vorstandsmitglied für den
Verein:

- Terasof e.V.
mit Sitz in Leipzig,
Geschäftsadresse: 04315 Leipzig, Elisabethstr. 23,

- nachfolgend "Erwerber" genannt -

Soweit verheiratet leben die Beteiligten nach Angabe im gesetz-
lichen Güterstand oder Gütertrennung.

Auf Antrag der gleichzeitig anwesenden Beteiligten hat der Notar die vorliegende Niederschrift aufgenommen:

K a u f v e r t r a g

I. Vorbemerkung, Vertragsobjekt

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Leipzig, Grundbuchamt,
von Volkmarsdorf,

1. Blatt 318,

ist eingetragen: Flurstück-Nr. 389 k,
Gesamtgröße 320 qm,

Bebauung: Mietshaus,

Adresse/Straße: Elisabethstr. 23,

Als Eigentümer ist eingetragen:

die Veräußerer,

Als Belastungen sind eingetragen:

In Abteilung II.: keine,

In Abteilung III.: keine,

2. Blatt 565,

ist eingetragen: Flurstück-Nr. 356 n,
Gesamtgröße 430 qm,

Bebauung: Mietshaus,

Adresse/Straße: Eisenbahnstr. 120,

Als Eigentümer ist u.a. eingetragen:

- Kathrin Kahl als Miteigentümer zu 1/2,

Als Belastungen sind eingetragen:

In Abteilung II.: keine,

In Abteilung III.: keine,

Der Notar hat den Grundbuchinhalt am 11.03.2013 feststellen lassen.

Vertragsobjekt

Vertragsobjekt ist der gesamte vorstehend näher bezeichnete Grundbesitz, Blatt 318, Flurstück-Nr. 389 k und der Miteigentumsanteil von 1/2 von Frau Kathrin Kahl an dem vorbezeichneten Grundbesitz Blatt 565, Flurstück-Nr. 356 n.

Bewegliche Sachen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

II. Kauf

Der Veräußerer verkauft hiermit das in Abschnitt I. bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten und Bestandteilen und dem Zubehör an den Erwerber.

Der Veräußerer hat das Vertragsobjekt frei von Belastungen in Abt. II. und III. auf den Erwerber zu übertragen soweit der Erwerber deren Übernahme in dieser Urkunde nicht erklärt oder an ihrer Bestellung mitgewirkt hat.

Der Erwerber erwirbt das Vertragsobjekt zu Alleineigentum.

III. Auflassungsvormerkung/Auflassung

Der Veräußerer bewilligt und beide Vertragsteile beantragen in das Grundbuch einzutragen, eine Auflassungsvormerkung für den Erwerber, der nur die in Abschnitt I. bezeichneten und solche Belastungen, bei deren Bestellung der Erwerber mitgewirkt hat, im Rang vorgehen dürfen.

Der Erwerber bewilligt und beantragt, die Auflassungsvormerkung Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung im Rang der Vormerkung wieder zu löschen.

Die Auflassung zur Eigentumsumschreibung enthält die dieser Urkunde beigegefügte und mit vorgelesene Anlage 1. Die Eigentumsumschreibung darf der Notar damit erst beantragen, wenn ihm der Veräußerer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat oder wenn ihm der Erwerber die Kaufpreiszahlung durch Bankbestätigung oder Quittung glaubhaft nachgewiesen hat.

Bis dahin soll der Notar Abschriften dieser Urkunde nur ohne die Anlage 1 erteilen.

IV. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 60.000,00
(in Worten: EURO sechzigtausend).

Hiervon entfallen:

- auf das Flurstück 389 k: EURO 40.000,00,
- auf den Miteigentumsanteil von 1/2 am Flurstück 356 n: EURO 20.000,00.

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Kaufpreiszahlungsverpflichtung in der vorbezeichneten Höhe gegenüber dem Veräußerer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar ist berechtigt, vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde nach Fälligestellung des Kaufpreises ohne Nachweis weiterer Tatsachen zu erteilen.

Eine Beweislastumkehr im Vollstreckungsverfahren ist damit nicht verbunden.

Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis wird fällig 14 Tage nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung des Notars an den Erwerber. Mit Fristablauf tritt Verzug ein. Der Notar wird beauftragt, die Fälligkeitsmitteilung abzusenden, sobald folgende Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Auflassungsvormerkung muß für den Erwerber im Grundbuch eingetragen sein, wobei ihr im Range nur die in Abschnitt I. bezeichneten Eintragungen und solche Belastungen vorgehen dürfen, bei deren Bestellung der Erwerber mitgewirkt hat.
2. Das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 BauGB über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts muß vorliegen, gleichermaßen die Genehmigung gemäß GVO (soweit erforderlich) und alle weiteren etwa erforderlichen Genehmigungen dieses Vertrages, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.
3. Die Lastenfreistellung vom Erwerber nicht übernommener Belastungen muß im Grundbuch vollzogen sein oder dem Notar müssen die dafür erforderlichen Unterlagen zum bedingungslosen Gebrauch vorliegen.

Der Kaufpreis ist bis zum Fälligkeitseintritt nicht zu verzinsen. Der Notar hat auf die Verzugsfolgen und darauf hingewiesen, daß mit Ablauf der vorstehenden Zahlungsfrist Verzug eintritt.

Im Falle des Zahlungsverzuges steht dem Veräußerer das Recht zu, auf Kosten des Erwerbers vom Vertrag zurückzutreten und/oder Schadensersatzansprüche gegen den Erwerber geltend zu machen. Zahlt der Erwerber nach Fälligkeit nicht fristgemäß, so hat er ohne jede Abmahnung Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) an den Veräußerer zu zahlen. Die Anforderung von Verzugszinsen bedeutet keine zusätzliche Fristgewährung.

V. Besitz, Nutzen, Lasten

Der Besitz geht über mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises.

Mit dem Besitz gehen auf den Erwerber die Nutzungen, die Lasten, z. B. die Grundsteuerzahlungsverpflichtung, und die Gefahr zufälliger Verschlechterung und zufälligen Untergangs sowie die Verkehrssicherungspflicht über.

Der Veräußerer erklärt, daß das Vertragsobjekt versichert ist. Der Notar hat den Erwerber über die Notwendigkeit der unverzüglichen Anzeige des Eigentümerwechsels bei der Versicherung und das Recht der außerordentlichen Kündigung der Versicherung im Zusammenhang dieses Erwerbs belehrt (§§ 95 bis 98 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag).

Zu öffentlichen Lasten des Vertragsobjektes gilt § 436 BGB.

Der Veräußerer erklärt, keinen gültigen Energieausweis für das Vertragsobjekt/Gebäude zu besitzen. Der Erwerber erklärt, daß er vom Veräußerer keinen Energieausweis verlangt und auf sein gesetzliches Vorlagerecht verzichtet.

VI. Rechts- und Sachmängelhaftung

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz und Eigentumsübergang und für Freiheit des Vertragsobjekts von Grundbuchlasten und sonstigen Rechten Dritter, soweit solche nicht mit Zustimmung des Erwerbers begründet oder ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen werden. Im übrigen haftet er sonst in keiner Weise, insbesondere nicht für das genaue Flächenmaß des Grundbesitzes, die Beschaffenheit, die Ausnutzungsmöglichkeit und für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Jegliche Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln jeder Art am Vertragsobjekt werden hiermit ausgeschlossen. Der Erwerber hat das Vertragsobjekt nach Angabe genau von innen und außen besichtigt und kauft es, wie es liegt und steht, unter Ausschluß jeglicher Gewährleistung für Sachmängel jeder Art. Der Veräußerer haftet aber dafür, daß sich das Vertragsobjekt bis zum Besitzübergang - abgesehen von der normalen Abnutzung - nicht weiter verschlechtert.

Der Veräußerer hat die Lastenfreistellung nicht vom Erwerber übernommener Belastungen durchzuführen.

Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen oder geeigneten Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Soweit bestehende Belastungen dem Veräußerer zustehen wird deren Löschung hiermit bewilligt.

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, da dies im Rahmen eines etwaigen Baugenehmigungsverfahrens zu geschehen hat. Der Veräußerer versichert, daß ihm Baulasten zu Lasten des Vertragsgrundstückes nicht bekannt sind.

Der Kaufgegenstand ist teilweise vermietet. Dem Erwerber sind die zwischen dem Veräußerer und den Mietern bestehenden Mietverhältnisse bekannt.

VII. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Es können gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen, insbesondere nach dem Naturschutzgesetz und dem BauGB. Die Eigentumsumschreibung ist erst möglich, wenn das Negativzeugnis der Gemeinde/Stadt über Nichtausübung oder Nichtbestehen des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 1 BauGB) vorliegt. Der Notar wird zur Anzeige des Verkaufs ermächtigt und darf dabei eine Abschrift dieser Urkunde beifügen.

VIII. Ermächtigung des Notars

Der Notar wird von den Beteiligten unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, z. B. erforderliche Genehmigungen und Negativzeugnisse, alle Anträge über § 15 Grundbuchordnung hinaus - auch teilweise und eingeschränkt zu stellen, zu ergänzen, abzuändern, Zurücknahmen und Rangbestimmungen vorzunehmen.

Ausübungserklärungen über ein gesetzliches Vorkaufsrecht sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen unter Übersendung einer Abschrift davon an den Notar.

Alle sonst erforderlichen Erklärungen bleiben vorbehalten und sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

Soweit für diesen Vertrag nachträgliche Genehmigungen von Beteiligten erforderlich sind, ist der Notar beauftragt, diese unter Übergabe entsprechender Entwürfe von diesen zu erbitten und bevollmächtigt, sie für alle Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen.

Bewilligungen in dieser Urkunde gelten als vom Berechtigten abgegeben.

IX. Kosten, Abschriften, Steuern

Sämtliche mit dieser Urkunde verbundenen Kosten sowie die anfallende Grunderwerbssteuer trägt der Erwerber. Die Kosten einer Lastenfreistellung trägt jedoch der Veräußerer.

Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen: der Veräußerer
 der Erwerber
 das Grundbuchamt

(erst nach Kaufpreiszahlung)

auszugsweise
beglaubigte
Abschriften: der Erwerber
 der Veräußerer
 das Grundbuchamt zur Eintragung der Eigentumsvormerkung

einfache Abschriften: Finanzamt
 zuständige Stadt/Gemeinde
 Gutachterausschuß

X. Hinweise

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage stellen. Auch mit diesem Vertrag verbundene Kopplungsgeschäfte bedürfen der Beurkundung.
2. Das Eigentum geht nicht schon durch diesen Vertrag, sondern erst mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch über. Vorher muß die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen.
3. Alle Vertragsteile haften für die Zahlung der Kosten und anfallende Grunderwerbssteuer als Gesamtschuldner.
4. Das Vertragsobjekt haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB.
5. Jegliche Zahlungen auf den Kaufpreis vor Fälligkeit durch den Notar erfolgen ohne Sicherheit des Eigentumsübergangs und bergen somit erhebliche Risiken.
6. Eine steuerliche Beratung erfolgte zu diesem Vertrag nicht durch den Notar. Sie wurde den Beteiligten aber vom Notar vor Vertragsabschluß anempfohlen.

XI. Zugewinnngemeinschaft

Der Veräußerer versichert nach Belehrung über die Bestimmung des § 1365 BGB, daß dieser Vertrag nicht sein gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen bzw. nicht sein Vermögen im Sinne dieser Bestimmung betrifft, so daß die Zustimmung seines Ehegatten nicht erforderlich ist.

XII. Salvatorische Klausel

§ 139 BGB wird abbedungen. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Bestimmungen trotzdem.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem Willen der Beteiligten und dem wirtschaftlich erstrebten Zweck am nächsten kommt.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Von *V. fecht*

h. h.

Anlage 1
zur Kaufvertragsurkunde des Notars, Dr. Nitzsche,
in Leipzig vom *M. 03.* 2013, URNr. *345* /2013
vorgelesen und beurkundet vom im Eingang der Urkunde bezeichne-
ten Notar, am dort bezeichneten Ort und mit den dort bezeich-
neten Beteiligten

Auf Antrag vom Veräußerer und Erwerber hat der Notar diese An-
lage 1 mit der Auflassung aufgenommen.

Auflassung

Der Veräußerer und Erwerber sind über den in Abschnitt II. der
Urkunde bezeichneten Eigentumsübergang des Vertragsobjekts auf
den Erwerber einig.

Der Veräußerer bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, in
das Grundbuch die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber
einzutragen.

URNr. 0428 /2013

V E R H A N D E L T

in 04299 Leipzig, Schönbachstr. 65, am 25.02.2013

vor mir, Dr. Klaus Nitzsche, Notar mit Amtssitz in Leipzig,
erschien:

1. Frau Kathrin Kahl, geb. am 16.05.1979,
wohnhaft in 04315 Leipzig, Elisabethstr. 23,
2. Frau Verena Rahmig, geb. am 01.05.1976,
wohnhaft in 04315 Leipzig, Elisabethstr. 23,
3. Frau Susan Ellermann, geb. am 15.10.1978,
wohnhaft in 15345 Altlandsberg, OT Gielsdorf, Fuchsbergstr.
2,

jeweils ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

- nachfolgend "Vollmachtgeber" genannt -

Der Notar hat sich in der mit den Erschienenen geführten Verhandlung von deren Geschäftsfähigkeit überzeugt. Auch hat er über den besonderen Vertrauenscharakter dieser Vollmacht belehrt.

Auf Antrag der Erschienenen hat der Notar die vorliegende Niederschrift aufgenommen:

V o l l m a c h t

1. Die Beteiligten sind Eigentümer von Eigentumsanteilen an dem Grundbesitz:
 - a) Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Volkmarsdorf, Blatt 565, Flurstück-Nr. 356 n,
 - b) Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Volkmarsdorf, Blatt 318, Flurstück-Nr. 389 k.

2. Die Erschienene zu 2. Frau Verena Rahmig, bevollmächtigt und beauftragt hiermit die Erschienene zu 3. ihre Eigentumsanteile an dem vorbezeichneten Grundbesitz zu verkaufen und aufzulassen und alle dazu notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
3. Die Erschienene zu 3. Frau Susan Ellermann, bevollmächtigt und beauftragt hiermit die Erschienene zu 2. ihre Eigentumsanteile an dem vorbezeichneten Grundbesitz zu verkaufen und aufzulassen und alle dazu notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
4. Die Erschienene zu 1. Frau Kathrin Kahl, bevollmächtigt und beauftragt hiermit die Erschienenen zu 2. und 3. jeweils einzeln, ihre Eigentumsanteile an dem vorbezeichneten Grundbesitz zu verkaufen und aufzulassen und alle dazu notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Diese Befugnisse gelten gegenüber allen Gerichten, Behörden, Unternehmen und Privatpersonen.

Diese Vollmacht ist frei widerruflich. Die Bevollmächtigten sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

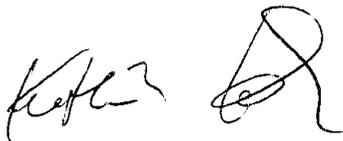
Untervollmachtserteilung ist zulässig.

Die Vereinbarungen aller Bedingungen des Kaufvertrages kann der Bevollmächtigte frei treffen.

Diese Vollmacht gilt unbefristet, auch über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und soll auch nicht durch seine Geschäftsunfähigkeit oder Betreuungsbedürftigkeit erlöschen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben.









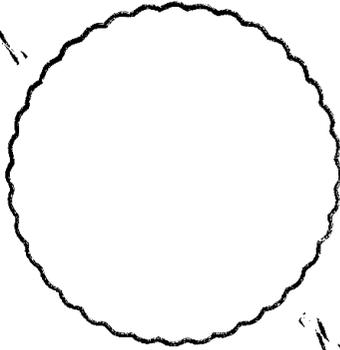
Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende, 1. Ausfertigung wird

Frau Verena Rahmig, Leipzig

erteilt.

Leipzig, den 27. Februar 2013

Dr. Nitzsche
Notar



Vorstehende Abschrift stimmt
mit der Urschrift überein und wird
hiermit notariell beglaubigt.
Leipzig, den

11. März 2013

Dr. Nitzsche
Notar

st und
san-
und
geben

tigt
r-
aufen
abzu-

: und
s ein-
id-
endiger

en,

en sind

in der

oll-
itsun-

r ihnen