

- (2) Der Kaufpreis ist zu begleichen, nachdem der Notar den Eintritt der folgenden Fälligkeitsvoraussetzungen bestätigt hat:
- a) Die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für den Käufer ist im Grundbuch eingetragen,
  - b) die Löschungsunterlagen für die nach diesem Vertrag nicht vom Käufer übernommenen, im Rang vor der Eigentumsvormerkung eingetragenen Belastungen liegen bei dem Notar vor, und zwar nur unter Auflagen, die nach den Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere aus dem Kaufpreis, erfüllt werden können,
  - c) alle weiteren zur Rechtswirksamkeit und zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen liegen in grundbuchgerechter Form bei dem Notar vor - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts -.

Die Mitteilung ist mit einfachem Brief zu versenden.

Erhält der Käufer die Mitteilung des Notars vor dem 20. Kalendertag eines Monats, ist der Kaufpreis am letzten Bankarbeitstag (Frankfurt a. M.) desselben Monats zur Zahlung fällig. Erhält der Käufer die Mitteilung des Notars nach dem 20. Kalendertag eines Monats, ist der Kaufpreis am letzten Bankarbeitstag (Frankfurt a. M.) des darauffolgenden Monats zur Zahlung fällig. Der Käufer ist jedoch berechtigt, den Kaufpreis auch früher zu zahlen.

Der Kaufpreis ist dabei, soweit er zur Ablösung nicht übernommener Verbindlichkeiten zu verwenden ist, unmittelbar an die Gläubiger nach Maßgabe derer Abrechnungen und im Übrigen unmittelbar an den Verkäufer auf dessen noch schriftlich aufzugebendes Konto zu zahlen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar den Eingang des Kaufpreises bei ihm bzw. seinen Gläubigern unverzüglich schriftlich mitzuteilen (Fax/Scankopie reicht aus).

- (3) Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn Zahlungen auf den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht erbracht werden oder die Auflagen seiner Darlehensgeber einer Auszahlung entgegenstehen. Die Vertragsparteien werden etwaige Verzugszinsen direkt und unabhängig von der weiteren Vertragsabwicklung abrechnen.
- (4) Der Verkäufer wird bei der Bestellung von Grundpfandrechten an dem Vertragsgegenstand zugunsten von Kreditinstituten mit der Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland in der vom Käufer gewünschten Höhe nebst jeweils bis zu 20% Zinsen p.a. und jeweils einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10% mitwirken. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine persönliche Schuld und ist vom Käufer von allen mit der Grundpfandrechtsbestellung verbundenen Kosten freizuhalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Käufer - und zwar mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten -, vor dem Notar, seinen Sozilen, oder den jeweiligen amtlich bestellten Vertretern solche Grundpfandrechte zu bestellen, alle hierfür erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen, Anträge und Rangänderungen abzugeben und den Vertragsgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zu unterwerfen. Die Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages erteilt.

Zur Sicherung des Verkäufers sind folgende Erklärungen in die Urkunde aufzunehmen und den Darlehensgebern mitzuteilen:

Der Käufer weist seine Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluten nur nach Maßgabe dieses Kaufvertrages auszusahlen. Die Darlehensgeber dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwenden, als sie Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis erbracht haben. Im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages kann nur die Löschung der Grundpfandrechte, jedoch nicht Abtretung oder Verzicht verlangt werden. Ferner darf die Löschung nur von der Rückgewähr des an den Verkäufer oder dessen Gläubiger ausgezahlten Betrages abhängig sein. Alle weiteren, hiervon abweichenden Zweckbestimmungs- oder Sicherungserklärungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens jedoch ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Die vorstehenden Einschränkungen sind dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

### **§ 3 Übergabe**

- (1) Die Übergabe des geräumten und von Miet-, Pachtverhältnissen und sonstigen Nutzungsrechten freien Vertragsgegenstandes erfolgt einen Tag nach vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises (Übergabetag). Der Verkäufer kann bis dahin die Übergabe verweigern.
- (2) Bis zum Übergabetag hat der Verkäufer dem Käufer alle den Vertragsgegenstand betreffenden Unterlagen zu übergeben, soweit sie sich in seinem Besitz befinden.

### **§ 4 Verrechnungstag**

- (1) Mit dem Übergabetag (Verrechnungstag) gehen alle Nutzungen und Lasten des Vertragsgegenstandes auf den Käufer über und werden bis zu diesem Zeitpunkt nach Verhältnis der Zeit verrechnet; insbesondere übernimmt der Käufer mit diesem Zeitpunkt die Bezahlung des monatlichen Wohngeldes an den Verwalter. Der Verkäufer