

# Beck'sches Formularbuch Zivil-, Wirtschafts- und Unternehmensrecht: Deutsch-Englisch

von

Dr. Nicole Englisch, Dr. Achim Herfs, Christian Hertel, Dr. Matthias Koch, Dr. Jan Geert Meents, Dr. Christoph Moes,  
Dr. Karl Rauser, Dr. Michael Reiling, Thomas Reppenthien, Dr. Hans Schaefer, Dr. Anna Schwander, Dr. Frank  
Stellmann, Dr. Oliver Thurn, Dr. Robert Walz, Dr. Oliver Zander, Dr. Hans-Jörg Ziegenhain, Thomas Zöpfl

2., überarbeitete und erweiterte Auflage

Beck'sches Formularbuch Zivil-, Wirtschafts- und Unternehmensrecht: Deutsch-Englisch – Englisch / Herfs / Hertel /  
et al.

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Vertragsgestaltung und besondere Vertragsformen



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 60206 1

(4) Der Verkäufer wird den Käufer schriftlich zur Zahlung der einzelnen Kaufpreisraten unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt auffordern. Die einzelnen Raten sind innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung beim Käufer zur Zahlung fällig, vorausgesetzt die in vorstehendem Absatz (2) genannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen liegen vor.<sup>24</sup>

(5) Zahlungen sind ausschließlich auf das in der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers angegebene Konto vorzunehmen. Der Verkäufer tritt seinen Kaufpreisanspruch in voller Höhe (einschließlich etwaiger vom Käufer an ihn gem. § 5 dieses Vertrages abgetretener Auszahlungsansprüche) sicherungshalber an diesen Gläubiger ab; trotz Abtretung steht ihm ein Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu.

Zahlungen haben so zu erfolgen, dass sie bei Fälligkeit auf dem Konto gutgeschrieben sind.

(6) Für den Verzug gelten die gesetzlichen Vorschriften.<sup>25</sup>

### § 5 Finanzierungsmitwirkung; Belastungsvollmacht<sup>26</sup>

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden in beliebiger Höhe zugunsten deutscher Banken/in der europäischen Gemeinschaft zugelassener Kreditinstitute/beliebiger Gläubiger als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

#### a) Sicherungsabrede

Die Gläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Si-

(4) The Vendor will request in writing the payment of each purchase price instalment from the Purchaser together with a confirmation from the construction manager about the building progress. Each instalment shall be due within 14 days after the Purchaser has received such written request, provided the general pre-conditions mentioned in para. (2) above have been fulfilled.<sup>24</sup>

(5) Payments may only be made to the account specified in the discharge obligation of the creditor. The Vendor hereby assigns, for security purposes, his right to claim the purchase price entirely (including potential rights to claim the loan amount assigned to him by the Purchaser according to § 5 of this agreement) to the creditor; despite the assignment, the Vendor has the right to claim payment to the creditor.

Payments must be made in such a manner that they are credited to the account when due.

(6) In respect of default of payment the relevant statutory law shall apply.<sup>25</sup>

### § 5 Cooperation for Financing; Power of Attorney to Charge Property<sup>26</sup>

(1) The Vendor, as the present owner, shall cooperate for the purpose of creating enforceable (sec. 800 ZPO (German Civil Procedure Code)) land charges for any amount whatsoever in favour of German banks/credit institutions registered within the European Community/any creditor whatsoever. The Vendor shall only be obliged to cooperate if the deed creating the land charge reiterates the following provisions which are hereby stipulated by the parties:

#### a) Security Agreement

The creditor shall only be entitled to realise the land charge or to retain the same as security if and to the extent that the creditor has satisfied the Purchaser's obligation to pay the purchase price. In the event that the land charge is to be released, the right to reclaim the land charge shall be limited to cancellation, excluding

## C. 2

## C. Grundstückskaufvertrag und -besicherung

cherungsvereinbarungen (Zweckbestimmungserklärungen) innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

### b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gem. a) zu leisten auf das in diesem Vertrag genannte Konto des Verkäufers. Der Käufer tritt seine Ansprüche gegen die Gläubigerin auf Auszahlung des Darlehens bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab.

### c) Persönliche Zahlungsverpflichtung, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönliche Zahlungsverpflichtung und keine Kosten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

### d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr im Zusammenhang stehen, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

(2) Der Verkäufer erteilt dem Käufer hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehend unter a)–d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt

any claim for assignment or surrender. Any other security agreements (agreements on the purpose of the security) contained in this deed or elsewhere shall only become effective upon payment of the entire purchase price, or, in any event, upon transfer of title to the Purchaser. From this point on, any such agreements shall be effective and applicable for and against the Purchaser as the new provider of the security.

### b) Payment Instructions

To the extent that the purchase price is not required to discharge registered encumbrances in respect of the Sold Property, payments pursuant to a) shall be credited to the Vendor's account as named in this agreement. The Purchaser hereby assigns to the Vendor, limited to the sum of the purchase price, his right against the creditor to claim the loan amount.

### c) Personal Obligation to Pay, Costs

The Vendor does not undertake any personal obligation to pay or bear any costs in connection with the creation of the land charge. The Purchaser shall be obliged to indemnify the Vendor in respect of any costs and any other consequences as a result of the creation of the land charge.

### d) Continued Existence of the Land Charge

The land charge to be created shall continue to exist after title has been transferred to the Purchaser. All rights vested in the owner, including rights to reclaim, in connection with the land charge are hereby assigned to the Purchaser, which shall become effective upon payment of the entire purchase price, or, in any event, upon transfer of title to the Purchaser. Consent is given to such entry in the land register.

(2) The Vendor hereby authorises the Purchaser with exemption from the restrictions set forth in sec. 181 BGB (German Civil Code) to act on his behalf in respect of all the aforementioned legal acts. This power of attorney shall only be valid if the deed creating the land charge reiterates the aforementioned provisions a)–d). This power of attorney may be ex-

werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

### § 6 Abnahme<sup>27</sup>, Besitzübergang<sup>29</sup>

(1) Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig, das Vertragsobjekt nach bezugsfertiger Herstellung abzunehmen. Dies gilt für gemeinschaftliches Eigentum nur, soweit es im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegt oder dem Käufer zur Sondernutzung zugewiesen ist. Das sonstige gemeinschaftliche Eigentum ist nach Fertigstellung abzunehmen.<sup>28</sup> Für in sich abgeschlossene Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (z. B. Außenanlagen) kann ebenfalls eine Teilabnahme verlangt werden.

Der Verkäufer hat dem Käufer den vorgesehenen Abnahmetermin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen schriftlich mitzuteilen.

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen. Darin sind alle vom Käufer gerügten Mängel und noch ausstehenden Leistungen aufzunehmen, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

Wenn der Käufer das Vertragsobjekt nicht innerhalb der vom Verkäufer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist, gilt das Vertragsobjekt gem. § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB als abgenommen.

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt nach Fertigstellung im Beisein des Verwalters durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit verbindlicher Wirkung für alle Käufer. Der Sachverständige ist vom Verwalter zu benennen. Das Abnahmeprotokoll ist allen Käufern zu übersenden. Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt hiermit den noch zu benennenden Sachverständigen zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Verkäufer.<sup>28</sup>

exercised before any required administrative permits have been granted. This power of attorney may only be exercised before the certifying Notary.

### § 6 Acceptance<sup>27</sup>, Transfer of Possession<sup>29</sup>

(1) After the building is ready for occupancy, both parties shall be obliged to accept the Sold Property. This shall only apply to the common property to the extent that it is situated within the Purchaser's unit or allocated to the Purchaser by right of exclusive use. Other common property shall be accepted after completion.<sup>28</sup> Partial acceptance of self-contained parts of the common property (e.g. outside facilities) may be claimed.

The Vendor shall notify the Purchaser about the date of the acceptance in writing at least two weeks before.

Acceptance shall take place at a joint inspection of the Sold Property. The acceptance shall be documented in a protocol of acceptance which shall be signed by both parties. All defects reported by the Purchaser and outstanding work shall be included therein, even in the case of dispute. This shall not exclude other forms of acceptance.

Should the Purchaser fail to accept the Sold Property within a reasonable period of time set by the Vendor, despite the Purchaser's duty to do so, the Sold Property shall be deemed accepted according to sec. 640 para. (1) sen. 3 BGB.

The acceptance of the common property shall be undertaken after completion by an officially appointed and sworn surveyor, in the presence of the administrator, with binding effect for all purchasers. The surveyor shall be nominated by the administrator. The protocol of acceptance shall be sent to all purchasers. The Purchaser hereby instructs and authorises the surveyor, still to be nominated, to accept the common property. The costs of the surveyor shall be borne by the Vendor.<sup>28</sup>

## C. 2

## C. Grundstückskaufvertrag und -besicherung

(2) Der Verkäufer ist zur Besitzübergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreistraten gezahlt sind oder Zug um Zug gegen Übergabe gezahlt werden. Mit dem Besitz gehen die Nutzungen und Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.<sup>29</sup>

### § 7 Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft<sup>30</sup>

Der Käufer tritt mit Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft (insbesondere aus Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Verwaltervertrag) ergeben; insbesondere hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt die laufenden Zahlungen (Wohngeld, Beitrag zur Instandhaltungsrücklage, Verwalterkosten) zu entrichten. Der Käufer hat seine Rechtsnachfolger entsprechend in die vorstehenden Rechte und Pflichten eintreten zu lassen und diesen zur Weitergabe zu verpflichten. Der Verkäufer erteilt dem Käufer hiermit Vollmacht, ihn ab Besitzübergang bezüglich des Vertragsobjektes in der Wohnungseigentümersammlung und gegenüber dem Verwalter zu vertreten.

Verwalter ist ...

### § 8 Erschließungskosten<sup>31</sup>

Der Verkäufer trägt sämtliche Kosten für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes, insbesondere alle Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und sonstige Anliegerbeiträge nach dem einschlägigen Kommunalabgabengesetz (KAG) und den entsprechenden Gemeindecodesatzungen, einschließlich der Anschlusskosten und –gebühren und der Kosten der inneren Erschließung, sowie der Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen; dies gilt unabhängig davon, wann diese Kosten anfallen und wem sie in Rechnung gestellt werden. Im übrigen trägt solche Kosten

(2) The Vendor shall be obliged to transfer possession, when the acceptance has been carried out and all purchase price instalments due at that time have been paid or are paid concurrently with transfer of possession. Together with possession, all benefits and charges, the risk of accidental destruction and accidental deterioration, as well as the duty of care and liability for the property shall pass to the Purchaser.<sup>29</sup>

### § 7 Joining the Community of Condominium Owners<sup>30</sup>

The Purchaser shall take over, upon transfer of possession, all rights and duties as a member of the community of condominium owners (in particular with respect to the declaration of condominium, the by-laws and the administrator contract); in particular the Purchaser shall be responsible, thereupon, for the regular payments (condominium service charges, contributions to the maintenance reserve fund, administrator costs). The Purchaser shall ensure that his successor in title will take over the aforementioned rights and duties together with an obligation to pass on the same. In respect of the Sold Property, the Vendor hereby authorises the Purchaser to act on his behalf, upon transfer of possession, in meetings of the condominium owners and vis-à-vis the administrator.

The administrator is ...

### § 8 Development Costs<sup>31</sup>

The Vendor shall bear all costs necessary for the first complete development of the Sold Property, in particular, but not limited to, all development contributions under the BauGB (German Urban Planning and Building Code) and other municipal development contributions under the relevant KAG (German Municipal Levy Act) and the respective local by-laws, including connection costs and fees and costs for on-site development as well as costs for compensatory measures under environmental protection law; this shall apply irrespective of when these costs become due and from whom they are demanded. Other costs shall

der Käufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

### § 9 Rechts- und Sachmängel

(1) Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang sowie Freiheit von sonstigen Rechten Dritter, rückständigen öffentlichen Lasten und Baulasten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Er schuldet nicht die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten; er erklärt jedoch, dass ihm solche altrechtlichen Dienstbarkeiten nicht bekannt sind.<sup>32</sup>

(2) Für sämtliche Mängel des Bauwerkes gelten die gesetzlichen Vorschriften.<sup>33</sup>

(3) Wegen eines Sachmangels des Grundstücks (wie z. B. Größe und Bodenbeschaffenheit) sind die Rechte des Käufers ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist die gesetzliche Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder die zu Sachmängeln am Bauwerk führen, oder die auf einer Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung beruhen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm Mängel des Grundstücks, insbesondere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. v. § 2 BBodSchG, nicht bekannt sind.<sup>34</sup>

(4) Der vorstehende Rechtsausschluss gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Ferner gilt vorstehender Rechtsausschluss nicht für eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, und für eine Haftung für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer vorsätzlichen, fahrlässigen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht dabei diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.<sup>35</sup>

(5) Sicherheitshalber tritt der Verkäufer sämtliche Ansprüche wegen Sachmängeln,

be borne by the Purchaser. The Vendor shall be entitled to potential reimbursements for advance payments.

### § 9 Defects in Title and Quality

(1) The Vendor shall transfer possession and title free from any encumbrances, other third party rights, outstanding public charges and building restrictions, unless provided for otherwise in this agreement. The Vendor shall not be liable for any former law easements; the Vendor declares, however, that he is not aware of any such former law easements.<sup>32</sup>

(2) For all defects in respect of the building the relevant statutory law shall apply.<sup>33</sup>

(3) In respect of defects in quality of the land (e.g. the size and the condition of the soil) any rights of the Purchaser shall be excluded. This shall not affect the statutory liability for defects of the land, due to which the building cannot be constructed on the land or be used for the designated purpose, or which cause defects in quality of the building, or which result from a breach of duty to examine the soil. The Vendor declares that he is not aware of any defects of the land, in particular, but not limited to, any detrimental changes to the condition of the soil or residual contaminations as defined in sec. 2 of the BBodSchG (German Federal Soil Protection Act).<sup>34</sup>

(4) The aforementioned exclusion of rights shall not apply for liability for intent or fraud. The aforementioned exclusion of rights shall also not apply for liability for damages for injury to life, body and health due to negligent breach of duty by the Vendor, and for liability for other damages due to grossly negligent breach of duty by the Vendor. The intentional, negligent or grossly negligent breach of duty by a legal representative of the Vendor or a person used by the Vendor to perform his obligation shall be equivalent to the respective breach of duty by the Vendor.<sup>35</sup>

(5) For security purposes the Vendor assigns to the Purchaser all claims that he

## C. 2

## C. Grundstückskaufvertrag und -besicherung

die ihm gegen Architekten, Ingenieure, Bauhandwerker und alle sonstigen am Bau beteiligten Dritten zustehen, an den Käufer ab. Die Rechte des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt. Die Abtretung wird nur wirksam, wenn und soweit der Verkäufer mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist oder die Rechte gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen. Trotz Abtretung bleibt der Verkäufer berechtigt, seine Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Kosten durchzusetzen.<sup>36</sup>

### § 10 Vorkaufsrechte, Genehmigungen, Zustimmungen

- (1) Vorkaufsrechte bestehen nicht.<sup>37</sup>
- (2) Behördliche Genehmigungen sind zu diesem Vertrag nicht erforderlich.<sup>38</sup>
- (3) Die Zustimmung des Verwalters gem. § 12 WEG ist nicht erforderlich (für die Erstveräußerung durch den Verkäufer).<sup>39</sup>

### § 11 Eigentumsvormerkung, Auflassung, Grundbuchanträge

(1) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch.<sup>17</sup>

Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung der Vormerkung gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumsübergangs, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind.<sup>40</sup>

(2) Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsobjekt vom Verkäufer auf den Käufer gem. § 2 dieses Vertrages übergeht. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Eigentumsübergangs in das Grundbuch.<sup>41</sup>

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch erst dann zu veranlassen, wenn der Verkäufer dem schriftlich zugestimmt hat. Vor dem genannten Zeitpunkt

may have in respect of defects of quality against architects, engineers, builders and all other parties involved in the construction. The rights of the Purchaser against the Vendor shall not be affected by this assignment. The assignment shall only become effective, if and to the extent that the Vendor is in delay with respect to the remedy of defects, or the Purchaser's rights against the Vendor have ceased to exist. Despite the assignment, the Vendor retains his right to claim on his behalf at his own expense.<sup>36</sup>

### § 10 Pre-emption Rights, Administrative Permits, Consents

- (1) Pre-emption rights do not exist.<sup>37</sup>
- (2) No administrative permit is required for this agreement.<sup>38</sup>
- (3) The consent of the administrator pursuant to sec. 12 WEG (German Condominium Act) is not required (for the first sale by the Vendor).<sup>39</sup>

### § 11 Priority Notice of Conveyance, Conveyance, Applications to the Land Registry

(1) To secure the Purchaser's claim to the transfer of title, the Vendor consents to and the Purchaser applies for the entry in the land register of a priority notice pursuant to sec. 883 BGB.<sup>17</sup>

The Purchaser also consents to and applies for the cancellation of the priority notice upon entry of the transfer of title in the land register, provided that no other entries, which the Purchaser has not consented to, have been entered in the meantime.<sup>40</sup>

(2) The parties hereby agree that the title to the Sold Property is transferred from the Vendor to the Purchaser in accordance with § 2 of this agreement. The parties consent to and apply for the entry in the land register of the transfer of title.<sup>41</sup>

The parties instruct the Notary to carry out the entry in the land register of the transfer of title once the Vendor has provided written consent thereto. Prior to this, only certified and official copies of

dürfen nur beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden, die die Auflassung nicht enthalten. Der Verkäufer ist verpflichtet, diese Zustimmung Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu erteilen.

Sofern feststeht, dass das Bauvorhaben durch den Verkäufer nicht fertiggestellt werden kann, ist der Verkäufer verpflichtet, diese Zustimmung Zug um Zug gegen Zahlung des für den erreichten Bautenstand geschuldeten Kaufpreisteils zu erteilen.

(3) Die Vertragsteile stimmen allen Erklärungen zur Lastenfreistellung zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.<sup>7</sup>

(4) Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Verkäufers seine Ansprüche und Rechte aus diesem Vertrag abzutreten oder zu verpfänden.

### § 12 Änderungsvollmacht<sup>42</sup>

(1) Wenn und soweit Behörden Auflagen für die Bebauung oder Nutzung des Vertragsobjekts und/oder der gesamten Wohnanlage machen sollten, verpflichtet sich der Käufer zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen. Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjekts und/oder der gesamten Wohnanlage erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind.

Der Käufer ist auch verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten oder Baulasten zu bestellen oder zu übernehmen.

Diese Verpflichtungen bestehen nur, soweit die Gebrauchstauglichkeit des Vertragsobjekts nicht beeinträchtigt wird. Etwaige Wertminderungen sind in Geld auszugleichen.

(2) Der Käufer erteilt dem Verkäufer hiermit mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den

this deed which do not include the conveyance may be issued. The Vendor shall be obliged to provide this consent concurrently with the payment of the purchase price actually owed.

In the case that the Vendor is definitely unable to complete the building project, the Vendor shall be obliged to provide this consent concurrently with the payment of the part of the purchase price actually owed in respect of the building stage accomplished.

(3) The parties consent to all declarations to discharge encumbrances and apply for the entry in the land register of the same.<sup>7</sup>

(4) Before transfer of title, the Purchaser shall not be entitled, without consent of the Vendor, to assign or to pledge any claims or rights arising from this agreement.

### § 12 Power of Attorney for Alterations<sup>42</sup>

(1) If and to the extent public authorities impose obligations for the construction or the use of the Sold Property and/or the whole building complex, the Purchaser shall comply with the restrictions arising therefrom. If and to the extent facilities are installed on the site, required for the supply and disposal of the Sold Property and/or the whole building complex, the Purchaser shall tolerate the installation and the perpetual operation and allow all measures necessary in respect of maintenance and potential renewal.

The Purchaser shall also be obliged to grant or assume respective easements or building restrictions.

The said obligations shall only apply to the extent that the use of the Sold Property is not interfered with. Potential reductions in value shall be compensated monetarily.

(2) The Purchaser hereby irrevocably authorises the Vendor, with power to delegate his authority, and with exemption

## C. 2

## C. Grundstückskaufvertrag und -besicherung

Beschränkungen des § 181 BGB unwider-  
rufflich Vollmacht,

- a) die Teilungserklärung samt Gemein-  
schaftsordnung samt etwaigen Nach-  
trägen hierzu in jeder Weise zu ändern  
und zu ergänzen und eine etwa erforderliche  
Auflassung zu erklären und  
entgegenzunehmen,
- b) Dienstbarkeiten (wie z.B. Geh- und  
Fahrtrechte, Ver- und Entsorgungslei-  
tungsrechte zugunsten von öffentlichen  
oder privaten Versorgungsträgern oder  
von Nachbargrundstücken) zu bestellen  
und zu übernehmen und diesen Rang vor  
der Vormerkung des Käufers sowie vor  
Belastungen in Abt. III zu verschaffen,
- c) diesen Vertrag sowie etwa vom Käufer  
bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte  
entsprechend anzupassen,
- d) sämtliche Erklärungen vor Behörden,  
Grundbuchämtern und Privaten abzu-  
geben und entgegenzunehmen, die im  
Zusammenhang mit den vorstehenden  
Bestimmungen – oder generell für den  
Vollzug dieses Vertrages – erforderlich  
oder zweckdienlich sind.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht  
uneingeschränkt. Die Vollmacht kann  
ausgeübt werden, bevor erforderliche be-  
hördliche Genehmigungen erteilt sind.

Im Innenverhältnis ist der Verkäufer in-  
sofern beschränkt, dass ohne Zustimmung  
des Käufers Änderungen den Inhalt und  
Umfang seines Sondereigentums oder der-  
jenigen Teile des gemeinschaftlichen Ei-  
gentums, die ihm zur Sondernutzung zu-  
gewiesen sind, nicht beeinträchtigen dür-  
fen. Auch im übrigen dürfen Gemein-  
schaftsflächen, soweit für die Nutzung  
durch den Käufer von Interesse, nicht we-  
sentlich verkleinert oder verlegt werden.  
Kosten einer Änderungen gehen zu Lasten  
des Verkäufers.

Unter diesen Voraussetzungen ist der  
Käufer auch verpflichtet, solchen Ände-  
rungen zuzustimmen.

Von der Vollmacht kann nur durch Er-  
klärung vor dem amtierenden Notar Ge-  
brauch gemacht werden. Der Notar wird

from the restrictions set forth in sec. 181  
BGB, to

- a) amend and add to the declaration of  
condominium and the by-laws, includ-  
ing potential supplements thereto, in all  
respects, and make and receive declara-  
tions in respect of a potentially neces-  
sary conveyance,
- b) grant and assume easements (e.g. right  
of way, right to conduct means of sup-  
ply and disposal in favour of public or  
private providers or neighbouring real  
properties), and give these a rank prior  
to the Purchaser's priority notice as  
well as encumbrances entered in section  
III,
- c) adjust this agreement as well as poten-  
tial land charges/mortgages granted by  
the Purchaser to finance the purchase  
price accordingly,
- d) make and receive all declarations be-  
fore public authorities, land registries  
and private persons that may be neces-  
sary or expedient in connection with  
the aforementioned provisions or gen-  
erally for the implementation of this  
agreement.

Vis-à-vis third parties this power of at-  
torney shall not be limited in any respect.  
The power of attorney may be exercised  
before any required administrative permits  
have been granted.

Internally between the parties, the Ven-  
dor shall be restricted and, therefore, may  
not, without the Purchaser's consent,  
make alterations that interfere with the  
content and scope of the Purchaser's unit  
or of such parts of the common property  
which are allocated to the Purchaser by  
right of exclusive use. Also common areas,  
so far as the use is of interest to the Pur-  
chaser, may not be significantly reduced or  
moved. Costs of such alterations shall be  
borne by the Vendor.

Subject to these preconditions the Pur-  
chaser shall also be obliged to consent to  
such alterations.

This power of attorney may only be ex-  
ercised before the certifying Notary. The  
Notary is instructed to check the compli-