

出版物

克鲁兹贝格军营

图伦军营

茨维布吕肯

莱茵兰-普法尔茨

德意志联邦共和国

合同文书编号 1400/98 于1998年10月6日的原文：

购买合同

于1998年10月6日在萨尔路易斯进行谈判。在签字的公证人面前；

曼弗雷德·莫尔

位于萨尔路易斯的办公室，出席：

1. 作为卖方：

西格弗里德·希勒，出生于1951年6月19日，政府官员 - 通过工作证件证明 -

代表德意志联邦共和国（联邦财政管理局），由兰道联邦资产局代表，地址为加贝尔斯贝格街1号，76829 兰道，根据1998年10月5日的授权书的原件，该授权书由兰道联邦资产局局长的代表签发。

1. 作为卖方：

德意志联邦共和国（联邦财政管理局）代表：

兰道联邦财产局，
Gabelsberger Str. 1, 76829
兰道 / 在普法尔茨

- 在下文中称为**联邦**-

2. 作为买方 买方 2 a)

a) Tasc- Bau 住宅和工业建筑贸易及总承包公司，注册于斯皮肯多夫，登记在哈雷-萨尔克赖斯地方法院的商业登记处，注册号 HRB 9896，由其独立代表的首席执行官约瑟夫·塔贝利翁先生代表，商人，出生于1950年6月18日，商业地址位于66787 瓦德加森，省道168，已知个人。

- 在下文中称为**买方 2 a-**

买方 2 b),

里克·戈里茨先生，出生于1976年3月21日，居住在66482 茨维布吕肯，霍芬费尔斯街222号，持有身份证明。

- 在下文中称为**买方 2 b-**

- 以下称为 "买方" -。

代表资格证明：

现任公证人特此证明，根据他今天对在哈雷 - 萨尔克雷斯地区法院保存的商业登记册 - HR B 9896 - 的查阅，

a) 公司 TASC - BAU 住宅和工业建筑的贸易及总承包商股份公司已在此注册， b) 约瑟夫 · 塔贝利翁先生，前述人士，作为其单独代表，且不受德国民法典第181条的限制，担任公司董事。

出席者如前所述，声明：

我们签署以下

购买合同：

购买对象 / 不动产信息 § 1:

§ 1 不动产信息

I. 德意志联邦共和国（联邦财政管理局）是登记在茨维布吕肯地方法院土地登记簿第5958页的地块的所有者，该地块位于茨维布吕肯区域。

序号 120 地块编号 2885/16 建筑物和空地，德拉瓦街 兰茨图勒街 97,
107 路易斯安那街 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25,

宾夕法尼亚街 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31,

德克萨斯街

弗吉尼亚街 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17,

- 面积为 103 699 平方米。 -

II. 不动产在土地登记簿的第二部分上负有一项有限个人服务权（燃气管道权）；根据1963年4月5日的许可，转让给萨尔远气公司（Saar Ferngas AG）萨尔布吕肯。买方将对此负担

继续承担进一步的容忍。该不动产在土地登记簿的第三部分是无负担的。其他在土地登记簿中未登记的负担和限制等（例如，旧法上的限制）并不明确，除非从该证书中另有说明。联邦对此不承担任何责任。如果仍然存在此类负担，将由买方承担。

III. 该不动产上建有26栋住宅楼，共有337个住宅单元，以及一个锅炉房。

§ 2 合同关系

I. 在附件中用红色标记的地产部分及其上建筑物

n

路易斯安那街 5/7, 9/11, 13/15, 17, 19/21, 23,
25, 宾夕法尼亚街 8, 11-/13, 15, 17,

总共有71个住宅单元由德意志联邦共和国以国际法的方式有偿转让给荷兰军队。

II. 德意志联邦共和国与荷兰王国之间关于转让的不动产部分的国际法转让关系不受本合同的影响。

III. 合同双方认为，荷兰军队预计将离开住宅区，并将转让的不动产部分归还给联邦。确切的归还时间对联邦和买方均不明。

国际法转让关系仍由联邦处理。

如果荷兰武装部队在接下来的两年内未能将住宅区归还给联邦，则参照第5条第III款的规定。

IV. 合同的不动产还包括位于4233号建筑内的锅炉房，联邦有两名工人作为锅炉工在此工作。

联邦已向买方提示《德国民法典》第613条a的法律规定。

V. 还存在以下合同关系：

1. 与 TKS Telepost Kabel-Service Kaiserslautern GmbH 于 1995 年 2 月 22 日 / 1995 年 3 月 28 日签订的宽带布线系统运营许可合同。

买方 2b) 将代替联邦进入该他已知晓的合同。

2. 与 Rheinbraun Handel Süd GmbH 签订的煤供应合同。买方在此以 2b) 的身份代替联邦进入他所知的合同中。

3. 与凯泽斯劳滕学生事务处共同使用道路和管线的协议，源自与联邦于1996年8月15日签订的购买合同。

买方代替联邦承担对学生事务处的债务义务。

§ 3 购买对象。

I. 联邦按照 § 4 第I款的规定，将上述不动产及其所有权利和义务以及组成部分出售给买方 2a) 和 2b)，但不包括在购买对象内的、在位置图（附件 2）中用红色标记的 20 千伏环路。

II. 此外，还排除一块约 30 平方米的部分区域，该区域在位置图（附件 3）中用绿色标记，将在边界调整程序中转让给邻近的不动产所有者。

§ 4 购买对象的分割/测量

买方如以下所述进行购买：

I. 在买方之间的内部关系中，规定了以下的购买对象分配：

a) 买方 2a) 购买在位置图（附件 3）中以蓝色标记的区域，以及除供暖管道外的所有开发设施，

b) 买方 2b) 购买在位置图（附件 3）中以红色标记的区域以及供暖管道，但不包括其他开发设施。

II. 买方 2a) 将在本合同公证后四周内，申请与买方 2b) 协调进行部分区域的测量。此外，买方 2a) 将在本合同公证后四周内，安排买方 2b) 所购部分区域的分 parcel，如附带的位置图（附件 4）所示。所有测量费用由买方 2a) 承担。如果所有权尚未转移给买方，联邦将向买方 2a) 授予进行测量所需的进入权。

§ 5 合同履行

I. 鉴于与荷兰军队仍然存在的国际法转让关系，只有在荷兰军队将位置图（附件 1）中红色标记的区域归还给联邦后，才会履行该购买合同。

这特别涉及所有权、使用权和负担的转移，适用于这些土地的购买价格的到期，以及这些土地的转让。

II. 合同各方认为，荷兰武装部队将在接下来的两年内将您所移交的房地产归还给联邦。

III. 如果荷兰武装部队在接下来的两年内未能归还住宅区或其部分，联邦将寻求荷兰武装部队同意将尚未归还部分的所有权转移给买方（第2b条）。

第6条 购买价格

I. 第3条第I款所述合同标的的购买价格为德马克 5,182,560,--（即：五百零八十万六千五百六十德国马克）。

II. 此金额中有 DM 3.262.560,-- 是针对位置图（附件 5）中蓝色标记的部分的。该金额由买方在内部关系中对 2a) 负责，具体到期如下：

a) 预付款为 DM 3.252.560,-- 的 1/3，金额为 DM 1.087.520,--，于今天公证时到期。该部分购买价格已支付，联邦在此确认。

b) 支付部分金额 DM 2.175.040,--，分五期支付，每期为 DM 435.008,--，并在每年从今天公证本合同之日起，对各自剩余金额按德国联邦银行当时的贴现率加收 2% 利息，其中每月的利率以该月第一天的贴现率为准。

分期付款适用以下到期和付款计划，但允许提前付款。

- 第1期付款 德马克 435.008,--，在购买合同签署后12个月到期，即1999年10月6日，此外还有基于德意志联邦银行当时贴现率的2%利息，金额为德马克 2.175.040,--，

- 第2期付款 德马克 435.008,--，在购买合同签署后24个月到期，即2000年10月6日，此外还有基于德意志联邦银行当时贴现率的2%利息，金额为德马克 1.740.032,--，

- 第3期付款 德马克 435.008,--，在购买合同签署后36个月到期，即2001年10月6日，此外还有基于德意志联邦银行当时贴现率的2%利息，金额为德马克 1.305.024,--，

- 第4期 德马克 435.008,--，在购买合同签署后48个月到期，即在2002年10月6日到期，此外还需支付相当于德国联邦银行当时贴现率上浮2%的利息，基于金额为德马克 870.016,--，

- 第五期 德马克 435.008,--，应在购买合同签署后60个月到期，即2003年10月6日，另加2% 的利息，利率高于德国联邦银行的各期贴现率，基于金额德马克 435.008,--。

利息将在每期到期时由联邦计算，单独向买方催收，并应在要求后四周内支付至杜塞尔多夫联邦财政局，杜塞尔多夫州中央银行，银行代码 300 000 00，账户编号 30 001 040，注明用途为“克鲁茨贝格住宅区，茨维布吕肯，章节 0807，标题 13101”的利息支付。

III. 一笔金额为德马克 1.920.000,--的款项用于位置图（附件 5）中红色标记的地产部分。

买方在内部关系中对2b)所承担的金额，在联邦书面要求后应在三周内支付。

联邦的要求在荷兰武装部队归还不动产部分后或在荷兰武装部队同意您所交付的不动产部分的所有权转移后立即进行。

如果单个建筑物或不动产部分被归还，则应在联邦书面要求后于三周内支付相应的部分金额，金额为德马克1.920.000的相应部分。部分金额的高低取决于部分归还的建筑物的住宅面积与在位置图（附件 1）中以红色标记的建筑物的总住宅面积之比。

IV. 根据第二段a)的部分金额应一次性支付给科布伦茨联邦财政局，科布伦茨地方中央银行，银行代码570 000 00，账户编号570 010 01，并注明用途为"克罗伊茨贝格住宅区购房款支付，茨维布吕肯，章节0807标题131 01。"

根据第II.b)段和第III段的规定，部分款项应支付给杜塞尔多夫联邦财政局，杜塞尔多夫州中央银行，银行代码 300 000 00，账户号码 30 001 040，并注明用途为“克罗伊茨贝格住宅区分期付款，茨维布吕肯，章节 0807 标题 131 01。”

V. 关于付款的及时性，重要的是到账日期，而不是寄送日期，到账应在上述联邦财政局的账户上。若发生逾期付款，需支付逾期利息，利率为德国联邦银行当期贴现率上浮3%。

本月适用的折扣利率适用于本月的每一个利息日。此外，买方在违约情况下应向联邦赔偿所有其他可证明的违约损失和催款费用。可证明的其他违约损失特别包括上述利率与联邦为满足其支出而提供的更高利率之间的差额。

买方因在本证书中承担的付款义务，向债权人提交其全部资产的立即强制执行。

应随时向权利人提供本证书的可强制执行副本，无需证明要求到期的事实。

公证人已提及《德国民法典》第454条。该条款被修改，因此卖方保留法定的撤回权利。

§ 7 抵押权 / 银行担保

I. 为了保证通过本合同所建立的所有未履行的 - 包括有条件的 - 联邦支付请求，联邦在第 I 段所列的所有不动产上设定了一笔金额为 1000万德国马克的书面抵押权（即：德意志马克十百万），自今日起以 18%（十八个百分点）年利率计息。联邦在买方的同意下，批准在第 1 段 I 项所述的不动产上登记此类书面抵押权，并以德意志联邦共和国（联邦财政管理局）为受益人，由兰道联邦资产局代表 - 以下称为 "债权人"。

该抵押权应按如下方式登记：

- I. 从今天起，该抵押权的年利率为 18%。利息应在随后的每个日历年第一天后支付。
2. 抵押权到期。

由于抵押权金额及利息，联邦同意立即对负担的不动产进行强制执行，强制执行依据本文件对各个土地所有者是允许的。联邦无条件批准并申请**不可撤销**将该承诺条款登记入土地登记簿。

所有因设立抵押权而产生的费用由买方承担，见2a)。

联邦计划在获得有关位置图（附件 3）中蓝色标记的需测量区域的地籍变更证明后，注销地块编号2885/16的剩余部分的抵押权，并仅在位置图（附件 3）中蓝色标记的区域保留该抵押权。

买方在2a)中承担抵押权的物权责任。

联邦将在买方要求下，将根据下文第二段所述的担保，向提供担保的德国商业银行转让抵押权2a)，一旦其收到第二段中描述的所有担保。

II. 买方在2a)项下承诺在收到关于位置图（附件3）中蓝色标记区域的土地登记处变更证明后的十四天内，向接受此承诺的联邦提供以下各项自担保的银行担保，以确保剩余购买价格为德马克4.095.040,--，以及根据本合同第11条第III款所需的有条件补缴义务，金额为德马克5.817.440,--：

a) 银行担保金额为德马克2.175.040,--，加上根据第6条第II.b)款和第V款所欠的利息，以及根据《德国民法典》第767条第2款所需的费用，以确保根据第6条第款的支付义务。

II.b). 银行担保金额为德马克1.920.000,--，加上根据《德国商法典》第767条的利息和费用，用于根据第6条第III款的支付义务，

c) 银行担保金额为德马克5.817.440,--加上根据《德国民法典》第767条的利息和费用，以确保根据第11条第III款的有条件的补偿支付义务。该银行担保也可以用于联邦因其他合同违约而产生的索赔。

联邦已同意对担保的各自减少，减少至担保要求的尚未支付部分。上述提到的b)和c)项担保可以是有期限的；但它们必须至少在本购买合同公证之日起有效五年。

§ 8 所有权转移

I. 位于位置图（附件）中以蓝色标记的区域以及所有售出的主要接入设施的所有权（包括街道及其配套的路灯、雨水滞留池、污水管道、供暖管道、水管和低压电缆——均至房屋接入点）自本合同公证之日起转移给买方。

II. 位于位置图（附件5）中以红色标记的区域的所有权仅在荷兰武装部队将该区域归还给联邦之后，或在荷兰武装部队同意进行所有权变更登记并支付相应的购买价格部分后，才转移给买方。如果荷兰武装部队进行部分归还，则相应部分的所有权在支付相关购买价格部分后转移。交接将以书面形式记录。

III. 从交付之时起，所有的收益以及私人和公共负担均转移给买方。从此时起，买方承担其他公共费用、收费和税款，以及购买标的物的意外灭失或损坏的风险，交通安全责任和街道清扫及撒盐责任。

买家知道，联邦作为自我保险者并未为第3条所指的购买对象投保。

第9条 由于规划导致的更高价值使用可能性的补缴

- I. 该购买对象目前仍被指定为特殊区域，且未被建设规划所涵盖。
- II. 购买价格的确定基于根据第4条建设用地规划法规定的使用为一般住宅区，基础面积比为0.4，楼面面积比为1.2，依据第17条建设用地规划法。
- III. 买方承诺，在本购买合同约定的购买价格下，如市政府作为规划主体在合同签署后的十年内，开辟出比第二段所述更高价值的使用可能性，并且买方在十年期限内以不同于第二段所述的使用方式实现该更高价值的使用，例如通过增值的建筑利用（密集建设）或通过转让，买方将承担额外付款的责任。

应支付的金额为本合同第6条规定的购买价格与联邦政府要求支付款项时土地的价值之间的差额。该价值差异由独立的评估委员会为茨维布吕肯市的土地价值进行共同评估，并由科布伦茨上级财政局的评估师确定，并由联邦政府予以确定。

支付金额在联邦发出付款通知后的四周到期。

在付款逾期的情况下，适用本合同第6条第V款的规定。

第10条 质量保证，责任

- I. § 3 第I款中指定的购买标的以其在公证时的状态出售。买方对此状态已知晓。对可见和不可见的物质及法律缺陷或隐蔽缺陷的任何质量保证，以及《德国民法典》第459条及以下的适用，均不适用于该购买标的。
- II. 联邦对购买标的的特定尺寸、边界走向、质量、适用性及其对买方或其法律继承人的用途不承担责任。
- III. 凯泽斯劳滕的工程事务所ASAL受莱茵兰-普法尔茨州环境部的委托，对购买标的进行了潜在污染区域的调查。调查结果表明，没有发现危险，因此无需进行进一步的检查。

Konversionsaltlasten Arbeitsgruppe (KoAG) 的相关协议已通知买方。

IV. 联邦在此方面不对不动产的特定属性、买方所追求的使用的合法性、使用和建设的可能性以及建筑用地的性质承担任何保证。买方需自行承担费用直接申请所需的许可。

V. 联邦保证不动产在土地登记簿的第二和第三部分中不受未承担的负担和限制的影响，以及不受拖欠的公共负担和税费的影响，除非本证书另有规定。

VI. 联邦声明其未设立任何建筑负担，且对存在此类负担并不知情。

§ 11 地板翻新

I. 买方已知公寓的地板含有多环芳香烃（PAK）污染物。

联邦已委托环境实验室 ARGUK（奥伯乌尔塞尔）对公寓进行抽样检查。2023年4月21日的检测结果已提供给买方。买方还知晓，公寓内部分内置衣柜可能也会受到污染。

II. 联邦在地板翻新中的费用份额为德马克 5,817,440，已在购买价格德马克 5,182,560的计算中充分考虑。

联邦的费用参与基于买方计划在所有出售的公寓中全面更换所有地板。

明确排除对地板翻新额外费用的参与，以及联邦对可能存在的其他污染物及其可能翻新的费用参与的责任。

买方承诺对联邦负责，修复位于公寓内的木地板，

a) 在位置图（附件 5）中蓝色标记的区域内，需在自今天公证之日起的2年内完成； b) 在位置图（附件 5）中红色标记的区域内，需在根据第8条第II款的所有权转移后2年内，通过完全更换木地板进行修复。在买方之间的内部关系中，买方对2a)承担上述义务。

III. 修复工作需向联邦提供证明。证明应由负责实施修复措施的专业公司出具书面确认。联邦保留通过实地检查来核实修复措施实施的权利。

如果无法提供整个物业或其部分的证明，则需向联邦补缴每平方米242德国马克未翻新的实木地板面积的金额。

对于位置图（附件5）中以红色标记的

对于不动产部分，即使在所有权转移之前，联邦或荷兰武装部队进行了地板翻新，也仍然存在补缴义务。

纳 在联邦的要求下，补缴应在六周内完成。

n.

在付款延误的情况下，适用本合同第6条第V款的规定。

§ 12 外部开发

I. 污水处理/地表水处理

A) 该物业已连接至公共污水系统和公共地表水处理系统。污水通过附带位置图（附件6）中以红色标记的住宅区汇集管道排入以蓝色标记的军营混合水收集管，并进一步流入公共主收集器。

地表水首先在位置图（附件6）中以黄色标记的雨水滞留池中收集，随后也通过红色标记的汇集管道排放，和污水一样。

雨水滞留池的接纳能力是有限的。在强降雨时，无法在雨水滞留池中收集的地表水将通过溢流导入以绿色标记的地表水汇集管，并直接排入鲍岑河。

汇集管道经过以下第三方土地，并通过许可合同以及对联邦的部分限制性个人地役权进行保障，如下所示：

- 茨维布吕肯土地登记簿第7002页，连续编号207，地块编号3135/1，所有者：茨维布吕肯市，位置/经济类型：交通用地

保障类型：没有物权保障，没有许可合同，

- 茨维布吕肯土地登记簿第7005页，连续编号142和197，地块编号2852/16和3134/4，所有者：茨维布吕肯市，

位置/经济类型：森林、交通、农业用地，

是对排水设施的运营权；该权利可转让给第三方。许可合同于1963年11月29日和1985年5月4日签署，

- 土地登记簿 von 茨维布吕肯 Blatt 6780, lfd.Nr. 1, F1.Nr. 2652/15, 所有者：
海蒂·兰伯特-朗博士与迪特里希·朗夫妇；茨维布吕肯，

位置/经济类型：草地，

保障类型：无物权保障，无许可合同，

- 土地登记簿 von 茨维布吕肯 Blatt 4291, lfd.Nr. 1, F1.Nr. 2652/10, 所有者：迪特里希·朗先生，茨维布吕肯，位置/经济类型：建筑用地和草地，

保障方式：没有物权保障，也没有许可合同。

现有的许可合同已通知买方。

B.) 联邦将附件6中以红色和绿色标记的汇集管道以及以黄色标记的雨水滞留池转让给买方，作为民事法人的一部分。为此，联邦将所有在前述许可合同中享有的权利转让给买方，以所述的参与比例为准。联邦对这些设计权的存在不承担责任。

买方旨在通过开发合同将汇集管道和雨水滞留池转让给茨维布吕肯市（废物处理企业）。

在土地编号2652/10和2652/15上，业主与联邦之间没有许可合同，也没有物权保障的管道权利。联邦将直接为茨维布吕肯市重新设定该权利。

与确保污水外部开发相关的所有其他费用，特别是将汇集管道转让给茨维布吕肯市的费用，以及对其他地块的这些管道的物权保障，均由买方承担，买方在其内部关系中对2a)负责。

C.) 买方在荷兰武装部队仍居住在该住宅区期间，授予联邦对位置图（附件6）中以红色和绿色标记的污水管道及以黄色标记的雨水滞留池的无偿共用权。他们承诺保持管道和雨水滞留池处于可正常使用的状态，以确保污水的正常排放。

D.) 存在一份许可合同，允许共用汇集管道，该管道从住宅区南西边界离开，受益人为地块编号2651的所有者，约瑟夫·里斯博士，阿尔伯特·贝克街14号，66482茨维布吕肯，合同签署于1974年12月16日，并附有1981年9月28日、1981年10月1日、1985年8月16日、1985年8月19日和1996年2月9日、1996年2月13日的补充合同。

买方代替联邦进入他们已知的合同关系。

II. 供水

该住宅区已连接到公共供水系统。公共主干管的交接点位于4241号楼的水泵站。为住宅区提供水的供水管道经过凯泽斯劳滕学生事务处的邻近地块。

关于买方共同使用该管道段的事宜，参见本合同第13条第VIII款。

III. 电力供应

整个克罗伊茨贝格区域形成一个整体，通过20千伏环形线路和变电站4210号及4238号进行供电。这些变电站已经由联邦政府出售给茨维布吕肯市。

计划将20千伏环路转让给茨维布吕肯市，并为该线路提供有利于茨维布吕肯市的物权保障。

在此背景下，20千伏环形线路不予出售。买方承诺在必要的范围内协助将20千伏环形线路转让给茨维布吕肯市。特别是，他们承诺在联邦政府的要求下，以合理和通常的方式为茨维布吕肯市（市政公用事业）对线路的走向提供物权保障。

在物权保障完成之前，买方向联邦政府和茨维布吕肯市（市政公用事业）授予运营和维护变电站及20千伏环形线路所需的进入权。

买方还承诺，在与茨维布吕肯市市政公用事业协调的情况下，按照需要在住宅区内为建筑物配备计量设施。

第13条 内部开发

I. 买方知悉，整个住宅区内部目前是私有开发的。这意味着，污水、清水和低压电缆以及供热和热水供应的设施和街道（包括路灯）均属于联邦所有，并非公共设施。

买方已收到关于管线走向的计划。联邦对计划与实际管线走向的一致性不承担任何责任。

II. 街道区域

街道区域的状态，包括路灯，已为买方所知。联邦允许凯泽斯劳滕学生事务处共同使用以下街道作为通往学生宿舍的通道：

- 从美洲街到弗吉尼亚街交汇处的德克萨斯街，
- 弗吉尼亚街至买方土地的南界。买方承诺对此共同使用予以容忍。

III. 污水处理

根据1997年进行的摄像检查结果，物业内部的污水管道处于正常工作状态。买方对此状况已知晓。

在与联邦的污水管道断开连接之前，凯泽斯劳滕学生事务处被允许与联邦共同使用污水管道，但仅限于在通过负责的建筑监督机构或水务部门批准的情况下进行废水的输送。

买方承诺在断开连接之前，容忍这种共同使用，直到污水管道被转交给废物处理企业。

IV. 地表排水

买方知悉，现有的地表排水系统已不再符合当前有效的水法标准。

V. 供水

买方知悉，供给住宅建筑的自来水管道部分位于绿地内，且处于较差状态，需要进行更换。

VI. 电力供应

买家已知，供给住宅楼的低压电缆部分位于绿地中，并穿过一些住宅楼的地下室。

VII. 供热和热水供应

住宅区的供热和热水供应目前由4233号建筑内的煤炭供热中心提供。

买家已知，根据TÜV Pfalz e.V.最近的排放保护测量，供热中心的排放值未能满足TA Luft的标准。特别是，买家已知诺伊施塔特工业监督局于1997年10月27日发出的相关通知 – AZ 5/32, 2/97/244/Mg/Jg。

买方承诺继续运营锅炉房，按照他们已知的1997年10月27日的通知要求，通过改造为燃气/燃油运营来满足，并确保在荷兰军队归还之前，按照合理的当地市场条件，妥善供给交给荷兰军队的公寓。

I 在买方之间的内部关系中，买方承担此项义务至2b).

作为回报，买方承诺2a)，维持4233号建筑锅炉房的经济性，确保通过锅炉房（4233号建筑）供热所有与之一起出售的住宅建筑，并在转售的情况下，将此项义务转让给购买者，要求其独占地从锅炉房（4233号建筑）接受供热，并相应地要求后续的法律继承人承担义务。

VIII. 在邻近地块地号2885/12，建筑及空地，弗吉尼亚街14、16和18号，已为德意志联邦共和国（联邦财政管理局）设定了一项有限的个人服务权，以保障管线权利（电力、水、供热、路灯）。

联邦将在买方的要求下，由学生事务处要求重新授予买方这些权利。

他将与学生事务处签订的购买合同中涉及的所有关于开发设施的权利转让给买方。相关的合同规定已为买方所知。

IX. 通讯电缆

买方已知，位于西侧物业边界、弗吉尼亚街8-12号住宅楼后方，已铺设有一条通讯电缆，以供学生宿舍使用。

买方同意通讯电缆的持续存在，其走向在位置图（附件7）中以红色标记。

§ 14 买方的义务

I. 买方承诺确保对交给荷兰军队的不动产部分进行适当的开发。在买方之间的内部关系中，买方2a)承担与此相关的费用。确保的方式优先是通过将开发设施、街道和主要管网转让给茨维布吕肯市，作为开发合同的一部分。在此过程中，买方必须确保在街道区域被指定为公共交通后，向荷兰军队无偿提供足够的停车位。

II. 在街道区域公开指定之前，买方2a)给予联邦以及荷兰军队和其访客在住宅区内的街道区域共同使用权，并向荷兰军队无偿提供原有范围内的停车位。

放弃对物权的担保。

买方2a)承诺，对交给荷兰武装部队的、不动产部分内的街道区域进行交通缓和设计。

III. 如果无法将开发系统整合到公共网络中，买方承诺确保荷兰武装部队的正常供水和排水，并在需要时特别铺设新的自来水管道。在买方之间的内部关系中，买方2a)承担与此相关的费用。

IV. 买方承诺及时将涉及到的施工措施，特别是可能影响交付区域或其居住价值的施工措施，以及相关的施工时间表，通知兰道联邦资产局及荷兰武装部队的财产部门"DGW & T，德国局，栗树路3号，27404泽文"，以便他们能够适当地对此类施工措施作出反应。

V. 在将土地部分转让给第三方的情况下，必须以相同方式对其进行约束。

买方承诺，在联邦要求下，为了妥善开发交给荷兰军队的区域，进行供水和排水设施的物权保障。

§ 15 连带债务

对于本合同中对联邦所承担的所有义务，买方作为连带债务人承担责任，适用2 a)和2 b)。

§ 16 转让

合同参与方一致同意，转让应在两个或多个补充文件中声明。

关于在位置图（附件 5）中用蓝色标记的部分区域的转让，只有在测量完成并且通过提交变更证明提供变更后，以及根据第 7 条第 II 款的银行担保已交给联邦时，才会进行声明。关于在位置图（附件 5）中用红色标记的部分区域的转让，只有在测量完成、通过提交变更证明提供变更、荷兰武装部队已将待转让区域归还给联邦或同意所有权转移，并且相应的购买价格部分已根据第 6 条第 III 款支付后，才会进行声明。

§ 17 转让预告登记

为了确保对转让和所有权转移的请求，特此申请在第 I 条第 I 款所述的不动产上登记一项转让预告登记，以便于买方 2a) 和 2b) 在土地登记簿中登记。

参与方同意并申请删除这些预登记。

- a) 在合同标的的不动产上进行所有权变更的登记，如果没有中间登记，除非买方已同意，
- b) 在根据第3条第II款未出售的部分不动产上，依据土地登记簿中的变更证明进行登记。为了证明哪个土地没有出售，只需提供一份由现任公证人盖章的确认函。

第18条 土地税、不动产税、开发费、邻接费和扩建费用

e

根据建筑法典、地方税收法以及地方条例，在公证日之前向联邦要求的所有开发费、邻接费和扩建费均已支付，并包含在购买价格中。

自公证日开始要求的费用，无论其产生的时间和送达地址，均由买方承担。

第19条 土地转让税

I. 与本购买合同及其执行相关的费用和公证人、法院及政府机构的费用以及土地转让税由买方承担。

II. 成本由一方合同当事人要求的批准或确认费用由其承担。 n.

§ 20 公证人的执行活动

I. 公证人被委托请求并接收合同有效性或其执行所需的许可或否定证明。这些应在现任公证人或该文书保管人处登记后，对所有参与方生效。

公证人负责及时通知各方。

II. 所有土地登记簿的登记应仅根据现任公证人的申请进行。公证人还被授权在解除德国民法典第181条的限制下，为各方单独和有限地提交申请，并以相同方式撤回申请，以及补充或修改该文书，前提是这对于实现所需的土地登记是必要的，并且不影响购房合同的主要条款。

III. 合同参与方放弃自己的申请权。

IV：公证人无权接受带有条件和条款的政府许可及决定，这些决定可能会拒绝政府许可或行使优先购买权。这些决定应直接送达相关方；请向公证人索取一份副本。

第21条 部分无效条款

如果本合同的某项条款无效或失效，则不影响本合同的其他条款。

无效或失效的条款应由法律上存在的条款替代，或者在没有法律条款的情况下，由与本合同的意义相符的规定替代。

第22条 认证的完整性

没有达成其他协议。

第23条 书面形式

对本合同的后续协议须以书面形式生效，除非有公证的义务。

第24条 公证人的告知

参与方已被告知：

- I. 该合同在土地交易法或建筑法典适用的情况下，仅在获得相应的许可后方可生效，并且在其他方面只有在满足建筑法典所需的许可且未行使法定优先购买权的情况下，才能由联邦履行；
- II. 所有与本合同的签订和有效性相关的法律声明，必须根据第313条德国商法典进行公证，否则该合同无效；
- III. 所有权仅在土地登记簿上变更登记到买方名下时转移，并且必须提供税务无异议证明以及政府许可或否定证明；
- IV. 联邦与买方作为连带债务人对与不动产相关的税款、土地转让税以及公证和法院费用承担责任，但联邦仅在法律未规定其费用免除或减免的情况下承担责任；

公证人虽然查看了土地登记簿，但并未查看不动产登记册和建筑负担目录，而土地登记簿的名称并未提供关于允许使用类型的信息。

公证人并未承担税务和经济咨询的责任。

§ 25 附件

在本证书中提到的附件均为本合同的组成部分。

§ 26 司法管辖

本合同所产生的所有法律争议的管辖地为法尔茨的兰道。

§ 27 正本

I. 本合同的接收方：

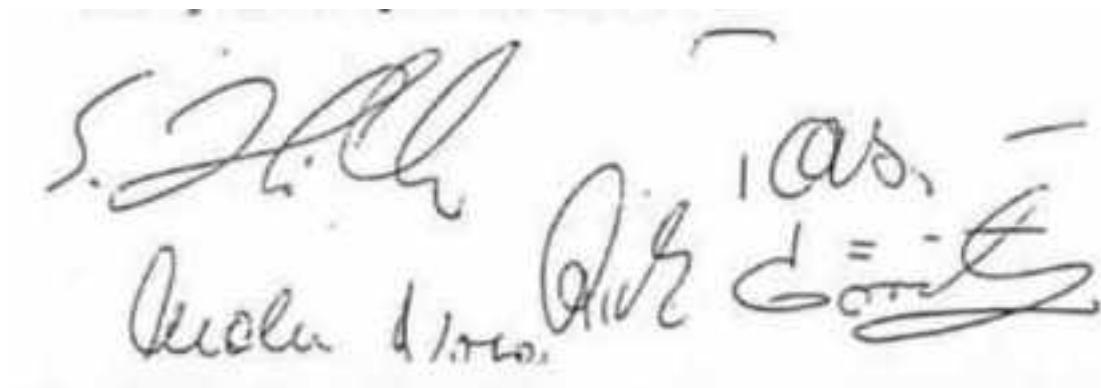
联邦 1 份正本和 3 份公证副本，买方各 1 份正本和公证副本，茨维布吕肯土地登记处 1 份正本，茨维布吕肯税务局土地转让税处 2 份副本，评估委员会 1 份副本。

II. 土地登记通知由联邦请求三份正本，买方请求一份正本。

最后，出席者声明：

在对现任公证人进行最终询问时，所有参与方明确表示不希望对上述合同文本进行任何进一步的修改，该文本是由参与方在长期的前期谈判中逐项协商，并经其法律和税务顾问批准的。相反，他们坚持以上述形式进行公证。

本协议由公证人向出席者朗读，经过他们的批准，并随后亲自签署如下：



S. H. Sch. Roar, das -
Aachen, 1998, 10.10.1998

附件 a:

根据1971年8月30日的《财政管理法》(FVG)第16条的规定，我授权西格弗里德·希勒先生

在兰道联邦资产局

关于在茨维布吕肯土地登记簿第5958页中登记的位于茨维布吕肯的地块（地块2885/15）、建筑及空地，德拉瓦街、兰斯图勒街97号、路易斯安那街1、3、5、7、9、11、15、17、19、21、23、25号、宾夕法尼亚街1、2、3、4、5、7、8、10、11、12、13、14、15、16、17、18、21、22、23、24、25、27、29、31号、德克萨斯街、弗吉尼亚街1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、17号的转让。

总面积为103,699平方米。

合同标的物的价值：5,182,560德国马克（用文字表述：五百万一百二十八万五千五百六十德国马克）

兰道，1998年10月5日

兰道联邦资产局

签名：普劳斯先生 ROAR

- 摘录：德意志联邦共和国与莱茵兰-普法尔茨州（凯泽斯劳滕学生事务处）于1996年8月15日
签署的购买合同。

§ 6 供水和排水管道/-设施，街道区域的使用和共同使用权

I. 整个克鲁茨贝格住宅区的供热、供水和供电以及污水处理通过一个联邦所有的管网进行，
该管网形成一个整体。此外，克鲁茨贝格住宅区的街道及其路灯的所有权归联邦所有。 (...)

II. 在 § 2第I款所指的购地上，存在供水、供电、集中供热和街道照明的供给管道，这些管
道仍然是供给联邦所有的克鲁茨贝格住宅区所必需的。此外，购地上还有一座水泵站（
4241），该水泵站仍然是克鲁茨贝格住宅区供水所需。

管线的走向以及水泵站的位置在作为附件 2 a（供水管道/水泵站）、2 b（电力）、2 c
(路灯) 和 2 d（集中供热）纳入本文件的平面图中标红，平面图已提交给合同各方审阅
并获得批准。平面图是本合同的一部分。 (...)

VII. 买方承诺允许继续使用位于购买土地上的联邦所有集中供热设施、水管和电力线路、路
灯以及水泵站，只要这对克鲁茨贝格住宅区的供水（包括单个建筑）是必要的。

为了确保这一使用权，买方为德意志联邦共和国（联邦财政管理局）设定了以下内容的
有限个人使用权：

"根据与买方的事先协商，除紧急情况外，联邦共和国德国有权通过其授权代表进入该土
地，并进行所有必要的操作，以行使对地下水和电力管道（管道权利）的运营、维护和更新
的可转让权利，包括对路灯设施的运营以及对一条通过4200号建筑物的地下供暖管道的运营。
该权利包括对负担土地的各自所有者的义务，要求其不得进行可能影响该权利行使的任何行
为。"

联邦申请，并且买方批准在土地登记簿中登记这一限制性个人服
务权。

登记应在提供变更证明和新的土地名称后进行。

权利的登记是无偿进行的。

VIII. 买方还承诺，应联邦的要求，免费重新登记上述第VII款所述的权利，并对其进行物权保障，以利于联邦指定的第三方。

联系 科布伦茨联邦档案馆 (主要服务处) 波茨坦大街 1 56075 科布伦茨

专业部门

科布伦茨是B部门的所在地。该部门负责自1949年以来德意志联邦共和国及西方占领区的中央民用国家档案资料。