



**Verhandelt
zu**

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

mit dem Amtssitz
in _____ , _____ ,

erschieden heute, am _____ , den _____

1.

geb. am _____ in _____
wohnhaft in _____ ,

-ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis mit Lichtbild Nr. _____
ausgestellt am _____ durch das Landeseinwohneramt

in Person und als Sonderbevollmächtigter für die in der Abteilung I des im Grundbuch der Stadt
eingetragenen Eigentümer wie nachfolgend aufgeführt:

a)

geb. am in
wohnhaft in ,

Die Vollmacht zur Veräußerung des Grundstücks Urkundenrolle Nr. des Notars , ,
legt der Sonderbevollmächtigte im Original vor.

b)

geb. am in
wohnhaft in ,

Die Vollmacht zur Veräußerung des Grundstücks Urkundenrolle Nr. der Notarin , ,
legt der Sonderbevollmächtigte im Original vor.

-nachfolgend zusammen der „VERKÄUFER“ genannt-

2.

a)

geb. am in
wohnhaft in ,

-ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis mit Lichtbild Nr.
ausgestellt am durch Landeseinwohneramt

a)

geb. am in
wohnhaft in ,

-ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis mit Lichtbild Nr.
ausgestellt am durch Landeseinwohneramt

-nachfolgend zusammen der „KÄUFER“ genannt-

Die Erschienenen zu 2a) und 2b) sind nach eigener Erklärung und nach dem Eindruck des Notars der deutschen Sprache so mächtig, dass beide der Verhandlung ohne Schwierigkeiten folgen können. Beide verzichten auf die Beiziehung eines Dolmetschers.

Nach Erläuterung des Mitwirkungsverbot nach §3 Absatz 1 Ziffer 7 des Beurkundungsgesetzes durch den Notar erklärten die Erschienen, dass der Notar mit der vorliegenden Angelegenheit weder vorbefasst war noch ist.

Der beurkundende Notar wies außerdem daraufhin, dass die Regelung des § 17 BeurkG auf den vorliegenden Vertrag zur Anwendung kommt, wonach bei Verbraucherverträgen der Notar darauf zu achten hat, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Vertragstext zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung steht.

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu 2): Wir haben den beabsichtigten Vertragstext am _____ erhalten, diesen geprüft und mich beraten lassen. Ich wünsche die heutige Beurkundung durch den Notar. Der Notar hat mir eine Verlegung des heutigen Termins angeboten, hiervon will ich jedoch keinen Gebrauch machen.

Der Erschienene zu 1. nachstehend der „VERKÄUFER“ genannt und die Erschienenen zu 2a. und 2b. nachstehend der „KÄUFER“ genannt, baten um die Beurkundung des nachstehenden

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES über eine unvermessene Teilfläche

§1 - Kaufgegenstand

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ eingesehen.
2. Danach waren die Beteiligten zu 1., 1.a) und 1.b) im Grundbuch der Stadt _____ Blatt _____ in Abteilung I unter lfd. Nr. 2 als Eigentümer in Erbengemeinschaft für das im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 verzeichnete Grundstück

Flur _____, Flurstück _____, Landwirtschaftsfläche, mit einer grundbuchlichen Größe von _____ m²
-Lage: _____

eingetragen.

3. Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches nicht belastet.
4. Der „VERKÄUFER“ erklärt, dass seit der Grundbucheinsicht des Notars Eintragungsanträge von Ihm nicht gestellt oder bewilligt wurden, ihm Eintragungsanträge Dritter nicht bekannt sind und der vorgenannte Grundbuchstand die jetzige Rechtslage wiedergibt.
5. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eigentumsumschreibung tritt der „VERKÄUFER“ hiermit alle an den zu löschenden Grundpfandrechten für ihn bereits entstandenen und noch entstehenden Ansprüche an den „KÄUFER“ ab, der die Abtretung annimmt.

§2 - Verkauf

1. Der „VERKÄUFER“ verkauft samt allen Bestandteilen, Rechten und Zubehör, an den „KÄUFER“ im Miteigentum zu je ½ (einhalb) Anteil vom Flurstück _____ ein amtlich noch nicht wegvermessenes Trennstück in der Größe von ca. _____ m² gemäß dem dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten Flurkarten-Skizze, in dem die Fläche des Trennstücks rot umrandet und gemustert dargestellt und mit den Eckpunkten _____ gekennzeichnet ist -nachfolgend der „KAUFGEGENSTAND“ genannt.

2. Die Flurkarten-Skizze wurde den Parteien zur genauen Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Auf sie wird verwiesen.
3. Sollte nach erfolgter Vermessung die tatsächliche Flurstücksgröße von der angenommenen Größe des „KAUFGEGENSTANDES“ abweichen, sind die im Lageplanangegebenen Grundstücksgrenzen verbindlich.
4. Das Trennstück ist unbebaut.

§3 - Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit, Verzugszinsen

1. Der Kaufpreis beträgt

EURO
(in Worten:).

2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und vom Ergebnis der Vermessung unabhängig.
3. Der Kaufpreis ist bis zum fällig und zahlbar.
4. Der „KÄUFER“ kommt auch ohne Mahnung in Verzug, wenn er den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlt. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung und das Eintreten des Verzugs ist der Tag der Wertstellung auf dem genannten Konto.

Zahlt der „KÄUFER“ bei Fälligkeit nicht, kann der „VERKÄUFER“ vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem „KÄUFER“ erfolglos eine Nachfrist von 14 Tagen zur Zahlung bestimmt hat.

Der „VERKÄUFER“ kann den Rücktritt von diesem Vertrag gegenüber dem mit dem Vollzug des Kaufvertrages beauftragten Notar, der zur Entgegennahme dieser Erklärung von den Vertragsschließenden hiermit ermächtigt wird, schriftlich erklären.

§4 - Zwangsvollstreckung

1. Wegen des gesamten Kaufpreises in Höhe von EURO (in Worten: Euro) einschließlich etwaiger Verzugszinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich unterwirft sich der „KÄUFER“ dem „VERKÄUFER“ gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen aus dieser Urkunde.
2. Der Notar wird ermächtigt, dem „VERKÄUFER“ nach Ablauf der oben genannten Zahlungsfrist auf dessen Verlangen ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des „KÄUFER“ zu erteilen.

§5 - Zahlung des Kaufpreises

1. Auf Wunsch des „KÄUFERS“ wird die Kaufpreisbelegung nicht über ein Notaranderkonto abgewickelt. Der Käufer wurde über Vor- und Nachteile hierrüber ausreichend belehrt.

2. Der Kaufpreis ist direkt an den Sonderbevollmächtigten des „VERKÄUFERS“ auf das von Ihm benannte Konto bei der (BLZ) zu hinterlegen.
3. Der „VERKÄUFER“ und der „KÄUFER“ sind sich darüber einig, dass der amtierende Notar die Übergabe gemäß Ziffer 1. Buchstabe e) dieses Paragraphen als erfolgt annehmen kann, sobald ihm die schriftliche Mitteilung des „KÄUFERS“ hierrüber vorliegt.

Die Übergabe gilt für den amtierenden Notar ebenfalls als erfolgt, wenn dem Notar nicht binnen 14 Tagen nach dem Tag der vertraglich vereinbarten Übergabe eine schriftliche Mitteilung des „KÄUFERS“ vorliegt, dass eine Übergabe nicht stattgefunden hat.

4. Durch den amtierenden Notar wird der Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR (in Worten:) an den „VERKÄUFER“ und beteiligte Dritte anteilig wie nachfolgend aufgeführt ausgekehrt und auf die hier bezeichneten Konten überwiesen:

§6 - Rechte des „KÄUFERS“ bei Mängeln

1. Ansprüche und Rechte des „KÄUFERS“ wegen eines Sachmangels des Grundstücks, des Gebäudes und der mitverkauften beweglichen Sachen sind ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der „VERKÄUFER“ die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des „VERKÄUFERS“ beruhen.

Einer Pflichtverletzung des „VERKÄUFERS“ steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn der „VERKÄUFER“ handelt vorsätzlich.

Der „KÄUFER“ hat den Kaufgegenstand ausgiebig und eingehend besichtigt. Er kauft ihn im gegenwärtigen Zustand. Der „KÄUFER“ hat ein geotechnisches Bodengutachten erstellen lassen, welches keinen negativen Befund ausgewiesen hat. Das Ergebnis der Bodenuntersuchung liegt dem „KÄUFER“ vor.

Der „VERKÄUFER“ versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind.

Dem „KÄUFER“ wurden durch den „VERKÄUFER“ alle Möglichkeiten gewährt, den „Kaufgegenstand“ eingehend zu untersuchen oder durch Fachleute untersuchen zu lassen.

2. Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom „KÄUFER“ übernommen; solche sind dem „VERKÄUFER“ nicht bekannt.
3. Der amtierende Notar hat darauf hingewiesen, dass der „KÄUFER“ nach den gesetzlichen Vorschriften einen Anspruch auf Übergabe einer fehlerfreien Sache hat, dass ihm im Falle der Verletzung dieser Pflicht über die Erfüllungsansprüche hinaus Minderungs- und Schadenersatzansprüche zustehen können, er aber mit der vorstehenden Regelung auf diese Rechte verzichtet.

4. Garantien gem. §443 BGB oder sonstiger Art werden seitens des „VERKÄUFERS“ nicht gewährt.

§7 - Übergabe, Besitz- und Lastenübergang

1. Der Übergang des „KAUFGEGENSTANDES“ auf den „KÄUFER“ von Besitz, Nutzungen und Lasten des Vertragsgegenstandes mit allen damit gesetzlich verbundenen Rechtswirkungen, der Tragung der Gefahr des Unterganges und der Verschlechterung des Vertragsgegenstandes, der Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben sowie der Verkehrssicherungspflicht und aller Verpflichtungen aus den den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungen erfolgt mit dem der vollständigen Kaufpreiszahlung (Wertstellung auf dem genannten Konto) folgenden Monatsersten.
2. Der Kaufgegenstand ist frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen zu übergeben.
3. Vom Tage der Übergabe an gehen Lasten, Gefahren und die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten einschließlich der Streupflicht, Abgaben und Steuern sowie die Nutzungen auf den „KÄUFER“ über.
4. Bereits durch den „VERKÄUFER“ bezahlte Grundsteuerbeträge, Straßenreinigungsgebühren usw. sind ab dem Zeitpunkt der Übergabe des „KAUFGEGENSTANDES“ Anteilig vom „KÄUFER“ an den „VERKÄUFER“ zurück zu zahlen.

§8 - Erschließungsbeiträge

Der „VERKÄUFER“ ist entsprechend § 436 BGB verpflichtet, Erschließungsbeiträge und andere sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

§9 - Kosten

1. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, zum Beispiel die Beurkundungs- und Gerichtsgebühren, behördliche Genehmigungsgebühren und Vermessungs- und Auflassungskosten sowie die für die Hinterlegung des Kaufpreises auf dem Notaranderkonto entstehenden Hebegebühren, sind vom „KÄUFER“ zu tragen.
2. Die Grunderwerbsteuer wird vom „KÄUFER“ getragen.
3. Etwaige für die Lastenfreimachung anfallende Gerichts- und Notarkosten trägt der „VERKÄUFER“.

§10 - Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

§11 - Grundbucheinträge

1. Auflassung

Nunmehr erklären „VERKÄUFER“ und „KÄUFER“ die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 dieser Urkunde bezeichneten „Kaufgegenstandes“ auf den „KÄUFER“ - bei mehreren je zur ideellen Hälfte - übergehen soll.

„VERKÄUFER“ und „KÄUFER“ **beantragen** und **bewilligen**

die Eintragung dieser Rechtsänderung im Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen dem „KÄUFER“ erst dann eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift zu erteilen, wenn der gesamte Kaufpreis hinterlegt ist.

2. Eigentumsübertragungsvormerkung

„VERKÄUFER“ und „KÄUFER“ **beantragen** und **bewilligen**

für den Käufer - bei mehreren je zur ideellen Hälfte - zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums am „KAUFGEGENSTAND“ auf Kosten des „KÄUFERS“ eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen.

Die Löschung dieser Eigentumsübertragungsvormerkung wird gleichzeitig mit der Eintragung des „KÄUFERS“ als Eigentümer im Grundbuch **beantragt** und **bewilligt**, sofern keine fremden Eintragungsanträge gestellt worden sind, wobei Eintragungen aufgrund der in diesem Vertrag erteilten Belastungsvollmacht ausgenommen sind.

Ferner wird die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung **beantragt** und **bewilligt**, sofern aus welchen Gründen auch immer dieser Vertrag nicht erfüllt wird.

3. Löschantrag

„VERKÄUFER“ und „KÄUFER“ **beantragen** und **bewilligen** hiermit die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches auf Kosten des „VERKÄUFERS“.

§12 - Belastungsvollmacht

1. Zur Finanzierung des Kaufpreises und der geplanten baulichen Maßnahmen bewilligt der „VERKÄUFER“ die Belastung des Grundbesitzes durch den „KÄUFER“.

Er bevollmächtigt hierdurch den „KÄUFER“ den „KAUFGEGENSTAND“ mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zu belasten, ihn der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Kaufobjekts zulässig ist, und die entsprechenden Eintragungsbewilligungen abzugeben.

2. Diese Vollmacht setzt jedoch voraus, dass

- a) von dieser nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht wird.
- b) die Grundpfandrechte zu Gunsten deutscher Kreditinstitute bestellt werden,
- c) die Grundschuldbestellungsurkunde die nachfolgenden Bestimmungen enthält:
 - ca) Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächliche Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des „KÄUFERS“ geleistet hat.

Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den „KÄUFER“,

- cb) Zahlungsanweisung

Zahlungen sind entsprechend der Regelungen dieses Vertrages auf das Notaranderkonto zur weiteren vereinbarten Verwendung durch den Notar, ansonsten zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars und danach auf das Konto des „VERKÄUFERS“ oder von ihm benannter Dritte zu leisten,

- cc) Persönliche Zahlungspflicht

Der „VERKÄUFER“ übernimmt keine persönlichen Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung.

Der „KÄUFER“ verpflichtet sich, den „VERKÄUFER“ von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

- 3. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der „VERKÄUFER“ mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung - spätestens ab Eigentumsumschreibung - an den „KÄUFER“, bei mehreren entsprechend der Erwerbsverhältnisse am „KAUFGEGENSTAND“, ab und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.
- 4. Alle entstehenden Kosten, zum Beispiel für die Bestellung, die Eintragung der Grundpfandrechte, eventuelle Kosten von Treuhandaufträgen, Löschungen und die Kosten dieser Vereinbarung sind vom „KÄUFER“ zu tragen.

§13 - Bauvorbereitungsvollmacht

- 1. Der „VERKÄUFER“ bevollmächtigt den „KÄUFER“ mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, bezüglich des Kaufgrundstücks,
 - a) bei den zuständigen Stellen Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen,
 - b) Baugenehmigungsverfahren einzuleiten und zu betreiben, Abriss- und Bauanträge zu stellen,
 - c) Anträge beim Baulastenverzeichnis zu stellen,

- d) Vermessungen in Auftrag zu geben sowie Bodenuntersuchungen zu veranlassen,
- e) Vereinigungs- und Teilungsanträge zu stellen sowie -Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorzunehmen,
- a) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen.

Soweit dies gesetzlich zulässig ist, übernimmt der „VERKÄUFER“ im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Vollmachten keine Haftung und Kosten.

Der „KÄUFER“ stellt den „VERKÄUFER“ von sämtlichen Kosten ausdrücklich frei.

§14 - Angestelltenvollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Notariatsmitarbeiter/innen

, und ,

dienstansässig beim amtierenden Notar, und zwar jede für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Befreiung von jeglicher Haftung, alle Erklärungen in ihrer, der Vertragsparteien, Namen abzugeben und entgegenzunehmen, die erforderlich sind, um diesen Vertrag entsprechend dem offensichtlichen Willen der Parteien durchzuführen. „KÄUFER“ und „VERKÄUFER“ bevollmächtigen die Vorgenannten, aufgrund der in dieser Urkunde enthaltenen Belastungsvollmacht Erklärungen, auch Rangbestimmungserklärungen, für sie abzugeben, insbesondere den „KÄUFER“ in die persönliche Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Diese Vollmacht darf nur gegenüber dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter genutzt werden.

Die Vollmacht gilt auch über den Tod der Vollmachtgeber hinaus, erlischt jedoch mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer.

Die Bevollmächtigten werden von jeglicher Haftung freigestellt.

Die Ausübung der Vollmacht erfolgt unter der verantwortlichen Haftung des amtierenden Notars.

§15 - Schlussbestimmungen

„VERKÄUFER“ und „KÄUFER“ beauftragen den beurkundenden Notar mit dem Vollzug und der Durchführung dieses Vertrages. Sie bevollmächtigen den Notar, die in dieser Verhandlung gestellten Anträge abzuändern, - zurückzunehmen und neu zu stellen, die Reihenfolge der Erledigung dieser Anträge durch das Grundbuchamt zu bestimmen sowie alle Erklärungen abzugeben, die zur ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckdienlich sind.

Er ist zur Entgegennahme aller Genehmigungen für und gegen die Beteiligten berechtigt.

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass

- a) das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch übergeht;

- b) es zur Eigentumsumschreibung der vorherigen Zahlung der Gerichtskosten und der Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bedarf, die erst nach Zahlung oder Sicherstellung der Grunderwerbsteuer erteilt wird;
- c) gemeindliche Vorkaufsrechte bestehen könnten Genehmigungserfordernis nach der GVO und dem GrdstVG;

und das

- d) Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbssteuer und die Notar- und Gerichtskosten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner haften;
- e) nicht beurkundete Vereinbarungen unwirksam sind und nicht oder falsch beurkundete Vereinbarungen zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen können.

Diese Niederschrift wurde von dem Notar vorgelesen, von den Beteiligten nebst Anlage genehmigt und von ihnen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

M U S T E R