

UVZ-Nr. _____

_____, den _____

Grundstückskaufvertrag und Auflassung

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

mit dem Amtssitz in _____,

erscheinen heute:

1) _____,
 geb. am _____,
 wohnhaft: _____
 Güterstand/Familienstand: _____,
 Steuer-Ident-Nr.: _____,

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt

-

2) _____,
 geb. am _____,
 wohnhaft: _____,
 Güterstand/Familienstand: _____,
 Steuer-Ident-Nr.: _____,

- nachstehend „**Käufer**“ genannt

-

Die Erschienenen wiesen sich dem Notar durch Vorlage ihrer amtlichen Lichtbildausweise aus, von welchen je eine Kopie mit Genehmigung der Beteiligten in die Handakte des Notars genommen wurde.

Der Notar fragte vor Beurkundung nach einer Vorbefassung i. S. von § 3 Nr. 7 BeurkG. Dies wurde von den Beteiligten verneint.

II. Verkauf

im Folgenden „**Verkäufer**“ genannt -

verkauft

hiermit an

im Folgenden „**Käufer**“ genannt -

zu Alleineigentum

das unter Abschnitt I. näher bezeichnete Grundstück mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und Zubehör.

Bei dem Kaufgegenstand handelt es sich um

Der Verkäufer hat dem Käufer vor der heutigen Beurkundung den Energieausweis ausgehändigt.

III. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt _____ €

(in Worten: _____ Euro)

Mitverkauft und aufschiebend bedingt mit Zahlung des Kaufpreises übereignet werden unter Gewähr für die Freiheit von Rechten Dritter insbesondere folgende Gegenstände:

_____,
_____,
_____,
_____,
_____,
_____,
_____,
_____,
_____.

auf die ein Kaufpreisteil von _____ € entfällt, welcher im Kaufpreis beinhaltet ist.

Eine abweichende Feststellung des Wertes dieser Sache - egal aus welchem Grund - führt zu keiner Änderung des Gesamtkaufpreises. Der Verkäufer haftet nicht für Sachmängel und leistet keine Garantien, tritt jedoch etwaige ihm für diese Gegenstände gegen Dritte zustehende Ansprüche an den Käufer ab.

Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt.

Die Vertragsteile sind aufschiebend bedingt auf den Erhalt des Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe erfolgt mit Besitzübergabe hinsichtlich des Grundstücks.

2. Eine Berichtigung des im Grundbuch angegebenen Flächenmaßes hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises.
3. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Jeder Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde mit der Maßgabe, dass dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung erst zu erteilen ist, wenn die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises erfüllt sind und der Notar dies dem Käufer bestätigt hat.
4. Der gesamte Kaufpreis ist fällig und **zahlbar zum** _____, nicht jedoch vor Ablauf einer Woche nach Erhalt einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a. zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit Rang nur nach den in Abschnitt I. aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
 - b. die zuständige Gemeinde/Stadt bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.
5. Bei Fälligkeit hat der Käufer den gesamten Kaufpreis unmittelbar an den Verkäufer auf dessen Konto bei _____, IBAN: _____, zu überweisen.
6. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er nicht innerhalb einer 1 Woche nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars den Kaufpreis zahlt, nicht jedoch vor dem vereinbarten Fälligkeitstermin. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Verzugszins _____ Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt.
7. Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kann der Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem Käufer erfolglos eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verkäufer Schadenersatz verlangen kann.

IV. Besitz, Nutzen, Lasten

1. Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung zum _____, vollständige Kaufpreiszahlung vorausgesetzt.
2. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.
3. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer den Kaufgegenstand, vollständige Kaufpreiszahlung vorausgesetzt, geräumt und besenrein zu übergeben. Wegen seiner diesbezüglichen Verpflichtung unterwirft sich der Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung.

V. Rechts- und Sachmangel

1. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sach- und Rechtsmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sach- und Rechtsmängel nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im Zustand bei Besichtigung.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind.

2. Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.
3. Soweit dem Verkäufer aus der Errichtung oder Renovierung des Kaufgegenstandes noch Ansprüche gegen Dritte zustehen, tritt er diese hiermit an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

Der Käufer hat Kenntnis von folgenden Mängeln:

VI. Auflassung

Die **Anlage 1** zu dieser Urkunde enthält die Auflassung.
Die Anlage wurde an dieser Stelle verlesen und ist Bestandteil dieser Urkunde.

Der Notar wird von den Vertragsschließenden unwiderruflich angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, nachdem ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist.

Vorher soll der Notar keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erteilen, die die Auflassungserklärung enthalten.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Bestätigung der Kaufpreiszahlung unter Vorlage eines Kontoauszuges oder eines vergleichbaren Nachweises unverzüglich nach Erhalt des Kaufpreises zu erteilen. Mehrere Verkäufer bevollmächtigen sich dazu gegenseitig. Ersatzweise kann der Käufer die Zahlung durch Vorlage einer Bescheinigung seiner Bank über die Ausführung der Überweisung des Kaufpreises gemäß den Vorgaben der Fälligkeitsmitteilung nachweisen.

VII. Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs

Zur Sicherung des dem Käufer zustehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums aus diesem Vertrag **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers im Beteiligungsverhältnis, wie vorstehend in Abschnitt II. angegeben, zu Lasten des in Abschnitt I. genannten Kaufgegenstandes.

Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

VIII. Löschung der Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs

Der Käufer bevollmächtigt:

dienstansässig bei dem amtierenden Notar,

- je einzeln -

die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden. Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für

die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Notar hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer zu der im Urkundeneingang aufgeführten Anschrift versandt.
2. Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrages abgelehnt hat.
3. Der Käufer hat dem Notar auf schriftliche Anforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer dafür Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht.

IX. Erschließungskosten

Der Verkäufer ist verpflichtet, Anliegerbeiträge sowie die Kosten für diejenigen Erschließungsmaßnahmen zu tragen, die bis zum Tag der Besitzübergabe bautechnisch begonnen oder fertiggestellt wurden, unabhängig vom Zeitpunkt der Zustellung eines Beitragsbescheides.

Der Verkäufer garantiert, dass die derzeit vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung des Vertragsobjekts gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz mit Straßenbau und Entwässerung endabgerechnet und bezahlt ist. Gleiches gilt für die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung.

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten für künftige bauliche Maßnahmen oder künftige Veränderungen der Erschließungsanlagen (Anliegerkosten) angefordert werden, treffen diese den Käufer.

Dem Käufer wurde empfohlen, vor Abschluss des Kaufvertrages bei der zuständigen Behörde Informationen über den konkreten Ausbauzustand einer vorhandenen Erschließungsanlage oder etwaige geplante für Anlieger kostenpflichtige Maßnahmen einzuholen.

Hinsichtlich vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität, ggf. Gas, Telekommunikation etc.) hat der Käufer ab Besitzübergang ggf. eigene vertragliche Vereinbarungen mit den Versorgern zu treffen.

X. Vorkaufsrechte, Genehmigungen sowie Vollzug

1. Nach Hinweis auf gesetzliche Vorkaufsrechte wird der Notar beauftragt und ermächtigt, den Verkauf der zuständigen Gemeinde/Stadt anzuzeigen und deren Erklärung wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte entgegenzunehmen.

Wenn und soweit bei der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der Käufer Kosten gemäß Abschnitt IX. und den Kaufpreis bereits ganz oder teilweise gezahlt hat, tritt der Verkäufer seine Zahlungs- und Erstattungsansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten an den Käufer hiermit ab, welcher die Abtretung annimmt.

2. Die Vertragsbeteiligten beantragen die Erteilung aller zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen. Der Notar wird beauftragt, diese einzuholen.

Alle etwa erforderlichen Genehmigungen sollen mit dem Eingang bei dem Notar als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein. Der amtierende Notar wird ermächtigt, die Genehmigungserklärung mit Wirkung für und gegen sämtliche Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen.

3. Der Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte. Der Notar ist ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

XI. Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht

Allein der Käufer hat dafür Sorge zu tragen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Wird der Kaufpreis oder Teile hiervon finanziert, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der hierzu erforderlichen Bestellung von Grundpfandrechten (auch vollstreckbar gem. § 800 ZPO und auch über den Kaufpreis hinaus) zugunsten deutscher Geldinstitute mitzuwirken.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig - je einzeln - im Außenverhältnis unbeschränkt Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus, Grundpfandrechte samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung zu bestellen und sie bei der Bestellung der vorgenannten Grundschulden zu vertreten. Der Käufer ist bevollmächtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Jeder Käufer darf für weitere Käufer desselben Vertragsgegenstandes abstrakte Schuldanerkenntnisse abgeben und sie der sofortigen Zwangsvollstreckung auch in ihr sonstiges Vermögen unterwerfen.

Diese Vollmacht ist jedoch nur wirksam vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt sowie den in Sozietät verbundenen Notaren und gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende Vereinbarungen sinngemäß wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede:

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten, als er auch Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte das Grundpfandrecht zurück zu gewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- oder Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Grundschuldbestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis voll bezahlt ist, auf jeden Fall ab Eigentumsumschreibung.

Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung:

Zahlungen sind ausschließlich zu leisten nach Maßgabe der Bestimmungen und Vereinbarungen in Ziff. III. dieser Urkunde. Diese Vereinbarung gilt als unwiderrufliche Zahlungsanweisung.

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellungsurkunde frei.

Die von dem Käufer nach den vorstehenden Vereinbarungen bestellte Grundschuld darf nach der Eigentumsumschreibung bestehen bleiben. Alle bis dahin etwa entstandenen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden auf den Käufer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung -auf jeden Fall ab Eigentumsumschreibung- übertragen. Die entsprechenden Grundbucheintragungen werden bewilligt.

Die Vertragsbeteiligten beauftragen den Notar, dem den Kaufpreis finanzierenden Gläubiger eine Abschrift dieser Urkunde zu übersenden und auf die vorstehenden Vereinbarungen hinzuweisen.

Der Käufer ist bevollmächtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

XII. Kosten und Grunderwerbsteuer/ Makler/ Notar

Die mit diesem Vertrag verbundenen Kosten für Beurkundung und Abwicklung sowie die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, bei mehreren entsprechend des Erwerbs.

Die Beteiligten bestätigen, dass dieser Vertrag auf Vermittlung des Maklers

_____ zustande gekommen ist. Die Kosten für den Makler werden von _____ getragen.

Der Käufer trägt gemäß den üblichen Standards die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages durch den Notar sowie die Gebühren für die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Die Bezahlung erfolgt direkt an den Notar und das Grundbuchamt. Der Käufer verpflichtet sich, die erforderlichen Zahlungen in Höhe von _____ € für den Notar und _____ € für das Grundbuchamt fristgerecht zu leisten, um eine reibungslose Abwicklung des Eigentumsübergangs sicherzustellen.

XIII. Hinweise

Der Notar hat die Vertragsbeteiligten durch mündliche Erklärungen insbesondere auf folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Die Umschreibung kann nur der Notar vornehmen und sie kann erst erfolgen, wenn insbesondere die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer, das Negativzeugnis oder die Verzichtserklärung der Gemeinde/Stadt wegen gesetzlichen Vorkaufsrechten, Genehmigungen und

Freistellungserklärungen vorliegen.

2. Einseitige Vorausleistungen eines Vertragsbeteiligten sind Vertrauenssache. Der Kaufgegenstand unterliegt bis zur Eigentumsumschreibung der Verfügungsgewalt des Verkäufers und der Haftung für dessen Verbindlichkeiten. Aufwendungen auf den Kaufgegenstand sollte der Käufer bis zur Eigentumsumschreibung unterlassen.
3. Der Kaufgegenstand haftet für rückständige öffentliche Lasten und beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer und die Kosten bei Notar und Grundbuchamt.
4. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; dies gilt insbesondere für die Höhe des Kaufpreises. Andernfalls kann der Vertrag unwirksam sein.
5. Der schuldrechtliche Vertrag ist so lange schwebend unwirksam, bis erforderliche Genehmigungen erteilt sind.
6. Der Notar weist auf den Regelungsgehalt der §§ 656b und 656c BGB hin, insbesondere auf die gesetzliche Regelung zur Verteilung der Maklerprovision.
7. Über steuerliche Folgen des Vertrages wurde nicht belehrt. Hierzu bestand auch kein Auftrag und es wurde empfohlen, ggf. einen steuerrechtlichen Rat einzuholen.

Die Beteiligten erklären, dass Nebenabreden nicht bestehen.

XIV. Abtretungsverbot

Rechte und Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

XV. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so behalten die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages ihre Wirksamkeit.

In diesem Falle verpflichten sich die Beteiligten vielmehr, für die unwirksame Bestimmung eine neue wirksame Vereinbarung zu treffen, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

XVI. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

Elektronisch beglaubigte Abschriften

das Grundbuchamt (ohne Auflassung),
das Grundbuchamt nach Zahlung des Kaufpreises.

Einfache Abschriften

der
Verkäufer,
der Käufer (zwei),
das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - nebst Veräußerungsanzeige,
der Gutachterausschuss,
der Makler.

Mitteilungen

die Gemeinde/Stadt

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

(_____)

(_____)

(_____)

Anlage 1 zu UVZ

Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergehen soll und **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Das Eigentum ist einzutragen auf den Käufer im Beteiligungsverhältnis, wie vorstehend in Abschnitt II. angegeben.