

Nummer _____ der Urkundenrolle für 2019

- Durchgehend einseitig beschriebene Urschrift -

**KAUFVERTRAG SOWIE
DARLEHENSVERTRAG**



Verhandelt

zu Berlin

am

Vor dem unterzeichneten Notar

erschieden:

1. die Eheleute

Herr _____

geboren am _____

mir, Notar, von Person bekannt,

und Frau _____ geb. _____

geboren am _____

ausgewiesen durch ihren amtlichen Lichtbildausweis,

beide wohnhaft _____

- im folgenden „**der Verkäufer**“ genannt,
auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -,

Herr _____ nicht nur handelnd im eigenen Namen, sondern als Vorstandsmitglied für die

Wohnungsgenossenschaft _____ eG

mit Sitz in _____

(Geschäftsanschrift: _____

Amtsgericht _____, GnR _____ B,

- im folgenden „**der Käufer**“ genannt-.

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts
unter GnR _____ B am _____ bescheinige ich, dass:

- dort die Firma Wohnungsgenossenschaft _____ eG mit Sitz in _____ verzeichnet ist;
- dort Herr _____ als Vorstandsmitglied eingetragen und stets einzeln zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt sowie stets von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB vollständig befreit ist.

Die Beteiligten erteilten dem amtierenden Notar die Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten nach Hinweis auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und erklärten sich - soweit dem Notar nicht bereits von Person bekannt - mit dem Einbehalt einer Kopie ihrer Personaldokumente in der Notariatsnebenakte des amtierenden Notars einverstanden.

Mit Ermächtigung durch die Generalversammlung des Käufers vom
[Hinweis: Bedarf zur Vorlage beim GBA der öffentlich beglaubigten Form!] wurde
dem Vorstandsmitglied Herrn _____ geboren am _____, wohnhaft in
_____ für alle Erklärungen in dieser Urkunde die Befreiung von den Beschrän-
kungen des § 181 Alt. 1 BGB erteilt. Die Ermächtigung lag im Original vor und wird
in beglaubigter Abschrift als **Anlage A** zu dieser Urkunde genommen. Die Überein-
stimmung der beigefügten Abschrift mit dem vorgelegten Original wird hiermit be-
glaubigt.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Frage,
ob eine die Mitwirkung an der Amtshandlung ausschließende Vorbefassung vorlie-
ge, wurde von den Erschienenen verneint.

Käufer und Verkäufer werden nachstehend einzeln auch „**Vertragspartei**“ und zu-
sammen auch „**Vertragsparteien**“ genannt.

Der Notar wies auf § 17 Abs. 2a BeurkG hin, wonach der Text des Rechtsgeschäfts
zwei Wochen vor der Beurkundung den Erschienenen zur Verfügung gestellt wer-
den soll. Die Erschienenen erklärten, am ... 2019 vom amtierenden Notar einen
Vertragsentwurf erhalten und bis zum Beurkundungstermin somit einen ausreichen-
den Prüfungszeitraum gehabt zu haben.

Die Verkäufer haben dem amtierenden Notar vorab jeweils ihre Steuer-
Identifikationsnummer mitgeteilt.

Der Notar wies darauf hin, dass er im Rahmen der Vertragsab-
wicklung verpflichtet ist, die beurkundete Grundstücksveräußerung dem zuständi-
gen Finanzamt anzuzeigen und hierbei die Steuer-Identifikationsnummer der Ver-
tragsparteien mitzuteilen.

Dies vorausgeschickt beurkunde ich auf Ansuchen der Erschienenen - handelnd wie
angegeben - ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß folgenden

**Grundstückskaufvertrag
nebst Auflassung
sowie Darlehensvertrag**

Vorbemerkung

Der hiesige Verkauf dient dem Aufbau einer „Familiengenossenschaft“, in welche später sukzessive weitere im Eigentum der Familie stehenden Grundstücke eingebracht werden sollen.

§ 1

Grundbesitz und Belastungen

1. Der amtierende Notar hat das elektronische Grundbuch (mit Ausnahme der Grundakten) am 4. April 2019 und einen Aktualitätsnachweis am Beurkundungstag eingesehen. Der Grundbuchstand ist danach folgender:

Im Grundbuch des Amtsgerichts _____ von _____

sind Herr _____ und Frau _____, geborene _____, als Eigentümer zu je 1/2 Bruchteilseigentum des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung _____

Gebäude- und Freifläche- Wohnen-,

Flur _____, Flst. _____

zu _____ qm

- nachstehend „Grundbesitz“ genannt -.

Die postalische Anschrift lautet: _____

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abt.	lfd. Nr.	Beschreibung
II	1	Grunddienstbarkeit
		Gast und Schankbetriebe, Baubetriebe und Lagerplätze, Kliniken, Heil- und Irrenanstalten, Krankenhäuser, A(O)bdachlosenasyile, Tierzucht- und Pflegeanstalten oder dergleichen dürfen nur mit Zustimmung der Verkäuferin ihrer Rechtsnachfolgerin errichtet oder betrieben werden. Das gleiche gilt für Gewerbe oder Werkbetriebe irgend welcher Art, ausgenommen die Nachbarschaft nicht störende Hauskleinbetriebe. Die Aufstellung von Reklameschildern bedarf der Zustimmung der Verkäuferin. Zu Gunsten der _____

		eingetragen am 15. Januar 1935
II	2	gelöscht
II	3	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf _____
		Gemäß Bewilligung vom 21.05.2015. Eingetragen am 22.03.2016
III	1	Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von 250,00 Goldmark, eine Goldmark gleiche dem Preise von 1/2790 kg Feingold mindestens gleich eine Reichsmark für die _____
III	2-4	gelöscht
III	5	264.500,00 Euro Grundschuld ohne Brief mit 15% Zinsen für die Bausparkasse _____ Aktiengesellschaft -Bausparkasse der _____ Vollstreckbar gemäß § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 02.10.2013. Eingetragen am 22.10.2013

Der Verkäufer versichert, dass ihm von unerledigten Eintragungsanträgen nichts bekannt ist.

- Im Hinblick auf das etwaige Erfordernis einer GVO-Genehmigung erklärt der Verkäufer, dass der Grundbesitz nach dem 3. Oktober 1990 bereits aufgelassen wurde. Der Notar wies darauf hin, dass in diesem Fall keine GVO-Genehmigung erforderlich ist.

§ 2

Verkauf, Schuldbeitritt

- Herr _____ und Frau _____, geborene _____, verkaufen den in § 1 bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten sowie Zubehör (§ 97 BGB) an Wohnungsgenossenschaft _____ eG zu Alleineigentum.

Der Grundbesitz ist bebaut mit einem Einfamilienhaus.

- Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Grundbesitz lastenfrei zu übertragen, ausgenommen sind die Belastungen in Abt. II lfd. Nr. 1 und Abt. III lfd. Nrn. 1 und 5 sowie Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Käufer die Belastung in Abt. III lfd. Nr. 5 nur in dinglicher Haftung übernimmt; die der Grundschuld zu Grunde liegende persönliche Schuld des Verkäufers wird ausdrücklich nicht übernommen.

Im Außenverhältnis zum Gläubiger verpflichtet sich der Käufer jedoch zur Zahlung aller durch das Grundpfandrecht Abt. III lfd. Nr. 5 gesicherten Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner neben dem Verkäufer (Schuldbeitritt).

Ausschließlich im Innenverhältnis zum Verkäufer übernimmt der Käufer mit Wirkung ab Besitzübergang (Stichtag) in Anrechnung auf den Kaufpreis (vgl. § 3 Abs. 2a dieser Urkunde) alle durch das Grundpfandrecht Abt. III lfd. Nr. 5 gesicherten Verbindlichkeiten samt etwaigen Rückständen auf seine Kosten anstelle des Verkäufers als bisheriger Schuldner zur Verzinsung und Tilgung ab dem Tage der Fälligkeit des Kaufpreises und stellt den Verkäufer hiervon frei. Gelangt der Vertrag nicht zur Durchführung, ist er hiervon wieder rückwirkend freizustellen.

3. Die Vertragsparteien vereinbaren ferner, dass der Käufer zusätzlich dem in § 3 Abs. 1 vereinbarten Kaufpreis den hälftigen Betrag des voraussichtlichen Anschlussbeitrages gemäß Vorleistungsbescheid des Wasser- und Abwasserzweckverband _____ vom 9. Mai 2019 in Höhe von 2.478,47 Euro trägt. Der vorbezeichnete Vorleistungsbescheid vom 9. Mai 2019 ist dem Käufer bekannt und wird dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 1** in Kopie beige-fügt.

§ 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für den Grundbesitz beträgt insgesamt

410.000,00 €

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro).

2. Der Kaufpreis ist zu zahlen binnen zwei Wochen seit Zugang der mit Einschreiben-Rückschein bzw. gegen schriftliche Empfangsbestätigung zu versenden-den Mitteilung des amtierenden Notars (Kaufpreisfälligkeitsmitteilung) an den Käufer, dass
 - a) die erstrangige Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung nach etwaigen Lasten gemäß § 2 Abs. 2 zugunsten des Käufers hinsichtlich des

Grundbesitzes erfolgt ist, ausgenommen Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitwirkt oder die er übernommen hat,

- b) löschungsfähige Unterlagen in grundbuchtauglicher Form hinsichtlich etwaig nicht übernommener Lasten dem amtierenden Notar vorliegen; Treuhandauflagen und Löschungskosten müssen aus dem Kaufpreisbetrag erledigt werden können,
- c) das zur Eigentumsumschreibung erforderliche Negativzeugnis dem amtierenden Notar vorliegt, dass keine öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte bestehen bzw. solche nicht ausgeübt werden,
- d) das Negativzeugnis, dass ein Vorkaufsrecht nach dem geltenden Naturschutzgesetz nicht besteht bzw. nicht ausgeübt wird, dem amtierenden Notar vorliegt,
- e) etwa sonstige zur Vollziehung erforderliche Genehmigungen dem amtierenden Notar vorliegen, ausgenommen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, die vom Käufer beizubringen ist,

und zwar auf das vom Verkäufer noch dem Käufer mitzuteilende Konto des Verkäufers oder eine andere dem Käufer vom Verkäufer zu einem späteren Zeitpunkt schriftlich mitzuteilende Bankverbindung.

- 2a. Ein Kaufpreisteil von 320.000,00 € [*Valutastand zum Tag der Beurkundung evtl. anzupassen*] in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro) soll dadurch getilgt werden, dass der Käufer die durch das Grundpfandrecht Abt. III lfd. Nr. 5 gesicherten Verbindlichkeiten samt etwaigen Rückständen auf seine Kosten anstelle des Verkäufers als bisheriger Schuldner – dies jedoch nur im Innenverhältnis - zur Verzinsung und Tilgung ab dem Tage der Fälligkeit des Kaufpreises übernimmt und den Verkäufer von allen diesbezüglichen Verpflichtungen freistellt.

Für die Anrechnung der – nur im Innenverhältnis vereinbarten - Schuldübernahme auf den Kaufpreis ist der vom Gläubiger zum Übernahmestichtag geforderte Betrag verbindlich. Etwaige Abweichungen von dem heute angenommenen Betrag sind bei der Kaufpreisrestzahlung zu berücksichtigen.

Die Konditionen der - allein im Innenverhältnis - zu übernehmenden Verbindlichkeiten (Zinsen, Laufzeit, Tilgungsmöglichkeiten, Kosten etc.) sind den Beteiligten nach Angabe bekannt. Der beurkundende Notar kennt diese nicht; er hat jedoch auf die mögliche Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelung über Verbraucherdarlehensverträge auf den bisherigen Schuldvertrag und insbesondere

auf die mit der nur im Innenverhältnis vereinbarten Schuldübernahme und die hieraus resultierenden Folgen hingewiesen.

Der Verkäufer tritt aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung alle Rechte und Ansprüche, die ihm am Tage der Eigentumsumschreibung an dem vom Käufer übernommenen Grundpfandrecht zustehen, an den Käufer ab. Er bewilligt, die Abtretung der Eigentümerrechte in das Grundbuch einzutragen.

Der Käufer anerkennt dem Grundpfandrechtsgläubiger einen Geldbetrag i.H.d. Grundpfandrechtssnennbetrages und der Zinsen und Nebenleistungen ab dem Datum der Grundbuchbewilligung in der Weise zu schulden, dass dieses Anerkenntnis die Zahlungsverpflichtung selbstständig begründet. Er unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen sowie als künftiger Eigentümer in den Grundbesitz mit der Maßgabe, dass vollstreckbare Ausfertigung frühestens nach Fälligkeitsmitteilung nach § 3 Abs. 2. erteilt werden darf und die dingliche Vollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist (§ 800 Abs. 1 ZPO), was hiermit vereinbart und zur Eintragung bewilligt und beantragt wird. Mit dieser Regelung ist keine Beweislastumkehr in einem gerichtlichen Verfahren verbunden.

3. Im übrigen wird der Rest-Kaufpreis in Höhe von 90.000,00 € *[ggf. an Valuta siehe Abs. 2.a anzupassen]* (in Worten: neunzigtausend Euro) gemäß nachfolgend § 3 a gestundet mit Ausnahme der aus dem Kaufpreis zu nehmenden etwaigen Löschungskosten des Grundbuchamts und der zur Ablösung der etwaig nicht übernommenen Lasten von den Grundbuchgläubigern benannten Beträge auf die von diesen benannten Bankverbindungen, die zunächst aus dem Kaufpreis zu zahlen sind.

§ 3 a

Regelung im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit (Darlehensvertrag)

Der Verkäufer (nachstehend auch „**Gläubiger**“ genannt) ist bereit, dem Käufer (nachstehend auch „**Schuldner**“ genannt) den Rest-Kaufpreis, also einen Betrag in Höhe von 90.000,00 Euro abzüglich Treuhandauflagen und Löschungskosten für nicht übernommene Lasten gemäß § 2 Abs. 2 – darlehensweise zu stunden. Hierfür gelten folgende Bestimmungen:

Das Darlehen wird ab Eintritt der Kaufpreisfälligkeit bis zum 31. Dezember 2069 gewährt.

Das Darlehen ist für die gesamte Laufzeit des Darlehens gem. § 21b Abs. 1 Nr. 4 a) Genossenschaftsgesetz (GenG) mit **1,0 %** jährlich auf den jeweiligen Darlehensstand zu verzinsen.

Sofern sich die gesetzliche Verzinsung nach § 21b Abs. 1 Nr. 4 a) GenG ändert, gilt der jeweils dann geltende Zinssatz als vereinbart.

Sollte eine Änderung des Darlehensvertrages als notwendig erscheinen, verpflichten sich die Parteien, eine entsprechende ergänzende Vereinbarung herbeizuführen.

Die Zinsen sind jeweils bis zum 31. Januar des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr zur Zahlung fällig und zu zahlen auf das in § 3 Abs. 2 benannte Konto des Verkäufers oder eine andere dem Käufer vom Verkäufer zu einem späteren Zeitpunkt schriftlich mitzuteilende Bankverbindung.

Erfüllungsort ist der Geschäftssitz des Gläubigers. Die Überweisungen erfolgen auf Kosten und Gefahr des Schuldners.

Der Schuldner verpflichtet sich, das Darlehen zum Ablauf des 31. Dezember 2069 endfällig an den Gläubiger oder seinen Rechtsnachfolger zurückzuzahlen.

Eine vorzeitige oder fristgemäße Kündigung des Darlehensvertrages ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt davon unberührt.

Der Schuldner ist berechtigt, das Darlehen auch vor Ablauf des 31. Dezember 2069 jederzeit auch ohne vorherige Kündigung und in Teilbeträgen an den Darlehensgeber zurückzuzahlen. Einen Anspruch darauf hat der Gläubiger nicht. Von dieser Regelung ist die Zahlung der jeweils nachträglich geschuldeten Zinsen in Höhe von 1,0 % ausgenommen.

Das Darlehen ist samt Nebenforderungen ohne Kündigung sofort zur Rückzahlung fällig, wenn

- über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- die Zwangsvollstreckung von dritter Seite in den Grundbesitz betrieben wird,
- der Grundbesitz veräußert wird, gleichgültig an wen und zu welchen Bedingungen,
- der heute geschlossene Kaufvertrag aufgehoben oder nicht durchgeführt

wird.

§ 3 b

Sicherung des Verkäufers, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Das Eigentum soll gleichwohl bereits mit Eintritt der Kaufpreisfälligkeit umgeschrieben werden.

Eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist ausdrücklich nicht gewünscht.

Der Notar wies auf die Risiken einer ungesicherten Vorleistung des Verkäufers durch Übergabe vor vollständiger Kaufpreiszahlung durch den Käufer hin. Der Notar wies auf Möglichkeiten der Kaufpreissicherung, insbesondere Grundschuldbestellung zugunsten des Verkäufers bzw. Bürgschaften von Banken hin, gleichwohl bestanden die Beteiligten auf sofortiger Beurkundung.

§ 4

Übergabe, Lasten- und Nutzenwechsel

1. Übergabetag ist der 1. Januar 2020.
2. Ab dem Übergabetag gehen sämtliche Rechte und Pflichten, der (mittelbare) Besitz und die Nutzung, die Gefahr und die Last, einschließlich der Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Käufer über unabhängig von der Kaufpreiszahlung. Der Notar wies auf die Risiken einer ungesicherten Vorleistung des Verkäufers durch Übergabe vor Kaufpreiszahlung durch den Käufer hin. Der Notar wies auf Möglichkeiten der Kaufpreissicherung, insbesondere Zahlungszusagen bzw. Bürgschaften von Banken oder Abwicklung über Notaranderkonto hin, gleichwohl bestanden die Beteiligten auf sofortiger Beurkundung.

Vom Übergabetag an ist der Käufer berechtigt, sich selbst in den Besitz des Grundbesitzes zu setzen, jedoch unbeschadet der Mitwirkungspflicht des Verkäufers.

3. Öffentliche Abgaben und Lasten trägt bis zum Übergabetag der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer.
4. Der Verkäufer versichert, dass bis zum Übergabetag der Grundbesitz in üblichem Umfang gegen Brandschäden versichert ist und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sowie eine Versicherung gegen Sturm- und Leitungswasserschaden besteht.

den besteht. Soweit Gebäude- und Betriebshaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann. Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen und den Gefahrenübergang anzuzeigen.

5. Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte (etwa Sachversicherer, Schädiger, Werkunternehmer oder Planer) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).
6. Der Grundbesitz wird vom Verkäufer selbstgenutzt und soll auch nach Besitzübergang von diesem weitergenutzt werden.

Die Beteiligten beabsichtigen aufgrund eines noch abzuschließenden Mietvertrages den Grundbesitz ab dem Tag des Besitzübergangs dem Verkäufer als Mieter zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Der heutige Kaufvertrag steht und fällt nach der übereinstimmenden Erklärung der Vertragsparteien jedoch nicht mit Zustandekommen und Inhalt jenes Vertrages; auch eine Verpflichtung zum Abschluss des Mietvertrages wird hierdurch nicht begründet.

§ 5

Gewährleistung

1. Der Grundbesitz wird verkauft wie er steht und liegt. Der Käufer hat ihn besichtigt. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Er versichert jedoch, dass ihm von verborgenen Mängeln nichts bekannt ist.
2. Der Verkäufer haftet für den ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang zum Übergabetag und für die Freiheit des Grundbesitzes von öffentlichen Lasten und Rechten Dritter, insbesondere dafür, dass der Grundbesitz nicht einem Dritten zur Nutzung (z. B. durch Vermietung oder Verpachtung) ohne Zustimmung des Käufers überlassen ist und bis zur Übergabe wird, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten, solche sind ihm nach seiner Versicherung nicht bekannt.

3. Der Verkäufer steht nicht für Freiheit von Baulasten ein, versichert jedoch, dass ihm von solchen nichts bekannt ist. Der Notar wies auf die Möglichkeit hin, das Baulastenverzeichnis einzusehen.
4. Der Verkäufer hat den Grundbesitz bis zum Übergabetag ordnungsgemäß zu unterhalten und zu warten. Sollten bis zum Übergabetag Verschlechterungen des Grundbesitzes eintreten, die über eine normale Abnutzung hinausgehen, sind diese Verschlechterungen von dem Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen. Die Verjährungsfrist wird, soweit gesetzlich zulässig, jedoch (außer bei Vorsatz) auf sechs Monate ab Übergabe verkürzt.
5. Der Verkäufer erklärt, dass
 - ihm von Schwamm, Trockenfäule, Hausbock oder ähnlich schwerwiegenden Mängeln bezüglich des Grundbesitzes nichts bekannt ist;
 - ihm von einer schädlichen Bodenveränderung am Grundbesitz nichts bekannt ist; der Verkäufer hat eine Bodenuntersuchung nicht veranlasst.

Für den Fall, dass behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen des Grundbesitzes ergehen, die den Käufer mit Kosten belasten, oder Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen erforderlich sind, schließen die Vertragsparteien Ausgleichsansprüche untereinander, insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG aus. Sollte der Verkäufer von der Behörde oder sonstigen Dritten in Anspruch genommen werden, hat der Käufer ihn von diesen Ansprüchen freizustellen. Für den Fall der Weiterveräußerung des Grundbesitzes verpflichtet sich der Käufer, die Freistellungsverpflichtung auch seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und auch diesen Rechtsnachfolger wiederum zu verpflichten, seinen etwaigen Rechtsnachfolgern die vorgenannte Verpflichtung in gleicher Weise aufzuerlegen.

6. Der Verkäufer garantiert, dass im Zeitpunkt der Übergabe
 - keine Rückstände an öffentlichen Abgaben bestehen werden;
 - der Grundbesitz keinen Bindungen nach dem Wohnungsbindungs- oder Wohnraumförderungsgesetz unterliegt und keine Besetzungsrechte Dritter bestehen;

- der Grundbesitz über einen freien und ungehinderten eigenen Zugang zur öffentlichen Straße verfügt;
 - keine unerledigten behördlichen Auflagen bestehen;
 - Anliegerbeiträge und Erschließungskosten nicht rückständig oder gestundet sind.
7. Der Verkäufer hat sämtliche Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge und Kostenerstattungsansprüche aufgrund des Baugesetzbuches oder anderer Rechtsvorschriften für Straßenausbaukosten und Wasser- sowie Abwasserleitungen zu tragen, für die ihm oder seinen Rechtsvorgängern bis zum heutigen Tage ein Beitragsbescheid zugegangen ist und zwar unabhängig vom künftigen Bestand der Leistungsbescheide. Er versichert, dass er alle bisher angeforderten Beiträge im obigen Sinne bezahlt hat.

Ausgenommen hiervon ist der hälftige Betrag des Anschlussbeitrages gemäß der in § 2 Abs. 3 dieser Urkunde getroffenen Vereinbarung.

Forderungen aus künftig zugestellten Bescheiden hat der Käufer zu tragen, auch wenn sie Maßnahmen aus früherer Zeit betreffen; der Notar hat zu Erkundigungen bei den Erschließungsträgern geraten. Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten, die anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsbesitzes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen in jedem Fall den Käufer, soweit sie noch nicht bezahlt sind. Vorausleistungen des Verkäufers sind dem Käufer anzurechnen; etwaige Erstattungsansprüche werden an den Käufer abgetreten.

Hinsichtlich der vorhandenen privatrechtlichen Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig – Gas, Heizwärme, Telefon etc.) hat der Käufer ab Lastenübergang ggf. vertragliche Vereinbarungen mit den Versorgern zu treffen. Bereits erteilte Aufträge treffen den Auftraggeber.

8. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr dafür, dass gesetzliche und/oder behördliche Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden.

Ferner übernimmt der Verkäufer keine Gewähr für die Bebaubarkeit oder Verwertbarkeit des Grundbesitzes.

9. Im Übrigen wird hinsichtlich des Grundbesitzes jegliche Gewährleistung ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz. Unberührt bleiben jedoch Ansprüche bei Vorsatz, arglistigem Verschweigen oder der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie.

Vom Haftungsausschluss sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 6

Vormerkung

1. Der Verkäufer bewilligt und die Vertragsparteien beantragen zugunsten des Käufers eine Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erwerb des Eigentums durch den Käufer an dem in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz im Erwerbsverhältnis gemäß § 2 Abs. 1 im Grundbuch einzutragen.

Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt.

Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des amtierenden Notars, seines Vertreters oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt.

Die Parteien weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, den Löschungsantrag zu stellen, wenn

- (1) der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht und
- (2) der Käufer nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Absendung einer Aufforderung (*Einwurf-Einschreiben*) durch den Notar an die zuletzt mitgeteilte Anschrift des Käufers nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis gezahlt wurde oder dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig 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.

Die Abtretung des Anspruchs auf Auflassung und Verschaffung des Eigentums wird ausgeschlossen.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt einzureichen. Auf die hiermit verbundene Vorleistung ist der Verkäufer hingewiesen worden.

2. Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkung Zug-um-Zug mit der Eintragung der Auflassung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben oder Zwischenanträge vorliegen, denen er nicht zugestimmt hat.

§ 7

Auflassung

1. Käufer und Verkäufer sind sich einig, dass das Eigentum an dem in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz von dem Verkäufer auf den Käufer in dem in § 2 Abs. 1 bezeichneten Erwerbsverhältnis übergeht.
2. Die Vertragsparteien weisen den amtierenden Notar unwiderruflich an, von dieser Urkunde nur beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen ohne Auflassung zu erteilen, solange nicht die Kaufpreisfälligkeit nach Maßgabe des § 3 i.V.m. § 3a eingetreten ist.

§ 8

Vollmacht

1. Die Erschienenen – ggf. handelnd wie angegeben – bevollmächtigen hiermit die Notarfachangestellten des amtierenden Notars

jeweils geschäftsansässig bei dem amtierenden Notar,

und zwar jeweils einzeln und – soweit gesetzlich zulässig - unter vollständiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit der Befugnis Un-

tervollmacht zu erteilen, eventuell erforderliche und/oder zweckmäßige Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde zu erklären, auch soweit dies zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, insbesondere die Identitätserklärung abzugeben, die Auflassung zu erklären sowie Grundbuchanträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen für die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abteilung I, II und III des Grundbuches sowie mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen.

2. Die Vollmachten nach Abs. 1 erlöschen ein Jahr nach abschließendem Vollzug dieser Urkunde.
3. Eine Haftung der Bevollmächtigten nach Abs. 1 wird ausgeschlossen. Für die ordnungsgemäße Verwendung der Vollmachten haftet der amtierende Notar, vor dem nur allein bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch von den Vollmachten gemacht werden und der nur Anträge aus diesem Vertragsverhältnis stellen darf.

§ 9 a

Grundstücksbezogene Vollmachten

1. Der Käufer ist berechtigt, schon vor Übergabe in Absprache mit dem Verkäufer den Grundbesitz zu betreten und Aufmaße für beabsichtigte Renovierungsmaßnahmen und die Erstellung eines Gutachtens zu nehmen sowie alle für den Grundbesitz geführten behördlichen Akten einzusehen, Abschriften anzufordern und wahlweise im eigenen Namen und im Namen des Verkäufers bei Behörden Anträge und Gesuche zu stellen, Genehmigungen und Bescheide jedweder Art zu beantragen und in Empfang zu nehmen.

Von sämtlichen durch den Gebrauch der Vollmacht eventuell entstehenden Kosten und Gebühren hat der Käufer den Verkäufer freizustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vertrag nicht durchgeführt wird, weil der Käufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer auf sein Verlangen privatschriftliche Vollmachten mit vorstehendem Inhalt in gewünschter Anzahl zu erteilen.

Die Erteilung von Untervollmachten ist zulässig.

2. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, im eigenen Namen und auf eigene Kosten bezüglich des Kaufgrundstücks Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen.

Die Ermächtigung steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises ohne etwaige Verzugszinsen. Die Beteiligten ermächtigen den amtierenden Notar, für sie die Bestätigung des Eintritts der aufschiebenden Bedingung abzugeben.

§ 9

Auftrag und Vollmacht an den amtierenden Notar

Der amtierende Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragt, insbesondere Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen und Vollzugsmitteilungen des Grundbuchamtes sowie die für die Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wie Löschungen, Pfandfreigaben und Rangrücktritte für sie einzuholen - ohne für die Erteilung einzustehen - und entgegenzunehmen.

Alle vorgenannten Erklärungen sollen spätestens mit Eingang bei dem amtierenden Notar den Vertragsparteien als mitgeteilt gelten und damit rechtswirksam sein.

Der amtierende Notar wird bevollmächtigt, die Vertragsparteien im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere alle zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen.

§ 10

Kosten und Steuern

1. Unbeschadet der gesamtschuldnerischen Haftung übernimmt der Käufer die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie der Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung mit Ausnahme der etwa für die Löschung der in Abt. II und III eingetragenen und nicht übernommenen Lasten entstehenden Mehrkosten einschließlich der diesbezüglich entstehenden Treuhandgebühren, die vom Verkäufer zu tragen sind.
2. Soweit der Vertrag besondere Kostenregelungen enthält, gehen diese dem Abs. 1 vor.

§ 11

Grundbuchanträge

1. Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen,
 - a) zugunsten des Käufers die Eigentumsübertragungsvormerkung nach § 6 einzutragen,
 - b) etwaig nicht übernommene Belastungen zu löschen,
 - c) entfällt,
 - d) das Eigentum auf den Käufer ausdrücklich bereits vor vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, umzuschreiben,
 - e) nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eigentumsübertragungsvormerkung zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen der Käufer nicht zugestimmt hat,
 - f) nach Vollzug des Vertrages die Übersendung eines beglaubigten Grundbuchauszuges zu Händen des amtierenden Notars.

2. Herr _____ (Berechtigter Abt. II Nr. 3) bewilligt die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Rückkauflassungsvormerkung und Verkäufer und Käufer beantragen den Vollzug im Grundbuch.

Der amtierende Notar wird unwiderruflich angewiesen, von dieser Urkunde nur beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen ohne diese Löschungsbewilligung zu erteilen, solange nicht die Voraussetzungen zur Eigentumsumschreibung vorliegen.

3. Die Vertragsparteien ermächtigen den amtierenden Notar, vorstehende Anträge einzeln und teilweise für sie zu stellen - sofern eine besondere Rangstelle ausbedungen ist, zunächst an rangbereiter Stelle - und zurückzunehmen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

§ 12

Hinweise und Schlussbestimmungen

1. Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass sämtliche Erklärungen in diesem Vertrag vollständig und richtig sein müssen, insbesondere zur Höhe der vereinbarten Leistungen, anderenfalls ein Verstoß zur Nichtigkeit des Vertrages führen kann.

Die Erschienenen versichern, dass keinerlei Nebenabreden vereinbart worden sind.

2. Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass das Eigentum auf den Käufer erst mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch übergeht, dass ein staatliches Vorkaufsrecht bestehen kann, ferner darauf, dass Umschreibung des Eigentums erst dann erfolgt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.
3. Der Notar wies den Verkäufer auf die einkommensteuerrechtliche Frist für Spekulationsgeschäfte und die Steuerbarkeit eines etwaigen Gewinns aus dieser Veräußerung hin und empfahl, insoweit den Rat eines Steuerberaters einzuholen. Der Verkäufer bestand gleichwohl auf sofortiger Beurkundung (10 Jahre).
4. Der Notar wies ferner darauf hin, dass
 - der Grundbesitz für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zur Lastenfreimachung und ebenso für Erschließungsbeiträge und Rückstände an öffentlichen Lasten haften kann,
 - nach dem Baugesetzbuch Vorkaufsrechte bestehen können,
 - der Grundbesitz bis zur Eigentumsumschreibung der Verfügungsmacht des Verkäufers und dem Zugriff seiner Gläubiger unterliegt, so dass für den Käufer eine Zahlung vor grundbuchmäßiger Sicherung, Lastenfreistellung und Vorliegen der notwendigen Genehmigungen und Negativzeugnisse Vertrauenssache ist und Aufwendungen auf den Grundbesitz bis dahin unterlassen werden sollten.
5. Eine von den Vertragsparteien etwa angestrebte und beabsichtigte Gestaltung dieses Vertrages im Hinblick auf die Verfolgung steuerlicher Ziele und Vorteile hat der Notar nicht geprüft. Insoweit ist seine Haftung, soweit dieser Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist, ausgeschlossen.
6. Von dieser Urkunde sollen Abschriften erhalten
 - der Verkäufer (eine einfache und eine beglaubigte Abschrift),
 - der Käufer (eine einfache und eine beglaubigte Abschrift),
 - das Amtsgericht - Grundbuchamt - (eine auszugsweise und eine vollständige beglaubigte Abschrift),
 - das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - (eine einfache Abschrift),
 - der Gutachterausschuss (eine einfache Abschrift),

- sonstige für die Genehmigung und/oder Ausübung eines Vorkaufsrechts zuständigen Stellen oder berechnigte Personen (jeweils eine einfache Abschrift in der erforderlichen Zahl),
- der abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger (eine auszugsweise vollstreckbare Ausfertigung).

§ 13

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen oder Teile dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden oder im Wege der Ausübungskontrolle beanstandet werden oder sollte sich im Vertrag eine Regelungslücke zeigen, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

Die Vertragsparteien sind dann verpflichtet, eine ersetzende Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Bestimmung im Gesamtzusammenhang der getroffenen Regelung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt, oder eine neue Bestimmung zu treffen, welche die Regelungslücke des Vertrages so schließt, als hätten sie diesen Punkt von vornherein bedacht oder vorhergesehen.

Die Niederschrift ist den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, ihnen auf Verlangen vorgelegt, dann von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben worden: