

Immobilienkaufvertrag
(Standardmuster)

Bitte beachten: Dieser Mustervertrag soll nur einen Eindruck verschaffen, welche Regelungen ein Immobilienkaufvertrag in der Regel enthalten wird. Das Muster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, berücksichtigt keine Besonderheiten und ist ohne Anpassung an den konkreten Fall nicht verwendbar.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch:

- 1.)
- 2.)
- 3.).

Der Notar fragte die Urkundsbeteiligten danach, ob er oder ein Rechtsanwalt, mit dem er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit dem er gemeinsame Geschäftsräume hatte oder hat, in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Dies wurde von den Erschienenen verneint.

Die Beteiligten erklärten:

Wir schließen folgenden

K a u f v e r t r a g

I.

Kaufgegenstand

1.

Dem Notar lag ein von ihm gefertigter elektronischer Abdruck des Grundbuchs vom ?? vor. Die Beteiligten verzichteten nach Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf eine erneute Grundbucheinsicht.

2.

Im Grundbuch des Amtsgerichts ?? von ?? Blatt ?? ist/sind?? der/die?? Erschienene/n?? zu ??

als Alleineigentümer/Eigentümer/in/alleinige/r Erbbauberechtigte/r?? zu ?? des Grundbesitzes

Gemarkung ??Flur ??, Flurstück ??, ??, zur Größe von ?? qm,

eingetragen.

3.

Das Grundbuch weist folgende Belastungen aus:

Abteilung II:

??

??

??

??

Abteilung III:

??

??

??

??

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Belastung/en?? in Abt. ?? von dem Käufer nicht übernommen wird/werden??.

4.

Nach Angaben des Verkäufers kann/können?? die Belastung/en?? Abt. III lfd. Nr. ?? auflagenfrei gelöscht werden. Die durch die in Abt. III lfd. Nr. ?? eingetragene/n?? Belastungen/en?? gesicherte/n?? Verbindlichkeit/en?? des/der?? Verkäufer/s?? soll aus dem Kaufpreis Zug um Zug gegen Löschung der Belastung/en?? im Grundbuch abgelöst werden. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsunterlagen einzuholen.

Verkäufer beantragt bereits jetzt die Löschung des/der?? oben genannten Rechte/s??.

Verkauf

Der/Die?? Erschienenene/n?? zu ??

-nachfolgend auch "**Verkäufer**" genannt -

verkauft/en?? hiermit

a n

den/die?? Erschienenene/n?? zu ??

-nachfolgend auch "**Käufer**" genannt -

zum ??? den vorbeschriebenen Grundbesitz mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem gesetzlichen Zubehör

je zur ideellen Hälfte/zur Alleineigentum??.

III.

Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt

???,-- Euro

(??? Euro).

Hiervon entfällt ein Teilbetrag in Höhe von ??? Euro auf die gemäß Abschnitt XV. mitverkauften beweglichen Sachen.

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das Konto des Verkäufers

Nr. ???

bei der ???, BLZ ???.

Mehrere Käufer sind Gesamtschuldner.

2.

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Pflicht, den Kaufpreis zu bezahlen, der sofortigen

Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

3.

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb einer Frist von zehn Tagen (Buchungsdatum der Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers bzw. dem Konto des abzulösenden Grundpfandrechtsgläubigers entscheidend), nachdem zuvor der Vollzug dieses Vertrags gesichert ist wie folgt und der Notar dem Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzungen schriftlich bestätigt hat, frühestens jedoch am :

- a) Die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen.
- b) Dem Notar liegen alle Unterlagen vor, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Eigentumsvormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden. Diese Unterlagen liegen auflagenfrei vor oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht.
- c) Das zur Eigentumsumschreibung erforderliche Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde liegt dem Notar ohne Bedingungen und Auflagen vor.
- d) Die Genehmigungen, die zur Wirksamkeit oder zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind, liegen dem Notar ohne Bedingungen und Auflagen vor.
- e) Der Kaufgegenstand ist vollständig geräumt. Dem Notar liegt eine übereinstimmende schriftliche Erklärung beider Vertragsparteien vor, die dieses bestätigt.

Die Grunderwerbsteuer-Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der zu zahlenden Grunderwerbsteuer ist nicht Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit.

Der Notar soll den Beteiligten das Vorliegen der vorstehend vereinbarten Voraussetzungen und den Inhalt von Zahlungsauflagen durch einfachen Brief/Einwurfeinschreiben/Einschreiben mit Rückschein mitteilen. **Der Käufer verpflichtet sich, von dem Kaufpreis sämtliche ihm von dem Notar schriftlich mitgeteilten Zahlungsauflagen zu erfüllen und den danach verbleibenden Restkaufpreis an den Verkäufer zu zahlen.** Die Zehntagesfrist beginnt, wenn die Mitteilung des Notars dem Käufer zugeht oder der Käufer auf andere Weise Kenntnis erlangt. Erfolgt die Gutschrift nach Ablauf der 10 - Tagesfrist, so treten ohne Mahnung und ohne zusätzliche Fristen die gesetzlichen Verzugsfolgen ein und der Käufer ist verpflichtet, Zinsen

auf den Kaufpreis ab dem 11. Tag zu zahlen.

Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden gemäß dem Inhalt des Mitteilungsschreibens des Notars, im übrigen ohne weitere Nachweise.

4.

Um die Lastenfreistellung sicherzustellen, wird folgendes vereinbart:

Käufer und Notar brauchen nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängt, berechtigt sind. Soweit solche Auflagen reichen, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung, nicht durch sonstige Leistungen an den Verkäufer oder an Dritte bezahlt werden. Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für alle am Vertrag oder an der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden. Alle Rechte und Ansprüche des Verkäufers, die mit den zu beseitigenden Belastungen zu tun haben, werden hiermit sicherungshalber auf den Käufer übertragen. Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist, und entfällt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist.

5.

Um den Verkäufer zu sichern, wird folgendes vereinbart:

Der Notar soll die Erklärungen zum Eigentumsübergang dem Grundbuchamt erst vorlegen, wenn die Zahlung des Kaufpreises gem. Ziff. IV. Abs. 2 nachgewiesen ist. Eine frühere Vorlage ist gemäß schriftlicher Mitteilung des Verkäufers gestattet. Die Beteiligten weisen den Notar an, bis dahin keine Eintragungsunterlagen beim Grundbuchamt einzureichen, keinen Eintragungsantrag zu stellen und bis dahin auch keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift der Vertragsurkunde zu erteilen, welche die Auflassung wiedergibt, mithin die Anlage enthält.

IV.

Erklärungen zum Eigentumsübergang

Die Erklärungen zum Eigentumsübergang sind in der dieser Urkunde beigefügten **Anlage** enthalten, auf welche die Beteiligten verweisen und welche hiermit zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht wird.

Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug-um-Zug gegen ordnungsgemäße Tilgung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gemäß § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch die Erklärungen zum Eigentumsübergang gem. Anlage erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrages original schriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung

des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Sofern auf Veranlassung des Käufers ein Finanzierungsgrundpfandrecht bestellt wurde, hat der Gläubiger ferner schriftlich zu bestätigen, dass die Überweisung auch zur Tilgung des Kaufpreises, nicht lediglich zur Ausreichung des Darlehns erfolgt ist.

V.

Vormerkung

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Verkäufer zugunsten des Käufers im angegebenen Beteiligungsverhältnis eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

Der Käufer

b e a n t r a g t

dies.

Der Käufer beantragt schon jetzt, die Vormerkung wieder zu löschen, wenn er als Eigentümer eingetragen wird und bis dahin - außer unter Mitwirkung des Käufers - nach der Vormerkung nichts eingetragen worden ist.

VI.

Löschung der Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs

Der Käufer bevollmächtigt die bei dem beurkundenden Notar tätige

- a) Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Kerstin Melcher,
 - b) Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Margareta Lampe,
- beide dienstansässig Hakenstr. 9, 49074 Osnabrück,

und zwar beide einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, 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 im Grundbuch erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er von dem vertragsgegenständli-

chen Kaufvertrag zurückgetreten ist,

- b) der Notar unter Hinweis auf die in diesem Vertrag und dieser Bestimmung getroffenen Regelung dem Käufer die Durchschrift des zuvor genannten Schreibens mit Einschreiben/Rückschein an die in diesem Vertrag genannte Anschrift zugestellt hat,
- c) der Käufer der Löschung nicht innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Zugang des vorgenannten Schreibens widersprochen hat.

Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

Die Bevollmächtigten werden von der persönlichen Haftung freigestellt. Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen grundbuchlichen Abwicklung. Ein Widerruf der Vollmacht ist ausgeschlossen. Unterbevollmächtigung wird gestattet.

VII.

Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

1.

Mit dem Tag der vollständigen Gutschrift des Kaufpreises geht der Besitz (damit auch Nutzungen, Lasten und Haftpflichtrisiko) auf den Käufer über.

2.

Die Abrechnung von wiederkehrenden Lasten und Abgaben, die auf das Kaufgrundstück entfallen, wird zeitanteilig vorgenommen.

Soweit Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabenrecht in der Vergangenheit entstanden sind oder sein sollten, hat diese der Verkäufer zu tragen, soweit dem Verkäufer bis zum Tag des Besitzübergangs hierüber ein Bescheid erteilt wurde. Für danach erstellte Erschließungsanlagen trägt der Käufer die Erschließungskosten. Dasselbe gilt für die kommunalabgabenrechtliche Kostenerstattung bei Baugrundstücken sowie ggf. für die Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Der Notar riet den Beteiligten, sich den derzeitigen Ausbauzustand von der Gemeinde mitteilen zu lassen. Der Verkäufer versichert, dass er alle ihm bis heute zugegangenen Bescheide bezahlt hat. Soweit bereits Vorausleistungen geleistet wurden, sind diese auf die Beitragsschuld des Käufers anzurechnen. Etwaige Erstattungsansprüche aufgrund aufgehobener Bescheide werden hiermit an den Käufer abgetreten. Der Käufer nimmt die Abtretung an. Die Beteiligten werden die Abtretung der Gemeinde selbst anzeigen.

VIII.

Umfang der Verkäuferpflichten

1.

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum zu verschaffen und den Vertragsgegenstand unverzüglich freizustellen von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, von Miet- und Pachtverhältnissen und von Rückständen öffentlicher Abgaben, soweit sie der Käufer nicht jeweils ausdrücklich in dieser Urkunde übernimmt. Die Beteiligten beantragen den Grundbuchvollzug aller dazu geeigneten Erklärungen. Der Vertragsgegenstand darf keinen Beschränkungen aus Wohnungsbindung oder sozialer Wohnungsförderung oder aus Baulasten unterliegen.

2.

Weitergehende Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Mängel werden ausgeschlossen, gleichgültig, ob solche bereits vorhanden sind oder bis zum Besitzübergang entstehen. Dies gilt insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwendbarkeit und Ertrag.

Bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie ansonsten bei grobem Verschulden gelten aber die gesetzlichen Mängelrechte.

Die Gefahr von Brandschäden, Wasserschäden und Elementarschäden bleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Verkäufer. Bis dahin ist der Verkäufer verpflichtet, den Vertragsgegenstand ordnungsgemäß zu verwalten und zu versichern.

Im Kaufvertragsmuster: VIII. Umfang der Verkäuferpflichten ist ggf. folgendes einzufügen:

Evtl.: bei selbst genutzten Ein- u. Zweifamilienhäusern

3.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass durch den Eigentumsübergang selbst genutzter gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser für den Käufer eine Zwei-Jahres-Frist ausgelöst wird, in der unter Umständen die Heizungsanlage, nicht isolierte Heizungsrohre und Armaturen sowie nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken an den Standard der Energieeinsparverordnung angepasst werden müssen.

Evtl. bei sei Wohnungen oder zu Wohnzwecken genutzter Häuser:

4.

Der Energieausweis gem. § 17 EnEV liegt dem Erwerber vor/wird der Veräußerer bis zum (Kaufpreisfälligkeitstag) dem Erwerber auf seine Kosten vorlegen. Für die Richtigkeit der in dem Energieausweis aufgeführten Daten haftet Verkäufer nicht.

5.

Dem Verkäufer ist nichts bekannt von Baulasten, von altrechtlichen im Grundbuch nicht einge-

tragenen Dienstbarkeiten sowie von schädlichen Bodenverunreinigungen und anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind.

6.

Der Verkäufer versichert, dass für den Kaufgegenstand alle erforderlichen öffentlichen Genehmigungen erteilt sind und die Zuwegung zum Kaufgegenstand einschränkungslos über öffentliche Straßen und/oder Wege erfolgt.

IX.

Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars u. der Mitarbeiter

1.

Wenn ein etwaiges gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, führt dies zu keinem Schadenersatzanspruch. Alle Forderungen aus der Ausübung eines Vorkaufsrechts werden hiermit sicherungshalber an den Käufer abgetreten.

2.

Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, Negativzeugnisse wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte zu besorgen, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

3.

Der Notar ist berechtigt, 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 des Vertrages erforderlich sein sollte. Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen grundbuchlichen Abwicklung. Ein Widerruf der Vollmacht ist ausgeschlossen. Unterbevollmächtigung wird gestattet.

4.

Die Erschienenen bevollmächtigen die bei dem Notar tätige

- a) Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Kerstin Melcher,
 - b) Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Margareta Lampe,
- beide dienstansässig Hakenstr. 9, 49074 Osnabrück,

und zwar jede einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben und alle sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

X.

Belehrungen

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere über folgendes belehrt:

1.

Alle Vereinbarungen, auch Nebenabreden, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Vereinbarungen sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrags führen.

2.

Am Vertragsgegenstand können Lasten und Beschränkungen bestehen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, insbesondere Baulasten. Der jeweilige Eigentümer haftet unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen für Erschließungsbeiträge und öffentliche Abgaben.

3.

Der Käufer wird erst Eigentümer, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Hierzu müssen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, alle erforderlichen Genehmigungen und ein Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde vorliegen.

4.

Eine steuerliche Beratung vor Abschluss des Kaufvertrags ist empfehlenswert. Der Notar hat eine solche nicht übernommen.

5.

Mit diesem Vertrag können Gefahren verbunden sein, und zwar

- a) für den Verkäufer, wenn er dem Käufer Eigentum, sonstige Grundbucheintragungen oder Besitz einräumt, bevor der Käufer seine Vertragspflichten erfüllt oder abgesichert hat,

- b) für den Käufer, wenn er Zahlungen leistet oder Aufwendungen macht, bevor im Grundbuch für ihn eine Vormerkung eingetragen ist, alle Genehmigungen und das Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde vorliegen sowie die Lastenfreistellung gesichert ist.

Die Beteiligten vereinbaren keine über den Vertragsinhalt hinausgehenden Vorkehrungen gegen solche Gefahren, insbesondere keine Zahlungsabwicklung über Notaranderkonto.

durch Teilung entstandene Grundstück nicht erschlossen ist. Ggf. bedarf es auch, die Erschließung betreffend, der Bestellung von Baulasten/Dienstbarkeiten.

6.

?? nächste Absätze nur bei erforderlicher vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung:

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass bis zur Erteilung der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts beim Amtsgericht Osnabrück alle vertraglichen Vereinbarungen schwebend unwirksam sind.

Die Vertragsteile bevollmächtigen den Notar, für sie die vormundschaftsgerichtliche/familiengerichtliche ?? Genehmigung zu beantragen und entgegenzunehmen, sie dem anderen Vertragsteil mitzuteilen, für diesen die Mitteilung in Empfang zu nehmen und hierüber befreit von § 181 BGB eine Eigenurkunde zu errichten. Der Notar stellt jedoch klar, dass er eine vorherige Weisung des gesetzlichen Vertreters, von dieser Vollmacht keinen Gebrauch zu machen, oder einen vorherigen Widerruf der Vollmacht beachten wird.

Den Beteiligten ist bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gleichwohl möglicherweise Beschwerde gegen die an sich dann unanfechtbare Genehmigung eingelegt werden könnte, wenn kein Vorbescheid vorausgegangen ist. Ein solcher Vorbescheid bzw. die Ankündigung der beabsichtigten Entscheidung oder Schriftverkehr zur Bestellung eines Verfahrenspflegers sollen jedoch den Beteiligten selbst zugestellt werden; Abschrift an den Notar zur Kenntnis wird erbeten.

Die Beteiligten vereinbaren angesichts der zu erwartenden längeren Verfahrensdauer ferner:

Sollte der andere Vertragsteil zur Mitteilung darüber auffordern, ob die Genehmigung erteilt ist, wird die gesetzliche Zwei-Wochen-Frist in ihrem Lauf solange gehemmt, als das gerichtliche Genehmigungsverfahren noch betrieben wird.

XI.

Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung

Verkäufer und Käufer vereinbaren bereits heute, dass sämtliche vom Käufer veranlasste Zahlungen, welche dessen Finanzierungsgläubiger unmittelbar an den Verkäufer leistet, als Zahlung des Käufers auf die Kaufpreisschuld anzusehen sind, auch wenn der Darlehnsvertrag des Käufers nicht wirksam sein sollte. Diese Tilgungsbestimmung wird unwiderruflich getroffen; der Käufer verpflichtet sich zur entsprechenden Anweisung an seine Bank.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundschulden, auch solcher vollstreckbarer Art (§ 800 ZPO), zugunsten deutscher Kreditinstitute 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 Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Zahlungen gemäß a) sind zu leisten wie dies in Abschnitt III. 1. und 3. des Kaufvertrags vereinbart ist.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

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

e) Nichtdurchführung/Rückabwicklung des Kaufvertrages

Die Grundschuldgläubigerin wird bei Nichtdurchführung und Rückabwicklung des Kaufvertrages eine Löschungsbewilligung für die eingetragenen Grundpfandrechte auflagen- und kostenfrei nach Rückerhalt an den Verkäufer ausgezahlter Darlehensvaluta (ohne Zinsen und sonstige Kosten) erteilen.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten.

Diese

Vollmacht

gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellung von dem diesen Kaufvertrag beurkundenden Notar beurkundet wird, in der Bestellungsurkunde die vorstehend unter a) - e) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden und dem Notar eine schriftliche Bestätigung des jeweiligen Kreditinstitutes über die Kenntnisnahme der vorstehenden Vereinbarungen zu a) bis e) vorliegt. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

Sofern Kaufgegenstand noch vermessen werden muss:

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Eintragung der Grundschuld an dem Kaufgegenstand erst erfolgen kann, wenn die Vermessung dieser Fläche stattgefunden hat.

XII.

Mietverhältnis

Der Vertragsgegenstand ist nach Angaben des Verkäufers nicht vermietet. Der Verkäufer wird den Vertragsgrundbesitz vor Überweisung des Kaufpreises von nicht mitverkauften Sachen vollständig räumen. Der Verkäufer unterwirft sich wegen dieser Pflicht und wegen der Pflicht, den Vertragsgegenstand gemäß Abschnitt VII. Abs. 1. dem Käufer zu übergeben, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne weitere Nachweise erteilt werden.

XIII.

Keine unternehmerische Tätigkeit

Kein Vertragsteil schließt diesen Vertrag im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit.

XIV.

Mitverkauf beweglicher Sachen

Mitverkauft sind folgende bewegliche Sachen unabhängig davon, ob sie Zubehör sind:

Für die vorgenannten Sachen gelten die Bestimmungen dieser Urkunde sinngemäß. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum daran mit Gutschrift des gesamten Kaufpreises auf den Käufer übergeht.

2.

Vom Kaufpreis entfällt der in Abschnitt III. genannte Betrag auf die mitverkauften Sachen. Eine abweichende Feststellung des Wertes dieser Sachen - gleichgültig aus welchem Grund - soll zu keiner Änderung des Gesamtkaufpreises führen. Leistungsstörungen im Zusammenhang mit dem Verkauf beweglicher Sachen sollen den Fortbestand des Kaufvertrags unberührt lassen.

Die Gegenstände in der Küche sind ?? Jahre alt und seither ständig benutzt worden. Die übrigen mitverkauften Sachen ???

XV.

Abtretung von Ansprüchen

Der Vertragsgegenstand ist bezugsfertig geworden im Jahre ??? Soweit dem Verkäufer noch Rechte Dritter wegen des Vertragsgegenstands, insbesondere wegen Sachmängeln, zustehen, tritt er diese hiermit mit Wirkung ab Gutschrift des Kaufpreises an den Käufer ab, ohne für deren Bestand, Reichweite und Durchsetzbarkeit zu haften. Der Verkäufer hat solche Rechte bisher nicht aufgegeben. Über die vorstehenden Bestimmungen hinausgehende Rechte des Käufers gegen den Verkäufer wegen Mängeln sollen dem Käufer nicht zustehen.

Der Käufer wurde vom Notar darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung, insbesondere bei etwaigen Sachmängeln, grundsätzlich keine Rechte gegen den Verkäufer zustehen, sondern nur die abgetretenen Rechte, soweit diese reichen.

XVI.

Zustimmungserklärung

Die Vertragsbeteiligten stimmen den in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen gegenseitig und wechselseitig zu. Der Verkäufer versichert, dass Zustimmungserklärungen gem. § 1365

Abs. 1 BGB nicht erforderlich sind.

XVII.

Kosten und Steuern

Unabhängig von der nach dem Gesetz bestehenden Gesamthaftung aller Beteiligten übernimmt

1. eine anfallende Grunderwerbsteuer der Käufer,
2. die Kosten der Lastenfreistellung der Verkäufer,
3. die sonstigen Kosten für Notar, Grundbuchamt, Vorkaufsrechtszeugnisse und alle Genehmigungen der Käufer.

XVIII.

Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

1. Ausfertigungen:
jeder Vertragsteil nach Eigentumsumschreibung,
2. beglaubigte Abschrift:
das Grundbuchamt zunächst im Auszug ohne die Anlage,
3. einfache Abschriften:
jeder Vertragsteil,
die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,
das Katasteramt zur Kaufpreissammlung,
der Finanzierungsgläubiger des Käufers.

Vorstehendes Protokoll nebst Anlage wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: