

Urkundenrolle Nr. 00000/2020

Verhandelt

zu, am

Vor dem unterzeichneten

Notar

in

erschieden:

1.

2.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage gültiger Lichtbildausweise, wovon der Notar mit ihrer Zustimmung Ablichtungen für seine Handakten fertigte.

Die Erschienenen erklärten nach Verneinung einer Vorbefassung des Notars einen

Kaufvertrag über Wohnungseigentum mit Auflassung

wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand; Kaufgegenstand

1. Die Erschienene zu 1) - nachstehend "der Verkäufer" genannt - ist im Wohnungsgrundbuch beim Amtsgericht als Eigentümerin des nachstehend bezeichneten Wohnungseigentums eingetragen:

Grundbuch vonBezirk Blatt

Miteigentumsanteil an dem Grundstück von Flur Flurstück Gebäude- und Freifläche..... qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. des Aufteilungsplanes, nebst dem Kellerraum Nr..... (und evtl. Garage, Tiefgarage oder KFZ-Stellplatz, je nach Grundbuchbeschreibung). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen).

2. Der unter der vorstehenden Nr. 1 bezeichnete Miteigentumsanteil ist im Grundbuch wie folgt belastet:

a) In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende/keine Belastungen eingetragen.

b) In Abt. III des Grundbuchs ist eingetragen:

Lfd-Nr. 1

Lfd-Nr. 2

3. Der Notar hat den vorstehenden Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme in das elektronisch geführte Grundbuch amfestgestellt.

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit das in § 1 dieser Niederschrift näher bezeichnete Wohnungseigentum, nachstehend auch bezeichnet als "der Kaufgegenstand" - mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und dem Zubehör an die Erschienene zu 2) - nachstehend auch bezeichnet als "der Käufer" - zu Alleineigentum.

Über den Umfang von mitverkauften Gegenständen, wie z.B. Einbauküchen, Gardinenleisten, Armaturen und dergleichen sind sich die Beteiligten nach ihrer Erklärung einig. Der Notar hat die Beteiligten gefragt, ob es hierzu einer besonderen Aufzählung bedarf. Dies wurde verneint.

Die Veräußerung erfolgt frei von allen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs. Der Verkäufer bewilligt und beantragt hiermit die Löschung der eingetragenen Grundpfandrechte auf seine Kosten. Der Käufer stimmt zu.

§ 3 Kaufpreis, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Kaufpreis beträgt Euro (in Worten: Euro); im Kaufpreis ist die Einbauküche mit einem Wert in Höhe von EUR enthalten.

2. Im Falle des Verzugs mit fälligen Kaufpreiszahlungen hat der Käufer Verzugszinsen von 10% jährlich auf den Betrag zu zahlen, mit dem er in Verzug geraten ist.

3. Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des gesamten Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist ermächtigt, dem Verkäufer auf dessen jederzeit mögliches Verlangen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Niederschrift ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen.

§ 4 Fälligkeit, Abwicklungsmodalitäten

1. Der Kaufpreis ist fällig am, frühestens jedoch zwei Wochen nach Absendung der Mitteilung des Notars an den Käufer darüber dass,

- die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist,
- dem Notar die zur Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes nach Maßgabe dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen vorliegen,
- eine etwa erforderliche Veräußerungszustimmung des Verwalters vorliegt.

Eine Ablichtung dieser Mitteilung wird dem Verkäufer zur Kenntnis übersandt.

2. Wenn und soweit Zahlungen zur Ablösung von Grundpfandrechten zu leisten sind, hat der Käufer die ihm vom Notar nach den Weisungen der Grundpfandgläubiger mitgeteilten Beträge unmittelbar an den jeweiligen Gläubiger zu bezahlen. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass er

nicht nachprüfen kann, ob die von Gläubigern zur Ablösung eingetragener Grundpfandrechte geforderten Beträge zutreffend berechnet sind. Etwaige Unstimmigkeiten sind vom Verkäufer unmittelbar mit seinen Grundpfandgläubigern zu klären. Der Notar hat den Verkäufer auf die Möglichkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen hingewiesen.

3. Der Kaufpreis ist, soweit er nicht zur Lastenfreistellung zu verwenden ist, auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:

Kontoinhaber:.....Kreditinstitut:.....Konto-Nr.:.....Bankleitzahl:.....

§ 5 Auflassung

1. Verkäufer und Käufer erklären die Auflassung wie folgt:

Verkäufer und Käufer sind sich darin einig, dass das hier veräußerte Wohnungs- und Teileigentum vom Verkäufer auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch.

2. Beide Vertragsteile weisen den Notar gegenseitig unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis in voller Höhe bezahlt ist, oder der Verkäufer sich ausdrücklich für befriedigt erklärt. Bis dahin sollen nur solche Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften erteilt werden, in denen der Text der Auflassung durchgestrichen ist. Beide Vertragsparteien sind gehalten, den Notar von der erfolgten Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen.

§ 6 Vormerkung

1. Zur Sicherung des dem Käufer zustehenden Eigentumsverschaffungsanspruchs bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am verkauften Wohnungseigentum in das Grundbuch.

Vorbehalten bleibt der Vorrang für vom Käufer im Zusammenhang mit dem Erwerb des Wohnungseigentums benötigte Grundpfandrechte in Höhe von Euro nebst% Zinsen ab dem Tag der Grundschuldbestellung und% Nebenleistung einmalig. Die Eintragung des Rangvorbehaltes wird bewilligt und beantragt. Außerhalb des Grundbuchs ist vereinbart, dass der Käufer zur Ausnutzung des Rangvorbehalts für seine Kaufpreisfinanzierung berechtigt ist.

2. Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung nebst Rangvorbehalt Zug um Zug mit Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu löschen, vorausgesetzt, dass keine nicht von ihm selbst veranlassten Zwischeneintragungen zu besorgen sind, mit Ausnahme von Löschungen.

§ 7 Übergabe, Besitz, Nutzen und Lasten

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt am, vollständige Zahlung des Kaufpreises vorausgesetzt. Einer besonderen Übergabeverhandlung bedarf es nicht. Diese wird den Parteien jedoch aus Gründen der Dokumentation empfohlen. Dabei sollten soweit möglich die Zählerstände der Messeinrichtungen abgelesen werden, z.B. für Strom, Kalt- und Warmwasser und Heizung.

Besitz, Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs des Kaufgegenstandes, sowie alle sonst noch mit dem Wohnungseigentum zusammenhängenden Rechte und Pflichten gehen mit der Übergabe auf den Käufer über.

Das Hausgeld ist ab Übergabe vom Käufer zu zahlen.

Soweit in dieser Niederschrift nichts anderes vereinbart ist, sind die Kosten des Wohnungs- und Teileigentums aus früheren Abrechnungsperioden und aus der laufenden Abrechnungsperiode unter den Vertragsbeteiligten so aufzuteilen und abzurechnen, dass sie bis zur Übergabe den Verkäufer und ab Übergabe den Käufer belasten.

§ 8 Mietverhältnis

Das kaufgegenständliche Wohnungseigentum ist nicht vermietet. Ein Mietervorkaufsrecht ist daher nicht zu besorgen.

§ 9 Eigentümergeinschaft

Für den Käufer gelten die Gemeinschaftsordnung, der Verwaltervertrag und die Beschlüsse der Eigentümergeinschaft in gleicher Weise wie bisher für den Verkäufer. Alle Rechte und Ansprüche am Vermögen der Eigentümergeinschaft, insbesondere an einer etwa vorhandenen Instandhaltungsrücklage, gehen ohne weitere Gegenleistung auf den Käufer über. Die aus beim Abschluss dieses Vertrages etwa bereits gefassten Beschlüssen der Eigentümergeinschaft herrührenden anteiligen Kosten für Sanierungen und Instandsetzungen trägt der Verkäufer, soweit sie nicht der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Der Verkäufer versichert, dass keine Rückstände beim Hausgeld und/oder bei Sonderumlagen bestehen.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer ab Übergabe zur Ausübung des Stimmrechts bei Eigentümerversammlungen und zur Entgegennahme von Ladungen.

§ 10 Gewährleistung

1. Der Verkäufer haftet nach Maßgabe dieses Vertrages für den ungehinderten besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang.
2. Die Gewährleistung für sichtbare und verborgene Sachmängel des Kaufgegenstandes ist ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm verborgene Mängel am Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum nicht bekannt sind.

Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für Flächengröße, Bodenbeschaffenheit, Ertragsfähigkeit und baulichen Zustand des Wohnungseigentums und des Gemeinschaftseigentums. Der Vertragsbesitz ist verkauft, wie er steht und liegt und von dem Käufer besichtigt wurde.

§ 11 Belastungsvollmacht

Der Verkäufer erteilt dem Käufer über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, das Vertragsobjekt vor dem hier amtierenden Notar ohne Übernahme einer persönlichen Haftung des Verkäufers auf Kosten des Käufers mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für die Finanzierungsinstitute des Käufers zu belasten und die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären.

Diese Grundpfandrechte dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung ausschließlich zur Kaufpreisfinanzierung. Daher ist in Grundschuldbestellungsurkunden folgende Bestimmung aufzunehmen:

Sicherungsabrede:

Grundpfandgläubiger dürfen Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nach dem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist,

in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Der Käufer tritt seine Ansprüche auf Auszahlung zur Kaufpreisfinanzierung benötigter Darlehen bereits hiermit bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab, der die Abtretung annimmt. Dem Notar ist es unwiderruflich gestattet, den Fi-nanzierungsinstituten des Käufers die Abtretung anzeigen.

Mit der Eigentumsumschreibung werden zur Kaufpreisfinanzierung bestellte Grundpfandrechte zur weiteren dinglichen Haftung vom Käufer übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche gehen aufschiebend bedingt mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer über.

§ 12 Durchführungsvollmacht

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit [Herrn/Frau]....., geschäftsansässig beim amtierenden Notar, diesen Vertrag in jeder Weise zu ändern und zu ergänzen, sowie alle hierzu nach ihrem Ermessen erforderlichen Erklärungen und Anträge für sie zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, mit Ausnahme der Bestellung von Grundpfandrechten. Die Bevollmächtigte ist im Innenverhältnis an die Weisungen der Vollmachtgeber gebunden. Die Vollmacht erlischt automatisch mit erfolgter Eigentumsumschreibung.

Diese Vollmacht gilt über den Tod der Vollmachtgeber hinaus. Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie ist jedoch nicht verpflichtet, von der hier erteilten Vollmacht Gebrauch zu machen. Soweit sie aufgrund der Vollmacht handelt, ist sie von jeglicher Haftung befreit.

§ 13 Rücktritt und Leistungsstörungen

Vertragliche Rücktrittsrechte sind nicht vereinbart. Gesetzliche Rücktrittsrechte bleiben unberührt. Dem Verkäufer steht das Recht zum Rücktritt auch dann zu, wenn er den Vertrag erfüllt und den Kaufpreis gestundet hat. Der Rücktritt ist gegenüber der jeweils anderen Partei schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erklären. Der Zugang einer jeden Rücktrittserklärung gilt als erfolgt, wenn dem hier amtierenden Notar eine Ablichtung der Erklärung zusammen mit dem Nachweis über ihre eingeschriebene Absendung vorgelegt wird.

Für jeden Fall des Rücktritts stimmen die Vertragsparteien schon jetzt der Rückabwicklung dieses Vertrages durch den amtierenden Notar zu und bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung der aufgrund dieses Vertrages erfolgten Eintragungen im Grundbuch, wobei die beim Notar und dem Grundbuchamt anfallenden Kosten von beiden Parteien als Gesamtschuldner zu tragen sind. Der Vertragspartei, die den Rücktritt nicht zu vertreten hat, ist es jedoch unbenommen, von ihr getragene Kosten im Innenverhältnis ersetzt zu verlangen.

Der Notar soll zur Rückabwicklung des Vertrages erforderliche Anträge nur stellen, wenn die Rückzahlung der vom Käufer auf den Kaufpreis bzw. zur Lastenfreistellung gezahlten Beträge sichergestellt ist. Etwaige Schadensersatzansprüche der Beteiligten bleiben dabei außer Betracht. Derartige Ansprüche sind außerhalb der Rückabwicklung des Vertrages zu verfolgen.

§ 14 Teilunwirksamkeit

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages hat auf die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in seinen übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Die Beteiligten sind sich darin einig, dass eine evtl. unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen ist, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt

§ 16 Notarauftrag

Der Notar ist mit der Durchführung und ggf. der Rückabwicklung des Vertrages beauftragt. Er ist insbesondere beauftragt, alle hierzu erforderlichen Erklärungen und/oder Zustimmungen bzw. Genehmigungen zu erwirken und entgegenzunehmen sowie alle nach seinem pflichtgemäßen Ermessen erforderlichen Anträge, auch solche auf Teilvollzug, zu stellen bzw. zurückzunehmen.

§ 17 Weitere Belehrungen

Die Vertragsteile wurden vom beurkundenden Notar wie folgt besonders belehrt:

- a) Das Eigentum kann erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes umgeschrieben werden; im Interesse der schnelleren Abwicklung des Vertrages ist es empfehlenswert, die vom Finanzamt für die Zahlung der Grunderwerbsteuer eingeräumte Frist nicht auszuschöpfen, sofern es dafür keine berechtigten Gründe gibt.
- b) Der jeweilige Eigentümer haftet für etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben und Erschließungsbeiträgen.
- c) Das Rechtsgeschäft unterliegt der vom Käufer zu zahlenden Grunderwerbsteuer.
- d) Der Vertrag ist den Steuerbehörden vom Notar mitzuteilen.
- e) Der Notar kann zu steuerlichen Fragen nicht beraten und keine Auskunft erteilen. Er hat die Beteiligten jedoch darauf hingewiesen, dass es ihnen unbenommen ist, für sie bedeutsame steuerliche Aspekte vor der Vertragsunterzeichnung durch einen Steuerberater abzuklären. Der Notar wies auch darauf hin, dass dieser Vertrag zivilrechtlich auch dann gültig ist, wenn etwa beabsichtigte Steuervorteile nicht eintreten und dass dies nicht zum Vertragsrücktritt berechtigt.
- f) Alle Vertragsteile haften unabhängig von ihren vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der kosten- und steuerrechtlichen Vorschriften gegenüber Kostengläubigern und Steuerbehörden als Gesamtschuldner.
- g) Alle Vertragsbedingungen müssen vollständig und richtig in der Urkunde enthalten sein. Unzutreffende Erklärungen können zur Unwirksamkeit des Vertrages und zu Kosten verursachenden Nachbeurkundungen führen.

§ 18 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Die Kosten erforderlicher Lastenfreistellungen sind vom Verkäufer zu tragen.

Die Niederschrift wurde den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: