

## **Muster 1**

### **Auszug (Kaufvertrag Teilfläche allgemein ohne Notaranderkonto)**

**??ENTWURF**

UR Nr.                      /2006

Verhandelt zu Zossen am ?? . ?? . 2006

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

**Dr. Katrin Brose-Preuß**

Notarin zu Zossen

in meinen Geschäftsräumen in 15806 Zossen, Marktstraße 14

erschieden heute:

1.??Herr Frau geb. ??,

geboren am ??,

nach Angaben ??verheiratet im gesetzlichen Güterstand,

wohnhaft in ??

??zu 1. nachstehend auch "Verkäufer" genannt,

2. ?? geb. ??,

geboren am ??

wohnhaft in ??,

zu ??1. und 2. nach Angaben ??verheiratet im gesetzlichen Güterstand,

zu. 1. und 2. nachstehend gemeinschaftlich auch "Verkäufer" genannt,

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

3. ?? Herr ?? Frau geb. ??,  
geboren am ??,  
nach Angaben ??verheiratet im gesetzlichen Güterstand,  
wohnhaft in ??,

??4. ??,  
geboren am ??,  
wohnhaft in ??,  
zu 3. und 4. nach Angaben ??verheiratet im gesetzlichen Güterstand  
zu 3. und ??4. nachstehend ??gemeinschaftlich auch "Käufer" genannt,

zu 1. bis ??. ausgewiesen durch gültige amtliche Lichtbildausweise.

Die Erschienenen zu 1. bis ?? erklären folgenden

**Grundstückskaufvertrag über eine unvermessene  
Teilfläche**

**§ 1**

**Grundbuch- und Sachstand**

Im Grundbuch des Amtsgerichts ??Zossen für ??, Blatt ?? ist  
??unter anderem folgender Grundbesitz vorgetragen:

lfd. Nr. ??, Gemarkung ??, Flur ??, Flurstück ??, Größe ?? qm.

In Abteilung I ??ist ??sind ??Herr ??Frau ??als Alleineigentümer  
??Miteigentümer je zu ??1/2 Anteil ??Erbengemeinschaft?? einge-  
tragen.

??In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.

In Abteilung II ist eingetragen unter  
lfd. Nr. ??,

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

Diese Lasten werden vom Käufer ??nicht übernommen. ??als nicht wertmindernd übernommen.

In Abteilung III sind keine Eintragungen vorhanden.

In Abteilung III ist eingetragen unter lfd. Nr. ??,

Diese Belastungen werden vom Käufer nicht übernommen, sie sind aus dem Kaufpreis abzulösen

Die Notarin hat das Grundbuch am ???.2006 einsehen lassen.

**§ 2**

**Verkauf**

1. Herr ?? Frau ?? ??Die Eheleute ?? ??verkauft ??verkaufen hiermit an die Erschienenen zu ??3. und 4., Frau ??geb. ?? und ??, ??als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte aus dem in § 1 dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz eine den Vertragsteilen nach Lage und Ausmaß in der Natur genau bekannte, jedoch erst amtlich zu vermessende Teilfläche zu ca. ?? qm mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör ??und dem aufstehenden Gebäude (Kaufobjekt) .

Das Kaufobjekt ist ??mit einem Einfamilienhaus (Baujahr ??)und Nebengebäuden bebaut, ??unbebaut.

Die Teilfläche ist im beigehefteten Lageplan, auf den verwiesen wird, ??schraffiert eingezeichnet und durch die Punkte A, B, C, D, A begrenzt.

Das Kaufobjekt ist wie folgt zu vermessen:

Die östliche Grenze bildet ??

Die westliche Grenze bildet ??

Die südliche Grenze bildet ??

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

Die nördliche Grenze ist im Abstand von ?? m prallen zur ?? Grenze zu ziehen.

Die Grenzziehung ergibt sich aus dem Lageplan; sollte dieser noch Zweifel offen lassen, obliegt das Grenzziehungsrecht dem Verkäufer nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

Der Lageplan wurde unter Mitwirkung der Erschienenen gefertigt und diesen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt; er bildet einen Bestandteil dieser Urkunde.

??Die Vermessung nach dem Baugesetzbuch beantragt der Verkäufer.

??Der??Die Erschienene zu 2. stimmt dem Verkauf hiermit zu.

2. Die Notarin hat darüber belehrt, dass durch die Grundstücksteilung keine Verhältnisse entstehen dürfen, die geltendem Baurecht widersprechen, z.B. den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder vorgeschriebenen Abstandsflächen. Ein Verstoß der Teilung gegen baurechtliche Vorschriften kann zur Folge haben, dass die Bauaufsichtsbehörde einschreitet oder ein geplantes Vorhaben nicht realisiert werden kann. Die Notarin hat hierzu keine Prüfung oder Beratung übernommen, sondern den Beteiligten empfohlen, sich vor der Beurkundung hierüber bei den zuständigen Behörden oder einem Bausachverständigen zu erkundigen.

3. Dienstbarkeiten zur Erschließung der verkauften Teilfläche oder der nicht verkauften Restfläche sind nach Angaben der Beteiligten nicht erforderlich.

### **§ 3**

#### **Kaufpreis**

##### **1. Kaufpreishöhe**

Der Kaufpreis beträgt ?? € pro qm und somit ?? vorläufig insgesamt ?? € (in Worten: ?? ??Euro).

??Der Kaufpreis gilt als Festpreis.

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

??Etwaige Mehr-oder Minderflächen sind unverzüglich nach Vorliegen des amtlichen Meßergebnisses auf der Grundlage des vorgenannten Quadratmeterpreises zwischen den Vertragsparteien zinslos auszugleichen.

Vorkehrungen zur Sicherung einer Nachzahlungspflicht des Käufers oder einer Rückzahlungspflicht des Verkäufers im Falle einer erheblichen Abweichung vom angenommen Flächenmaß werden nicht vereinbart.

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

## 2. Kaufpreisfälligkeit

2.1. Der gesamte Kaufpreis ist zur direkten Zahlung auf das nachstehend angegebene Konto des Verkäufers fällig, sobald folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat
- b) die zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
- c) die Bestätigung vorliegt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
- d) die Löschungsunterlagen für nicht übernommene Belastungen ??entweder auflagenfrei vorliegen ??oder nur mit der Maßgabe vorliegen, hiervon nur gegen Zahlungen eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.

Das Fehlen der Grunderwerbsteuerunbedenklichkeitsbescheinigung oder Kostenforderungen des Grundbuchamtes hindern die Zahlung nicht.

2.2. Die Notarin wird beauftragt, dem Käufer den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen und den Inhalt von Zahlungsauflagen mitzuteilen und den Verkäufer davon in Kenntnis zu setzen.

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

Der Käufer hat den Kaufpreis innerhalb von ??vier Wochen nach Mitteilung über die Fälligkeit an den Verkäufer zu zahlen.

Die Zahlungsfrist beginnt, wenn die Mitteilung der Notarin dem Käufer zugeht.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Zahlungseingang des Kaufpreises der Notarin unverzüglich schriftlich zu bestätigen. Zahlungen gelten als fristgemäß erfolgt, wenn sie innerhalb der Zahlungsfrist dem nachgenannten Konto des Verkäufers gutgeschrieben sind.

?? Der Verkäufer verpflichtet sich, unverzüglich die erforderlichen Lösungsunterlagen vorzulegen.

3. Zahlungen erfolgen ausschließlich auf folgendes Konto des Verkäufers

bei der ??.

Konto-Nr.: ??

BLZ: ??.

**??nur bei belastetem Kaufobjekt, wenn Käufer selbst ablöst**

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

bei der ??.

Konto-Nr.: ??

BLZ: ??.

Um die Lastenfreistellung sicherzustellen, wird folgendes vereinbart:

Käufer und Notarin 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. Die Notarin 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 schon jetzt auf den Käufer übertragen; diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist.

**4. Eine verspätete Gutschrift des Kaufpreises hat ohne Mahnung und ohne zusätzliche Fristsetzung die gesetzlichen Verzugsfolgen zur Folge, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.**

**Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er in Verzug. Die Notarin hat die Beteiligten auf gesetzlichen Verzugszinsen hingewiesen.**

??5. Die Notarin belehrte den Käufer eindringlich über die Gefahren einer Kaufpreiszahlung vor Eigentumsumschreibung, und zwar unter dem Aspekt, dass gemäß § 7 Grundstücksverkehrsordnung ein Widerruf oder die Rücknahme der Genehmigung beim Grundbuchamt zur Aussetzung der Eigentumsumschreibung führt. Die Notarin hat auf Alternativmöglichkeiten wie Zahlung erst nach Umschreibung mit Sicherstellung über Notaranderkonto hingewiesen.

Die Erschienenen wünschten trotzdem die Beurkundung der Auszahlungsmodalitäten in dieser Form. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, den Kaufpreis solange treuhänderisch zu verwalten, bis die Eigentumsumschreibung nur noch von Voraussetzungen abhängt, die ausschließlich der Käufer zu erbringen hat, und im Falle der Undurchführbarkeit dieses Vertrages den Kaufpreis dem Käufer zurückzuerstatten.

??6. Die Notarin wird angewiesen, die Erklärungen zum Eigentumsübergang dem Grundbuchamt erst vorzulegen, wenn der Verkäufer ihr schriftlich mitgeteilt hat oder gleichwertig nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Eine frühere Vorlage ist gemäß schriftlicher Mitteilung des Verkäufers gestattet. Bis dahin sind dem Käufer und dem Grundbuchamt Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur **ohne Auflassung** zu erteilen. Bei mehreren Verkäufern genügt die Mitteilung eines Verkäuferteils.

## **§ 4**

### **Vollstreckungsunterwerfung, Verjährung**

1. Wegen der Zahlungsverpflichtung in Höhe von ???? € (in Worten: ?? Euro) ??einschließlich der gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 (?? bzw.: Abs. 2) BGB aus dem Kaufpreis ab einem Monat ab heute

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

unterwirft sich der Käufer ?? (als Gesamtschuldner) zugunsten des Verkäufers ?? (als Gesamtgläubiger) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden gemäß dem Inhalt des Mitteilungsschreibens der Notarin, im übrigen ohne weitere Nachweise.

2. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch, jedoch spätestens dreißig Jahre ab gesetzlichem Verjährungsbeginn.

**§ 5**

**Belastungsvollmacht**

Der Verkäufer verpflichtet sich bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden bis ?? € nebst 20% Jahreszinsen und 10% einmaliger Nebenleistung zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Grundstückseigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Vereinbarungen 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 ?? sowie darüberhinaus für Investitionen am Kaufobjekt geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.



**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K. Brose-Preuß

Die Grundsuldgläubigerin hat gegenüber der beurkundenden Notarin vorab zu bestätigen, dass sie die nicht verkaufte Teilfläche unverzüglich nach Vorliegen des Messungsergebnisses aus der Mithaft entläßt, ohne dass dem Verkäufer dadurch Kosten entstehen und dass sie Verwertungsrechte (Zwangsverwaltung, Zwangssteigerung u.a.) aus der Grundsuld erst geltend macht, nachdem das amtliche Messungsergebnis im Grundbuch vollzogen ist.

**b) Zahlungsanweisung**

Zahlungen auf den Kaufpreis sind gemäß a) zu leisten auf das vorgenannte Konto des Verkäufers.

**c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundsuldbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundsuldbestellung freizustellen.

**d) Fortbestand der Grundsuld**

Die bestellte Grundsuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr verbunden sind, werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

2. Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten.

3. Voraussetzung für die Wirksamkeit aller aufgrund dieser Vollmacht abgegebenen Erklärungen ist, dass diese von der beurkundenden Notarin beurkundet und beglaubigt werden. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundsuldbestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis c) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

??Die Belastungsvollmacht gilt unabhängig von der Erteilung der Genehmigung nach der GVO.

4. Die Notarin wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundschuld erst zu stellen sowie eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erst zu erteilen, wenn ihr die Gläubigerin sowohl die Valutierungsbeschränkung als auch die Pfandfreigabe der nicht verkauften Teilfläche schriftlich bestätigt hat.

## **§ 6**

### **Verpflichtung zur Auflassung, Auflassungsvormerkung**

1. Die Vertragsteile verpflichten sich, nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses letzteres anzuerkennen sowie die Auflassung des Kaufobjektes zu erklären und entgegenzunehmen. Der Anspruch auf Vermessung und Auflassung soll erst dreißig Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjähren.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Kaufobjekt bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch.

Der Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums und die Vormerkung sind weder abtretbar noch verpfändbar, was im Grundbuch vermerkt werden soll.

2. Der Käufer beantragt, die Vormerkung gleichzeitig mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch wieder zu löschen, und zwar

a) an der nicht verkauften Fläche, nachdem das Messungsergebnis vorliegt und

b) an der verkauften Fläche, wenn der Käufer als Eigentümer eingetragen wird,

vorausgesetzt, dass bis dahin keine Belastungen im Grundbuch eingetragen sind, denen er nicht ausdrücklich zugestimmt hat.

**Immobilienwerb und -errichtung in der Praxis**

Notarin Dr. K.Brose-Preuß

??3. Zur Messungsanerkennung und Auflassung, zu Änderungen oder Ergänzungen dieser Urkunde und zu allen sonstigen Rechtshandlungen, die mit dieser Urkunde zusammenhängen, erteilen sich hiermit

a) alle im Eingang unter ??1. und ??aufgeführten Beteiligten gegenseitig und

b) alle im Eingang unter ??2. und ??aufgeführten Beteiligten gegenseitig

**Vollmacht**

in der Weise, daß alle Beteiligten zu 1. und ??durch eine/n von ihnen und alle Beteiligten zu ??2.und ?? durch eine/n von ihnen vertreten werden können.