

UVZ-Nr. E _____

SB: as

KAUFVERTRAG

Heute, den sechzehnten Oktober zweitausenddreißig

– 16. Oktober 2023 –

erschieden gleichzeitig vor mir,

Eliane Schuller

Notarin

mit dem Amtssitz in Vilshofen an der Donau

in den Geschäftsräumen am Stadtplatz 19, Vilshofen an der Donau:

1. Herr Hans Dieter **Mustermann**,

geboren am 20. Mai 1998,

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

hier handelnd im eigenen Namen und aufgrund mündlicher Vollmacht für

seine Ehefrau Daria Magdalena **Mustermann**, geborene
Tirpiz,

geboren am 22. Februar 2002,

beide verheiratet, im gesetzlichen Güterstand der Zugewinn-
gemeinschaft,

beide wohnhaft in 94032 Passau, Schillerstraße 3

2. Herr Finn-Edwin **Musterfrau**,

geboren am 13. Januar 1957,

geschäftsansässig: 75431 Musterstadt, Erwin-Müller-Straße 11,

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Herr Finn-Edwin Musterfrau nicht handelnd im eigenem Namen,
sondern als Geschäftsführer für die

Immobilien GmbH

mit dem Sitz in Musterstadt

(Geschäftsadresse: 75431 Musterstadt, Erwin-Müller-Straße 11),
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Musterstadt
HRB 1443.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich auf Antrag der Beteiligten nachstehenden Vertrag:

Frau und Herr Mustermann erklären als Verbraucher und auf eigene Rechnung zu handeln.

I. Vorbemerkungen, Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg von

Charlottenburg Blatt 5115

sind Herr Hans Mustermann und Frau Daria Tirpiz als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Charlottenburg

Flst. 1555/23 Eosanderstraße 16, Gebäude und
Freifläche zu 340 m²

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abt.	lfd. Nr.	Beschreibung
II	1	Sanierung ist angeordnet.
II	2	Leibgeding für Johann Mücke, geb. 16.5.1940, löschar bei Todesnachweis
III	1	Grundschild zu 100.000 EUR für Erzgebirgssparkasse, Große Kirchgasse 18, 09456 Annaberg-Buchholz.

Frau Daria Mustermann ist im Grundbuch noch unter ihrem Mädchen-namen Tirpiz eingetragen. Berichtigung des Grundbuchs wird unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Reisepasses von Frau Mustermann **bewilligt** und **beantragt**.

II. Verkauf

Herr Hans Mustermann und Frau Daria Mustermann

- „Verkäufer“ -

verkaufen

a n

die Immobilien GmbH

- "Käufer" -

zum Alleineigentum

den in Ziffer I. dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz samt allen damit verbundenen Rechten und Bestandteilen sowie dem Zubehör.

Es handelt sich dabei um das Anwesen 10587 Berlin Eosanderstraße 16 . Bewegliche Gegenstände werden nicht mitverkauft.

III. Kaufpreis; Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt **250.000 Euro**

- in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro -.

Der Kaufpreis muss innerhalb von 10 - zehn - Tagen nach Absendung der Mitteilung des Notars (einfacher Brief), dass die nachstehenden Voraussetzungen vorliegen, gutgeschrieben sein:

1. die Eigentumsvormerkung ist eingetragen im Rang nur nach vorgenannten Belastungen und solchen, denen der Käufer zugestimmt hat;
2. das eingetragene Leibgeding ist im Grundbuch gelöscht;
3. alle Lastenfreistellungsunterlagen liegen bezüglich der Belastungen vor, die vor oder gleichzeitig mit der Vormerkung eingetragen wurden und nicht übernommen werden. Sie dürfen nur unter Auflagen vorliegen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht;
4. die Bestätigung der mündlichen Vollmacht von Frau Daria Mustermann in grundbuchtauglicher Form vorliegt;

5. das Negativzeugnis bzw. die Nichtausübungserklärungen bezüglich des gemeindlichen Vorkaufsrechts liegt vor;
6. die Genehmigung durch die zuständige Gemeinde (§ 144 BauGB) in der erforderlichen Form vorliegt.

Soweit Zahlungsauflagen bezüglich der Lastenfreistellungsunterlagen bestehen, kann der Kaufpreis nur durch deren Erfüllung erbracht werden. Notar und Käufer müssen nicht prüfen, ob die Auflagen berechtigt sind.

Der Kaufpreis ist – soweit keine Zahlungsauflagen zu erfüllen sind – auf das Konto des Verkäufers in Kroatien bei der Zagrebačka banka, IBAN HR12 4124 0000 5600 1244 08, BIC ZABHR2X, zu überweisen.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Pflicht, den Kaufpreis zu zahlen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Der Notar darf eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde gemäß seinem Fälligkeitsschreiben erteilen. Weitere Nachweise sind nicht erforderlich.

IV. Eigentumsübergang

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang gemäß Abschnitt II. einig.

Eintragungsbewilligung und –antrag werden nicht erklärt. Dazu wird der Notar bevollmächtigt.

V. Vollzug des Eigentumsübergangs

Der Notar soll die Eigentumsumschreibung erst bewilligen und beantragen, wenn der Verkäufer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat oder diese gleichwertig nachgewiesen wurde.

Bei mehreren Verkäufern genügt die Bestätigung durch einen.

Der Notar wies auf die weiteren Nachweispflichten und sonstigen Regelungen gemäß § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

VI. Vormerkung, Grundbucheklärungen

1. Vormerkung

Der Verkäufer **bewilligt** die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers zur Sicherung dessen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums gemäß Abschnitt II.

Der Käufer **beantragt** deren Eintragung und **bewilligt und beantragt** Zug um Zug mit der Eintragung der Rechtsänderung deren Löschung. Letzteres jedoch nur, wenn nach der Vormerkung nichts ohne seine Zustimmung eingetragen worden ist.

2. Löschung

Die Vertragsteile **bewilligen** und **beantragen** die Löschung der Rechte in Abteilung III Nr. 1 (Briefgrundschuld zu 100.000 € für die Erzgebirgssparkasse) sowie des Rechts in Abteilung II Nr. 2 aufgrund Ablebens des Berechtigten.

VII. Allgemeine Bestimmungen

1. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren

Übliche Regelungen

2. Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Das Vertragsobjekt ist weder vermietet noch verpachtet.

3. Erschließungskosten

Übliche Regelungen

4. Rechts- und Sachmängel

Übliche Regelungen

5. Versicherungen

Übliche Regelungen

6. Wohnungsbindung

Übliche Regelungen

VIII. Vollzug, Sonstiges

1. Vollzugsauftrag

Die Vertragsteile bevollmächtigen den Notar mit dem Vollzug.

Er darf die Vertragsteile im Grundbuchverfahren vollumfänglich vertreten und Genehmigungen, Zeugnisse und Gläubigererklärungen einholen und entgegennehmen und vorkaufsberechtigten Körperschaften auf Verlangen den Inhalt des Vertrages mitteilen.

Nicht antragsgemäß erteilte Bescheide bzw. Erklärungen sind den Beteiligten selbst zuzustellen.

2. Vorkaufsrecht

Übliche Regelungen

IX. Hinweise

übliche Hinweise

X. Kosten

Unbeschadet der gesamtschuldnerischen Haftung aller Vertragsteile für die Kosten und Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer die Kosten der Beurkundung, erforderlicher Genehmigungen und Zeugnisse, des Vollzugs im Grundbuch und eine anfallende Grunderwerbsteuer.

Die Kosten der Lastenfreistellung samt Treuhandauflagen trägt der Verkäufer, soweit sie nicht in der Vollzugsgebühr enthalten sind.

Kostenrechnungen dürfen auch auf die materiellen Kostenschuldner ausgestellt werden.

XI. Abschriften

Ausfertigungen, beglaubigte bzw. einfache Abschriften (auch elektronisch) erhalten:

- der Verkäufer,
- der Käufer,
- das Grundbuchamt,
- das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
- die zuständige Gemeinde (§ 144 BauGB),
- der Gutachterausschuss beim Land Berlin

XII. Kaufpreisfinanzierung

Zur Finanzierung des Kaufpreises und etwaiger Baumaßnahmen ist in der Regel die Eintragung eines Grundpfandrechts am Vertragsobjekt erforderlich. Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist dies nur unter Mitwirkung des Verkäufers möglich. Der Käufer erklärt, kein Grundpfandrecht zu benötigen.

XIII. Hinweis zu § 17 Abs. 2a BeurkG

Der Verkäufer erklärt, einen Entwurf dieser Urkunde vom Notar vor mehr als zwei Wochen erhalten zu haben.

Vorgelesen von der Notarin,
von den Erschienenen genehmigt und
eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: