

UZ XXXX/2023

Entwurf vom XX.XX.2023

Urkunde des Notars

Dr. Max Mustermann

Musterstraße 7, 76444 Musterstadt,

Telefon: 07222 / 456583

Mail info@notare-mustermann.de



Verhandelt in Musterstadt am XX.XX.2023

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in Musterstadt, Dr. Max Mustermann, erschienen

heute in den Amtsräumen in 76444 Musterstadt, Musterstraße 7

Saskia Musterfrau, geboren am 09.08.1993, geschäftsansässig Hauptstraße 34, 76549 Hügelshausen

- persönlich bekannt –

Hier folgen die Daten des Käufers/der Käufer:

Saskia Musterfrau handelt für die Gemeinde Hügelsheim, Anschrift: Hauptstraße 34, 76549 Hügelsheim.

Sie legt ihre Vollmacht im Original vor, Kopie wird der Urkunde beigelegt und hiermit beglaubigt.

Die Gemeinde Hügelsheim wird im Folgenden „Verkäufer“, Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern wird / werden „Käufer“ genannt.

Die Vertragsparteien erklären, jeweils im eigenen wirtschaftlichen Interesse zu handeln.

Die Frage nach einer Vorbefassung des Notars im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Die Beteiligten erklären zur Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist folgender Grundbesitz:

Hier folgen die Daten des Grundstücks:

Das Grundbuch weist keine Lasten aus.

§ 2

Kauf

Kaufpreis:

Der Verkäufer verkauft den vorgenannten Grundbesitz an den Käufer, mehrere erwerben zu gleichen Teilen.

Es handelt sich um einen voll erschlossenen Bauplatz. Für die Ersterschließung fallen keine Beiträge mehr an.

Auf dem Grundbesitz befindet sich kein Gewässerrandstreifen.

Der Kaufpreis, für den jeder Käufer als Gesamtschuldner haftet, beträgt

€

Euro .

Zahlungsfälligkeit:

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zwei Wochen nach Mitteilung des Notars (es gilt das Datum des Schreibens) über den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen.

Die Zahlung hat auf folgendes Konto zu erfolgen:

Kontoinhaber: Gemeinde Hügelsheim

IBAN:

Fälligkeitsvoraussetzungen:

Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit sind:

Eintragung der zugunsten des Käufers bestellten Auflassungsvormerkung im Grundbuch, ohne dass ihr im Rang andere als solche Grundbuchlasten vorgehen, an denen der Käufer selbst mitgewirkt hat.

Die Parteien beauftragen den Notar, sie über den Eintritt der Voraussetzungen zu benachrichtigen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf deren Eingang an.

Sicherung der Kaufpreiszahlung:

Wegen des Kaufpreises einschließlich Zinsen und Kosten unterwirft sich der Käufer, mehrere je einzeln und als Gesamtschuldner, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen gegenüber dem Verkäufer. Dieser ist vom Nachweis der Fälligkeit und des Verzuges befreit und kann jederzeit auf Kosten des Käufers vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde verlangen.

Finanzierung des Kaufpreises:

Dem Käufer ist bekannt, dass zu Lasten des Kaufgegenstandes eine Grundschuld erst im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn er als Eigentümer eingetragen wird und dies nicht geschieht, bevor er den Kaufpreis gezahlt hat. Er hat dies bei seiner Finanzierung berücksichtigt.

§ 3

Übergabe

Übergabezeitpunkt:

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Eingang des Kaufpreises. Gleichzeitig gehen Nutzungen und die privaten und öffentlichen Lasten auf dem Kaufgegenstand, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Belegung der Kaufsache:

Der Kaufgegenstand steht leer und ist nicht vermietet oder verpachtet.

Baulasten:

Auf dem Kaufgegenstand ruhen keine Baulasten.

§ 4

Gewährleistungsausschluss

Ausgeschlossen wird die Gewährleistung für jegliche Mängel des Kaufgegenstandes (nicht jedoch für solche, die bis zur Übergabe neu entstehen), insbesondere also die Gewährleistung für

- die Richtigkeit des Flächenmaßes,
- die Bodenbeschaffenheit, insbesondere für Altlasten,
- den Zustand, insbesondere für Sachmängel, gleich ob offen oder verdeckt,
- nicht eingetragene, dinglich wirksame Lasten.

Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht eingetragene, dinglich wirksame Lasten und insbesondere wesentliche verborgene Sachmängel und Altlasten nicht bekannt sind. Dem Käufer ist der Kaufgegenstand von vorheriger Besichtigung bekannt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass wegen dieses Gewährleistungsausschlusses bei etwaigen Mängeln dem Käufer seine gesetzlichen Ansprüche wie z.B. Rücktritt, Herabsetzung des Kaufpreises, Schadensersatz oder Nacherfüllung verwehrt sind (arglistig verschwiegene Mängel bleiben hiervon unberührt).

Der Verkäufer garantiert jedoch den Übergang des Kaufgegenstandes frei von Lasten im Grundbuch, welche vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen wurden oder an deren Entstehung der Käufer nicht mitgewirkt hat.

Der vorstehende Gewährleistungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen und nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

§ 5

Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers gemäß dem oben genannten Erwerbsverhältnis an dem Kaufgegenstand im Grundbuch.

Es wird beantragt, dem Notar eine Grundbuchabschrift zu senden.

Jeder Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Vollzug des Eigentumswechsels, sofern zu diesem Zeitpunkt keine ohne Mitwirkung des Käufers getroffenen Zwischenverfügungen im Grundbuch eingetragen sind oder dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegen.

§ 6

Baugebot/Wohnverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Grundstück binnen zwei Jahren von dem Zeitpunkt der Beurkundung an ein Wohngebäude nach den Vorschriften des geltenden Bebauungsplanes im Rohbau zu erstellen.

Falls der Käufer seiner Bauverpflichtung nicht nachkommt, kann der Verkäufer das Kaufgrundstück zum heute vereinbarten Kaufpreis ohne Zwischenzinsen zurückverlangen.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnhaus für die Dauer von mindestens fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und als tatsächliche Hauptwohnung zu bewohnen. Bei mehreren Käufern genügt es, dass einer der Käufer diese Voraussetzung erfüllt. Die Vermietung eines Teiles des Hauses (z.B. Einliegerwohnung) zu Wohnzwecken ist zulässig. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat der Käufer das Wohngrundstück gegen Zahlung des Bodenpreises, wie ihn der Käufer an den Verkäufer bezahlt hat, zuzüglich eventuell zwischenzeitlich vom Käufer gezahlter öffentlich-rechtlicher Beiträge und dem Wert des Bauwerks (höchstens jedoch den Betrag, der bei einer Weiterveräußerung erzielbar ist) an den Verkäufer zu übereignen.

Der heutige Käufer hat sämtliche durch eine Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern zu tragen. Der Verkäufer behält sich vor, im Falle der Rückübertragung den Verwaltungsaufwand auf der Grundlage der Verwaltungsgebührenordnung in Ansatz zu bringen und vom Rückerstattungsbetrag einzubehalten.

Zur Sicherstellung obiger Rückübereignungsansprüche soll eine Auflassungsvormerkung für den Verkäufer im Grundbuch mit Rang vor eventuellen Finanzierungsgrundschulden eingetragen werden. Die Eintragung wird hiermit bewilligt. Die Eintragung soll im Rahmen der Auflassung beantragt werden.

§ 7

Weiterveräußerung

Bei einer Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren von heute an verpflichtet sich der Käufer, den Unterschiedsbetrag zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden) zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung als zusätzlichen Kaufpreis nachzuentrichten. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss festgesetzt. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 8

Pflichtenweitergabe

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Kaufvertrages gelten auch für die Rechtsnachfolger des Käufers. Der Käufer hat sie seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

§ 9

Auflassungsvollmacht/Kaufpreisüberwachung

Die Beteiligten bevollmächtigen Notar Dr. Max Mustermann und dessen Mitarbeitersowie jeden weiteren (auch künftigen) Mitarbeiter des Notars, den dieser selbst namentlich bezeichnen kann, jeweils allein und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, die Einigung über die Übertragung des Eigentums (Auflassung) zu erklären, die in § 6 vereinbarte Vormerkung im Grundbuch mit Rang vor eventuellen Finanzierungsgrundschulden eintragen zu lassen, die Löschung von Lasten im Grundbuch zu beantragen und alle zur Ausführung dieses Vertrages notwendigen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurück zu nehmen. Die Bevollmächtigten dürfen den Vertrag sowie eventuell bestellte Finanzierungspfandlasten auch inhaltlich ändern, Genehmigungen entgegennehmen, anderen mitteilen und die Mitteilungen empfangen. Die Vollmacht gilt über den Tod der Vollmachtgeber hinaus. Eine Pflicht zum Tätigwerden ist damit nicht verbunden.

Der Notar wird angewiesen, die Auflassung erst dem Grundbuchamt weiterzuleiten, wenn der Verkäufer den Eingang des vollständigen Kaufpreises bestätigt oder der Notar sich anderweitig die Überzeugung vollständiger Kaufpreiszahlung verschafft hat. Der Verkäufer ist zur baldmöglichsten Kaufpreisbestätigung verpflichtet. Das Ausstehen etwaiger Zinsen entbindet ihn nicht von dieser Pflicht.

§ 10

Kosten

Die Kosten dieses Vertrages, seines Grundbuchvollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten der Löschung nicht übernommener Lasten im Grundbuch und eventuelle Treuhandgebühren. Auf die gesetzliche Haftung aller Parteien hat der Notar hingewiesen.

§ 11

Entwurf

Die Parteien haben bereits vor über zwei Wochen einen Entwurf des Vertrages vom Notar erhalten.

§ 12

Hinweise

Der Notar hat darüber belehrt, dass

alle Vertragsabreden in dieser Urkunde mitenthalten sein müssen, da ansonsten der gesamte Vertrag nichtig sein könnte;

die Kapitalbeschaffung, insbesondere Darlehensaufnahme und die Schaffung der für Darlehen erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich Sache des Käufers ist;

der Eigentumswechsel im Grundbuch nicht vollzogen wird, bevor die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt;

der Grundbesitz für öffentliche Abgaben und Lasten haftet.

§ 13

Schluss

Die Beteiligten sind damit einverstanden, dass der Notar ihre Daten speichert und verwendet.

Beantragt werden:

Veräußerungsanzeige für das Finanzamt;

Abschrift der Urkunde dem Gutachterausschuss der Kommune;

begl. Abschrift der Urkunde für das Grundbuchamt zum Vollzug;

je eine Abschrift der Urkunde den Parteien;

Abschrift der Urkunde der finanzierenden Bank.

Vorbehaltlos erteilte Atteste, Zustimmungen und Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen gelten.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben