

Urkundenverzeichnis Nummer /xxx

Verhandelt zu xxx, am xx.xxx.xxxx

Vor dem unterzeichnenden

Dr. xxx xxx

Notar in xxx

erschieden:

1. als Verkäufer:

Frau / Herr xxx, geboren am xxx, wohnhaft in xxx

- nachfolgend kurz "Verkäufer" genannt -,

2. als Käufer

Eheleute, Herr xxx, geboren am xxx, und Frau xxx geboren am xxx, beide wohnhaft in xxx

- nachfolgend, auch wenn mehrere Personen, kurz "Käufer" genannt -.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Bundespersonalausweise.

Die Erschienenen ließen folgenden

K A U F V E R T R A G

beurkunden und erklärten, handelnd wie angegeben:

Alle Beteiligten erklären, den heutigen Vertrag nicht in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zu schließen. Weiter erklären sie, dass sie für eigene Rechnung handeln, soweit sich aus der Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt sowie, soweit sie verheiratet sind, dass sich ihr Güterstand nach deutschem Recht richtet und sie nicht über ihr Vermögen im Ganzen oder annähernd im Ganzen verfügen.

Etwa beteiligte Ehegatten erteilen sich wechselseitig Zustimmung zu den Erklärungen dieser Urkunde.

I.

Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer ist als Eigentümer folgenden Wohnungs- und Teileigentums im Grundbuch eingetragen

a) Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts xxx von **xxx Blatt xxx**

Miteigentumsanteil von xxx an Grundstück

Gemarkung xxx,

Flur x Nr. x, Gebäude- und Freifläche,

xxx-Straße x, groß xxx qm,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und einem Abstellraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. x bezeichnet;

b) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts xxx von **xxx Blatt xxx**

Miteigentumsanteil von 12/20 an Grundstück Gemarkung xxx,

Flur x Nr. x, Gebäude- und Freifläche,

xxx-Straße x, groß xxx qm,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß, zwei Abstellräumen im Kellergeschoß und der Doppelgarage, jeweils mit Nr. x im Aufteilungsplan bezeichnet;

- das Wohnungs- und Teileigentum nachfolgend auch „Grundbesitz“ genannt -.

2. Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

xxx Blatt xxx

Abteilung II:

Keine Eintragungen

Abteilung III:

Keine Eintragungen

xxx Blatt xxx

Abteilung II:

Keine Eintragungen

Abteilung III:

lfd. Nr. 4: Buchgrundschuld über EUR xxx für die xxx-Bank, xxx.

Diesen Grundbuchinhalt hat der Notar am xx.xxx.xxxx feststellen und durch Aktualitätsnachweise vom heutigen Tage prüfen lassen.

3. Die Belastung wird vom Käufer nicht übernommen. Der Notar wird beauftragt, die Lösungsunterlagen einzuholen.

II.

Verkauf

1. Der Verkäufer verkauft den vorbezeichneten Grundbesitz mit Gebäuden, sonstigen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör dem dies annehmenden Käufer zu je 1/2 Anteil.
2. Mitverkauft und in dem in dieser Urkunde ausgewiesenen (Gesamt-) Kaufpreis mit enthalten sind die der als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Liste aufgeführten beweglichen Sachen unter Gewähr für die Freiheit von Rechten Dritter.

Der Verkäufer haftet nicht für Sachmängel und leistet keine Garantien, tritt jedoch etwaige ihm für diese Gegenstände gegen Dritte zustehende Ansprüche an den Käufer ab. Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt.

Die Vertragsteile sind aufschiebend bedingt auf den Erhalt des Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe erfolgt mit Besitzübergang hinsichtlich des Grundstücks.

III.

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

xxx €

(in Worten: Euro xxx).

2. Der gesamte Kaufpreis ist fällig am xx.xxx.xxxx, nicht jedoch vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang einer Mitteilung des Notars mindestens in Textform an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
 - b) dem Notar Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen nach dem DSchG NRW entsprechen Negativatteste sowie die zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
 - c) die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen und im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragenen Belastungen entweder auflagenfrei oder mit Auflagen, die durch Zahlung aus dem Kaufpreis erfüllt werden können, vorliegen.
- Bei nicht fristgerechter Zahlung kommt der Käufer in Verzug.

- 3. Der Vertrag bedarf nach dem Grundbuchstand nicht der Genehmigung durch den
- 4. Stehen Genehmigungen oder Löschungsunterlagen unter Zahlungsauflagen, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Auflagen erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt. Der Restbetrag ist an den Verkäufer zwingend zu überweisen auf dessen Konto bei der xxx-Bank, IBAN xxx.

IV.

Eintritt in die Eigentümergeinschaft

Der Umfang des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer ergeben sich aus der Teilungserklärung samt Nachträgen sowie den bindenden Beschlüssen, Vereinbarungen und bisher geschlossenen Verträgen der Eigentümergeinschaft.

Der Verkäufer hat dem Käufer vor der heutigen Verhandlung ein Exemplar der Teilungserklärung ausgehändigt. Der Käufer erklärte, dass ihm der Inhalt der Teilungserklärung bekannt ist.

V.

Besitzübergang

- 1. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung gehen Nutzungen, Gefahr und die Lasten auf den Käufer über und dem Käufer ist der Besitz samt der vorhandenen Objektunterlagen zu übergeben. Der Grundbesitz steht - bis auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände - leer. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Der Käufer ist berechtigt, bereits ab dem heutigen Tage auf eigene Kosten etwa anfallende Gartenarbeiten vorzunehmen.

2. Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte (etwa Sachversicherer, Schädiger, Werkunternehmer oder Planer) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).

VI.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gem. § 288 I BGB hieraus ab heute der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Gleiches gilt für den Verkäufer wegen seiner Verpflichtung zur Verschaffung des Besitzes. Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Mehrere Personen, die zur selben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

VII.

Weitere Vereinbarungen

1. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens und mitverkaufter vorhandener Bebauung sowie beweglicher Gegenstände sind ausgeschlossen; allerdings mit Ausnahme der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien und vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für die Größe des Grundstücks, den Bauzustand bestehender Gebäude und die Verwendbarkeit des Grundbesitzes für Ziele des Käufers.
2. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen, altersbedingten Zustand. Der Verkäufer erklärt, dass er alle ihm bekannten versteckten Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte, offen gelegt hat. Der Verkäufer erklärt weiter, dass er keine Kenntnis von baurechtswidrig errichteten Gebäude(-teilen) hat.
3. Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.
4. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Grundbesitz frei von nicht übernommenen und im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen. Sofern dem Käufer bis zum Besitzübergang Rückstände mitgeteilt werden, für die er nach Eigentumsumschreibung haften würde, gilt Abs. III Ziff. 4 entsprechend. Der Verkäufer garantiert, dass Wohnungsbindung oder Wohnraumförderung sowie Denkmalschutz nicht bestehen.

5. Der Verkäufer erklärt nach Belehrung durch den Notar, dass der Grundbesitz nicht in einem Flurbereinigungs- und nicht in einem Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch liegt und schuldrechtliche Vorkaufsrechte, insbesondere nach StrWG NRW nicht bestehen.
6. Wird ein Vorkaufsrecht nach DSchG NRW ausgeübt, so sind beide Beteiligte zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht.
7. Der Verkäufer trägt alle auf das Wohnungs- bzw. Teileigentum entfallenden öffentlichen Erschließungs-, Anlieger- und Anschlusskosten sowie Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, für die Bescheide bis zum heutigen Tag zugegangen sind. Alle übrigen derartigen Kosten, auch für bereits ganz oder teilweise fertig gestellte Anlagen, trägt der Käufer. Der Verkäufer garantiert, dass alle bisher zugestellten Bescheide bezahlt sind. Etwaige Rückerstattungen sowie Vorausleistungen stehen dem Käufer zu.

Der Notar hat zu Erkundigungen bei den Erschließungsträgern, insbesondere der Gemeinde, geraten.

8. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die (Mehr-)Kosten etwaiger Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt.

VIII.

Auflassung und Grundbuchanträge

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf den Käufer wie vorstehend angegeben einig.
2. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus jeweils die Notare xxx und xxx sowie ihre Vertreter oder Nachfolger im Amt. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gem. dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags originalschriftlich (Scan per Email reicht aus) samt Nachweis über die unbare Zahlungsweise bestätigt hat oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.
3. Die Beteiligten stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches zu und bewilligen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind.

4. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch im angegebenen Beteiligungsverhältnis.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt.

Der Verkäufer darf den Notar gemäß der mit dem Käufer getroffenen Vereinbarung schriftlich um Löschung ersuchen, wenn der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht. Der Notar ist angewiesen, den Löschantrag zu stellen, nachdem er eine Mitteilung an die letzte bekannte Anschrift des Käufers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung hingewiesen hat, und der Käufer nicht binnen sechs Wochen nach Absendung der Mitteilung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis bzw. die Kosten *J* Grunderwerbsteuer gezahlt seien oder aber dass ein gerichtliches Verfahren anhängig ist. Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um-Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen, nicht aber die Pfändung.

IX.

Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung

Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um ihm dies zu erleichtern, ist der Verkäufer verpflichtet, die Beleihung des Vertragsobjekts bereits vor Umschreibung zu gestatten, allerdings nur unter Einhaltung der nachfolgenden Sicherungsabreden. Der Verkäufer erteilt daher jedem Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig, jeweils befreit von § 181 BGB und der Ermächtigung Untervollmacht zu erteilen, Vollmacht zu folgenden Rechtshandlungen:

Das Vertragsobjekt darf ab sofort mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe belastet werden. Der Verkäufer bewilligt deren Eintragung samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung und stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Jeder Käufer übernimmt die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung, trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung, und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück.

Im Innenverhältnis, ohne Beschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis gilt:

Die Sicherungsabrede mit dem Verkäufer ist so zu gestalten, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur in der Höhe als Sicherheit

verwenden darf, in der Auszahlungen auf den Darlehnsvertrag die Kaufpreisschuld des Käufers getilgt haben.

Die Finanzierungsgläubiger werden hiermit unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden.

Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur an dieser Notarstelle erfolgen. Vor Stellung des Eintragungsantrages soll der Notar die Finanzierungsgläubiger auf die Einschränkungen dieser Sicherungsabrede hinweisen.

X.

Schlussbestimmungen

1. Erforderliche Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen sollen vom Notar eingeholt und mit Eingang bei ihm wirksam werden, ohne hierbei § 177 Abs. 2 BGB zur Aufforderung ermächtigt zu sein. Die Geltendmachung eines Vorkaufsrechts oder die Ablehnung einer Genehmigung soll an die Beteiligten selbst erfolgen. Eine Abschrift an den Notar wird erbeten.
2. Der Notar hat die Beteiligten auf das GEG und § 1 Abs. 2 S. 2 SchfHwG sowie darauf hingewiesen, dass
 - a) das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und vorher alle erforderlichen Genehmigungen, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen müssen, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird.
 - b) der jeweilige Eigentümer bzw. Erwerber kraft Gesetzes für öffentliche Lasten und Steuern (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG, Steuerlast nach § 75 AO) haftet, auch soweit diese derzeit rückständig sind. Weiter haften alle Beteiligten kraft Gesetzes und unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
 - c) dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.
3. Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, jedoch auf die Grunderwerbsteuer sowie auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren (»Spekulationsgeschäft«) und bei Betriebsvermögen oder gewerblichem Grundstückshandel hingewiesen.

Der Notar hat den Beteiligten geraten, diesen Vertrag durch einen Steuerberater prüfen zu lassen.
4. Die Beteiligten bevollmächtigen die durch den Notar zu bezeichnenden Angestellten an der Notarstelle je einzeln und befreit von § 181 BGB alle zur Durchführung dieser Urkunde erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge

materiell- oder formell-rechtlicher Art Die gleiche Vollmacht wird dem Notar erteilt, der hiervon durch gesiegelte Eigenerklärung Gebrauch machen kann.

XI.

Maklerprovision

Die Beteiligten erklären, dass sie mit dem nachbenannten Makler einen Maklervertrag abgeschlossen haben und der Kaufvertrag durch die Nachweistätigkeit der xxx Immobilien GmbH, xxx-Straße x, xxx, zustande gekommen ist.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen erklären die Beteiligten auf eigenen Wunsch:

Die Beteiligten weisen den Notar an, dem Makler eine Abschrift dieses Vertrages zu übersenden.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: