

Verhandelt

zu Haren am .2013

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Ulrich Wilde

mit dem Amtssitz in Haren/Ems

erschieden:

1)
wohnhaft:

- 1) nachstehend "Verkäuferpartei" oder Verkäufer genannt -

2 a),

2 b),

beide wohnhaft:

- 2 a) und 2 b) nachstehend "Käuferpartei" oder Käufer genannt -.

Die Erschienenen wiesen sich durch Vorlage ihrer Personalausweise aus.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG; sie wurde von den Beteiligten verneint. Alle Beteiligten erklären, dass sie den Vertrag als Verbraucher schließen.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES.

1 GRUNDBUCHBESTAND

Der Erschienene zu 1) ist Eigentümer des nachbenannten Grundstücks:

Grundbuch von, Blatt, Gemarkung, Flur, Flurstück zur Größe von qm.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Abteilung II und III des Grundbuches weisen folgende Belastungen auf:

Abteilung II:

Abteilung III:

Die Verkäuferpartei veräußert an die dies annehmende Käuferpartei, die Erschienenen zu 2 a) und 2 b) –je zur ideellen Hälfte- den vorbenannten Grundbesitz.

Die bestehenden Grundpfandrechte sollen gelöscht werden. Die Verkäuferpartei stimmt der Löschung zu und beantragt den Vollzug. Die Gläubigererklärungen werden von dem amtierenden Notar beschafft und nachgereicht. Die Übertragung erfolgt lastenfrei.

2 KAUFPREIS; FÄLLIGKEIT

Der Kaufpreis beträgt

EUR,
(in Worten: EURO tausend).

Der Kaufpreis ist fällig am.

Bei Zahlung nach Fälligkeitstermin sind Verzugszinsen in Höhe von 9 % jährlich zu entrichten.

Im Kaufpreis sind alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten, die bislang in Rechnung gestellt sind. Die Verkäuferpartei erklärt, dass alle bislang angefallenen Beiträge erhoben und bezahlt sind.

Zur Absicherung der Käuferpartei wird vereinbart, dass die Fälligkeit sämtlicher Beträge

- unabhängig vom angegebenen Zahlungsdatum –

erst eintritt, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Bescheinigung der Gemeinde muss vorliegen, dass sie von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht.
- Die Eintragung der Auflassungsvormerkung muss erfolgt sein.
- Die Gläubiger der Grundpfandrechte müssen entweder die Löschungsbewilligung vorbehaltlos erteilt oder schriftlich zugesichert haben, dass sie die Löschung gegen aus dem Kaufpreis erfüllbare Bedingungen bewilligen werden; sollte an diese Zusicherung die Bedingung zur Zahlung eines Ablösebetrages geknüpft sein, so ist die Käuferpartei berechtigt, diese Gläubigerforderung aus dem Kaufpreis direkt zu befriedigen. Käufer und Notar 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. Der Notar 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 hiermit sicherungshalber auf den dies annehmenden Käufer übertragen. Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist, und entfällt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist.

Der Notar benachrichtigt die Parteien durch einfaches Schreiben, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird, ist er ausschließlich durch Überweisung auf das Konto des Erschienenen zu 1) bei der, BLZ, Konto-Nr. zu bezahlen.

3 BESITZ; NUTZEN- UND LASTENÜBERGANG

Besitz und Nutzungen sind mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben; die Gefahr geht zu diesem Zeitpunkt, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten ab Eintritt der Fälligkeit auf die Käuferpartei über.

Soweit Gebäude- und Betriebshaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf die Käuferpartei über, die sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann.

Die auf dem Kaufgegenstand ruhenden Steuern, Abgaben und sonstigen Beiträge trägt bis zum Besitzübergang die Verkäuferpartei; ab Besitzübergang des Kaufgegenstandes werden die Beiträge von der Käuferpartei übernommen. Falls einer der Beteiligten für einen bestimmten Zeitraum die Beiträge verauslagt hat, für die der andere Beteiligte

nach der vorstehenden Bestimmung zahlungspflichtig ist, sind ihm die auf den Zeitraum fallenden Beiträge anteilig zu erstatten.

Die Verkäuferpartei ist verpflichtet, der Käuferpartei ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Rechte in Abteilung III des Grundbuchs sind zu löschen.

Rechte der Käuferpartei wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

a) der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien

b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Die Verkäuferpartei erklärt, sie habe keine ihr bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die die Käuferpartei angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte. **Der Notar hat darüber belehrt, dass der Verkäufer verpflichtet ist, auf ihm bekannte versteckte Mängel, etwa rechtswidrige Umbauten oder seit Besichtigung aufgetretene Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes, hinzuweisen. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.**

c) solcher Sachmängel, die erst nach Besichtigung bzw. Vertragsschluss entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.

Die Verkäuferpartei ist nicht im Besitz eines gültigen Energieausweises gemäß § 16 EnEV. Die Käuferpartei verzichtet endgültig auf dessen Vorlage und Übergabe. Ihr ist bekannt, dass sie künftigen Mietinteressenten auf Verlangen einen solchen Ausweis vorzulegen hat und dass sie Nachrüstungsmaßnahmen treffen können.

4 KOSTEN

Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer trägt die Käuferpartei.

Die Kosten für die Löschung der in 1 aufgeführten nicht übernommenen Belastungen trägt die Verkäuferpartei.

Kosten für Vollmachtsbestätigungen, Genehmigungen und dergl. trägt jeweils der Vertragsbeteiligte, der sie durch seine Abwesenheit im Termin ausgelöst hat.

5 GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

1. AUFLASSUNGSVORMERKUNG:

Die Verkäuferpartei **bewilligt** und die Käuferpartei **beantragt** die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Erwerbsanspruchs nach 1 im Grundbuch.

Der Notar hat den Beteiligten erläutert, dass die Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten der Käuferpartei unter Umständen eine ungesicherte Vorleistung darstellt, die weitere Verfügungen über das Grundstück wirtschaftlich blockieren kann, wenn die Käuferpartei trotz Scheiterns des Vertrages deren Löschung nicht bewilligt. Die Löschung durch gerichtliches Urteil ist mit Zeitverlust und einem erheblichen Kostenrisiko verbunden. Aus diesem Grund vereinbaren die Beteiligten:

Die Käuferpartei bevollmächtigt die Angestellten an der Notarstelle – welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit von § 181 BGB, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung nach § 19 GBO zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende im Innenverhältnis erforderliche Voraussetzungen erfüllt sind:

Der Notar hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an die Käuferpartei unter der im Urkundseingang genannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt; weitere Nachforschungspflichten treffen ihn bei Unzustellbarkeit nicht. Der Notar hat der Käuferpartei dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren.

Die Verkäuferpartei hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangt hat.

Die Käuferpartei hat dem Notar auf schriftliche Aufforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt ist.

Weist die Käuferpartei nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, soll die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn die Käuferpartei Einwände gegen die Löschung erhebt.

2. LÖSCHUNG:

Auf 1 wird Bezug genommen.

3. AUFLASSUNG:

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang in dem angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung der

A U F L A S S U N G

enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, bevollmächtigt.

Die Verkäuferpartei hat der Käuferpartei das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Der Notar wird daher gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm die Verkäuferpartei unverzüglich nach Erhalt des Geldes schriftlich bestätigt oder hilfsweise die Käuferpartei durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist.

4. LÖSCHUNG DER VORMERKUNG:

Die Löschung der Auflassungsvormerkung wird schon jetzt bewilligt und beantragt für den Fall der Eigentumsumschreibung unter der Voraussetzung, dass keine Zwischeneintragungen ohne Mitwirkung der Käuferpartei erfolgt oder beantragt sind.

5. BELASTUNGSVERPFLICHTUNG:

Die Verkäuferpartei verpflichtet sich bei der Belastung des Kaufobjekts mit Grundpfandrechten zugunsten der Geldgeber der Käuferpartei mitzuwirken, sofern eine persönliche Haftung damit nicht verbunden und die Auszahlung der gesicherten Darlehen bis zur Kaufpreishöhe an die Verkäuferpartei sichergestellt ist.

In diesem Zusammenhang bevollmächtigt die Verkäuferpartei die Käuferpartei, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bestellen, soweit keine persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Verkäuferpartei erklärt wird.

Hierzu wird festgestellt, daß die Verkäuferpartei für die dadurch gesicherten Darlehensverpflichtungen nicht persönlich haftet. Die Beteiligten erklären in diesem Zusammenhang folgende

ABTRETUNG UND WEISUNG.

Die Auszahlungsansprüche hinsichtlich der gesicherten Darlehen werden hiermit an die Verkäuferpartei erfüllungshalber abgetreten; diese nimmt die Abtretung an.

Jeder Gläubiger wird angewiesen Auszahlungen nur zur Bezahlung des Kaufpreises entsprechend den Vereinbarungen in diesem Vertrag vorzunehmen und eine Valutierung der Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nicht für andere Zwecke vorzunehmen.

Jeder Gläubiger erhält eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde als Mitteilung der Abtretung und Weisung.

Der finanzierende Gläubiger wird durch den Notar aufgefordert, schriftlich zu bestätigen, dass er die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen (auch über die Abtretung der Auszahlungsansprüche und die unwiderrufliche Zahlungsanweisung) beachten und die Anweisung annehmen wird. Der jeweilige Darlehnsgeber verpflichtet sich dem Notar gegenüber schriftlich, für den Fall, dass dieser Vertrag nicht zur Durchführung gelangt, bezüglich eines für ihn eingetragenen Grundpfandrechtes Löschungsbewilligungen zu erteilen, soweit keine Valutierung vorgenommen wurde bzw. eine ausgezahlte Valuta zurückgezahlt wird.

Der Notar wird angewiesen, die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst nach Vorlage – auch per Fax – dieser Bestätigung zum Grundbuchamt einzureichen.

Die erteilte Vollmacht gilt darüber hinaus nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:

- a) Die Sicherungsabrede ist so gestaltet, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit verwenden darf in der Höhe, in der Kreditausreichungen die Kaufpreisschuld des Käufers getilgt haben. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- b) Die Finanzierungsgläubiger werden hiermit unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden.
- c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
- d) Die bestellte Grundschuld darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

Gegenüber dem Grundbuchamt sind die vorgenannten Voraussetzungen nicht nachzuweisen.

Von der Vollmacht kann seitens der Käuferpartei nur an dieser Notarstelle Gebrauch gemacht werden.

6. VOLLZUG

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern (auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB), entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide zur Fristverlängerung sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Alle Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der Notarstelle des Notars Ulrich Wilde, mit dem Amtssitz in Haren (Ems), welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit von § 181 BGB- Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formellrechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind ferner berechtigt, vor dem amtierenden Notar oder seinem Stellvertreter oder Nachfolger im Amt für die Vollmachtgeber die Auflassung zu erklären.

Die Vollmacht gilt auch für die Erben und ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig.

Die Vollmacht ist übertragbar. Sie erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch. Von der Vollmacht kann nur an dieser Notarstelle Gebrauch gemacht werden.

Genehmigungen oder Zustimmungserklärungen sollen mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

6 BELEHRUNGEN

Der amtierende Notar bzw. sein amtlicher Vertreter hat die Beteiligten über die

rechtliche Bedeutung der von ihnen abgegebenen Erklärungen informiert und insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

Das Eigentum geht nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), erforderliche Genehmigungen und die Verzichtserklärung der Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig.

Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).

Unabhängig von den Vereinbarungen in dieser Urkunde, die nur im Innenverhältnis gelten, haften beide Vertragsteile kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein.

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

7 SCHLUSS

1.

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen. **Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.**

2.

Beantragt werden folgende Abschriften und Ausfertigungen:

- an das Grundbuchamt
- an das Finanzamt zur Erteilung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung
- an den Gutachterausschuss
- eine Kopie für oben bezeichnete(n) Gläubiger als Mitteilung der Abtretung und Weisung
- eine Kopie für die Käuferpartei
- eine Kopie für die Verkäuferpartei
- an die zuständige Stadt-/Gemeindeverwaltung zur Erteilung der erforderlichen Vorkaufsrechtsverzichtserklärung nach § 24 BauGB

3.

Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten sind nur gemeinsam widerrufbar, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: