

## GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

---



### REUTLINGEN

++++

Vor mir, dem Notar

**FRIEDRICH REISSER**  
mit dem Amtssitz in Reutlingen

ENTWURF

erscheinen heute in der Notarkanzlei Pfennigstraße 2 in Reutlingen:

1. Herr/Frau +++, geb. am +++,  
Mitarbeiter/in beim Amt für Wirtschaft und Immobilien der Stadt Reutlingen,  
geschäftsansässig Marktplatz 22, 72764 Reutlingen,  
persönlich bekannt / ausgewiesen durch.....,  
handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter der

Stadt Reutlingen

aufgrund Vollmacht vom +++, welche heute im Original vorliegt und von der eine Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original ich, der Notar, hiermit beglaubige, als **Anlage** zu dieser Urkunde genommen wird;

2. Herr/Frau +++, geb. am +++,  
angabegemäß wohnhaft +++,  
ausgewiesen durch.....,
3. Herr/Frau +++, geb. am +++,  
angabegemäß wohnhaft +++,  
ausgewiesen durch.....

## **FESTSTELLUNGEN**

zum Beurkundungsverfahren

In dieser Urkunde ist unter „Urkundsnotar“ jeweils Notar Reisser, Notarin Eberhardt, Reutlingen, deren amtlich bestellter Vertreter oder der für ihr Amt bestellte Verwalter zu verstehen.

Zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird in dieser Urkunde auf die geschlechtsspezifische Schreibweise sowie auf Mehrfachbezeichnungen verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen und ohne Rücksicht auf die Anzahl der Beteiligten gewählt.

Die Erschienenen sind nach der Überzeugung des Notars voll geschäftsfähig **evtl.:** und der deutschen Sprache hinreichend kundig.

Sie bestätigen vorab, dass

- kein Mitwirkungsverbot gemäß § 3 BeurkG besteht;
- sie in die elektronische Speicherung und Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten einwilligen, soweit dies zur Errichtung oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig ist;
- sie nachstehend ausschließlich für eigene wirtschaftliche Zwecke bzw. für wirtschaftliche Zwecke der von ihnen Vertretenen handeln.

*Der Notar weist auf die Bestimmung des § 17 Abs. 2a BeurkG hin, wonach bei sog. Verbraucherverträgen eine Beurkundung erst zwei Wochen nach Aushändigung des Vertragsentwurfs durch den Notar erfolgen soll.*

Die Erschienenen bestätigen weiter, dass ihnen ein Entwurf dieser Urkunde mindestens zwei Wochen vor der heutigen Niederschrift durch den Urkundsnotar ausgehändigt wurde und dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, diesen, ggf. auch mit fachkundiger Hilfe, zu überprüfen.

**+++ Bei Beteiligung von Ausländern und verheirateten Deutschen, die früher Ausländer waren, ist ggf. besondere Regelung erforderlich. +++**

Die Erschienenen erklären sodann mit der Bitte um Beurkundung folgenden

## GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

zu notariellem Protokoll:

### § 1 Grundbuchstand

Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Reutlingen, Grundbuch von Ohmenhausen Nr. 875,

BV Nr. 5      Flst. 284/4      Betzinger Straße, Gebäude- und Freifläche      656 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Stadt Reutlingen

**Abt. II:** Nr. 1      Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Reutlingen betreffend Gas- und Wasserleitung und damit zusammenhängende Benutzungsbeschränkung.

**Abt. III:** keine Belastungen

*Die Beurkundung erfolgt aufgrund eines Abrufs aus dem elektronischen Grundbuch vom 05.04.2024 sowie Prüfung der letzten Eintragung und Einsicht in die Antragsliste am ++++ (Tag der Beurkundung oder Tag vor der Beurkundung).*

Die Beteiligten begnügen sich mit dieser Art der Feststellung und entbinden den Notar von einer weitergehenden Verpflichtung.

### § 2 Vertragsparteien und -gegenstand

Die Stadt Reutlingen

nachstehend **Verkäufer** genannt,

verkauft

das oben in § 1 näher bezeichnete Grundstück,

nachstehend **Vertragsgegenstand** genannt,

an

++++ (NAME des Käufers),

**Evtl.:** +++ (ERWERBSVERHÄLTNIS)

nachstehend **Käufer** genannt.

Zubehör ist nicht vorhanden und nicht mitverkauft.

**Evtl.** Zur Wirksamkeit dieses Vertrags ist ein Beschluss des +++ erforderlich. Dieser wurde am +++ gefasst. Darüber hinaus sind keine behördlichen Genehmigungen, Bescheinigungen, Bestätigungen oder sonstigen Erklärungen irgendwelcher Art erforderlich.

### **§ 3 Kaufpreis, Fälligkeit, Finanzierung**

#### 1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt

+++,00 €  
(i.W.: ++++ Euro).

Im Kaufpreis enthalten sind der Erschließungsbeitrag und der Abwasserbeitrag im Sinne der §§ 20 ff. des Kommunalabgabengesetzes und der jeweiligen Abgabensatzung der Stadt Reutlingen nach dem heutigen Rechtsstand. Diese Beiträge werden vom Verkäufer getragen; er stellt den Käufer insoweit frei.

Künftig entstehende Beiträge sind vom Käufer zu tragen.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten des Hausanschlusses. Diese werden mit separater Rechnung angefordert und sind vom Käufer zu bezahlen. Dem Käufer ist bekannt, dass in den Vertragsgegenstand keine Anschlussleitung an die öffentliche Abwasserkanalisation eingelegt ist; die Herstellung dieses Anschlusses hat der Käufer auf eigene Kosten zu veranlassen.

#### 2. Fälligkeit und Zahlungsempfänger

*Der Notar erläutert die für den Käufer bei Zahlung vor Fälligkeit und allgemein vor lastenfreiem Eigentumsübergang bestehenden Gefahren, sowie mögliche Regelungen zu deren Minimierung, insbesondere die Sicherungswirkung einer Vormerkung.*

Daraufhin wird vereinbart: Der Kaufpreis ist am +++++ (6 Wochen nach Beurkundungstermin, wird jeweils im Termin konkret eingesetzt) zur Zahlung fällig.

Zahlungsvoraussetzungen sind nicht vereinbart, insbesondere nicht die Eintragung einer Erwerbsvormerkung für den Käufer.

Der Verkäufer stellt dem Käufer umgehend eine Rechnung mit Angabe eines Buchungszeichens, das bei der Zahlung anzugeben ist.

Die Zahlung soll erfolgen auf eines der folgenden Konten der Stadt Reutlingen

IBAN: DE27 6405 0000 0000 0004 88

oder

IBAN: DE 65 6039 0000 0101 6300 00

Entscheidend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem o.g. Konto.  
*Der Notar erläutert die gesetzlichen Regelungen zum Verzug und zum Verzugszins.*

### 3. Kaufpreisfinanzierung

Es ist Sache des Käufers, dafür zu sorgen, dass etwa von ihm benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

[Evtl.](#)

Der Käufer erklärt hierzu, zur Kaufpreiszahlung keine Finanzierungsgrundschuld zu Lasten des Vertragsgegenstandes zu benötigen.

[Evtl. alternativ](#)

*Der Notar erläutert insoweit, dass zu Lasten des Vertragsgegenstandes, so lange die Stadt Reutlingen Eigentümerin ist, nicht bzw. nicht ohne Weiteres Finanzierungsgrundpfandrechte zu Gunsten des Käufers eingetragen werden können. Er weist darauf hin, dass bei der vorgesehenen Vertragsgestaltung der Käufer den Kaufpreis ohne besondere Sicherheit, insbesondere ohne vorherige Eintragung eines Finanzierungsgrundpfandrechts, an den Verkäufer zu zahlen hat.*

Sofern der Käufer Bankdarlehen zur Kaufpreisfinanzierung benötigen sollte, die letztlich auf dem Vertragsgegenstand durch Grundpfandrechte abzusichern sind, stimmt der Verkäufer schon jetzt einer treuhänderischen Kaufpreisabwicklung durch das finanzierende deutsche Kreditinstitut, ein Kreditinstitut des Verkäufers oder den Urkundsnotar dergestalt zu, dass sie sich zur Erklärung der Auflassung schon vor der Kaufpreiszahlung bereit erklärt, wenn sichergestellt ist, dass das finanzierende Kreditinstitut den Kaufpreis im Rahmen der treuhänderischen Abwicklung in voller Höhe zur Verfügung stellt und der Treuhänder bestätigt hat, dass er den Betrag unverzüglich nach der Auflassung an den Verkäufer ausbezahlen wird.

*Der Notar erläutert die vorstehenden Regelungen und weist darauf hin, dass auch andere Regelungen zur Kaufpreisfinanzierung mit Fremdmitteln denkbar wären, u.a. die Verpfändung des Auflassungsanspruchs des Käufers an seine finanzierende Bank.*

#### 4. Zwangsvollstreckung

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Verkäufer ist berechtigt, sich jederzeit - ohne besonderen Nachweis der Vollstreckungsvoraussetzungen - eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

### **§ 4**

#### **Besitzübergabe, derzeitige Nutzung**

##### 1. Besitzübergabe

Besitz und Nutzungen sind mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben. Zu diesem Zeitpunkt, spätestens jedoch dann, wenn der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug gerät, gehen die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstands sowie öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten, auch die Räum- und Streupflicht, auf den Käufer über. Die Grundsteuer trägt der Käufer ab dem 1. Januar des auf die Beurkundung folgenden Jahres.

##### 2. Derzeitige Nutzung

Der Vertragsgegenstand ist nicht bebaut und vollständig geräumt. Nutzungsrechte Dritter bestehen nicht.

### **§ 5**

#### **Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Mängeln**

##### 1. Rechtsmängel, Lastenfreistellung

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Die Belastung nach Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs ist bekannt und bleibt bestehen.

Er ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand lastenfrei nach Abt. III des Grundbuchs auf

den Käufer zu übertragen.

## 2. Sachmängel

Der Vertragsgegenstand wird im gegenwärtigen Zustand verkauft, welcher dem Käufer bekannt ist. Eine besondere Beschaffenheit ist, soweit sich nicht aus dieser Urkunde ausdrücklich etwas anderes ergibt, nicht vereinbart.

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines etwaigen Sachmangels an Grund und Boden sind ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet daher insbesondere nicht für die Richtigkeit der Grundstücksgröße, die Bodenbeschaffenheit und die Eignung des vertragsgegenständlichen Grundstücks für eine bestimmte Bebaubarkeit. Dem Käufer sind die bestehenden Bebauungsmöglichkeiten bekannt.

**Evtl.:** Der Verkäufer hat den Käufer auf Folgendes hingewiesen: ++++

Die vorstehenden Haftungsausschlüsse gelten nicht:

- a) für etwa in dieser Urkunde ausdrücklich enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;
- b) für vom Verkäufer vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel; der Verkäufer erklärt hierzu ausdrücklich, dass er keine ihm bekannten Mängel, die bei einer Besichtigung nicht erkannt werden können und auf die der Käufer einen Hinweis erwarten durfte, verschwiegen hat;
- c) für solche Sachmängel, die nach der Besichtigung am ++++ (**DATUM DER LETZTEN BESICHTIGUNG**) und bis zur Besitzübergabe entstanden sind; hierfür wird – außer bei Vorsatz – die Verjährung auf drei Monate ab Übergabe verkürzt;
- d) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch den Verkäufer, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Soweit die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen ist, tritt er aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises alle Ansprüche an den Käufer ab, die ihm etwa gegen Dritte (z.B. Sachversicherer, Schädiger, Werkunternehmer, Planer) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsgegenstand zustehen (werden).

*Der Notar erläutert den von der gesetzlichen Regelung abweichenden Haftungsausschluss. Dem Käufer ist damit bekannt, dass er bei auftretenden Sachmängeln in Folge der getroffenen Vereinbarung regelmäßig keine Ansprüche und Rechte gegenüber dem Verkäufer geltend machen kann.*

### 3. Baulasten etc.

*Der Notar erläutert, dass auch außerhalb des Grundbuchs Belastungen, insbesondere Baulasten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen, z.B. baurechtlicher Art bestehen können und dass er deren Vorliegen nicht geprüft hat.*

Derartige Lasten oder Beschränkungen werden vom Käufer als vertragsgemäß hingenommen. **Evtl. (jeweils zu prüfen)**. Der Verkäufer versichert jedoch, dass keine Baulasten bestehen.

## **§ 6**

### **Erschließung usw.**

*Der Notar erläutert die dingliche Haftung für Erschließungs- und Anliegerbeiträge und weist darauf hin, dass nach § 436 BGB der Verkäufer im Zweifel verpflichtet ist, solche Beiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis heute bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.*

Die Erschienenen erklären hierzu, dass der Vertragsgegenstand vollständig erschlossen ist und dass die vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere die Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen, fertig gestellt und, soweit nicht in § 3 Nr. 1 anders geregelt, abgerechnet sind.

Im Hinblick darauf wird vereinbart, dass es bei der gesetzlichen Regel des § 436 BGB verbleibt. Im Übrigen wird auf die Regelung in § 3 Nr. 1 verwiesen.

## **§ 7**

### **Besondere Vereinbarungen**

#### **1. Pflichten des Käufers**

(1) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 3 Jahren – von heute an gerechnet – auf dem Vertragsgegenstand ein Wohnhaus mit **mindestens „X“ Wohnungen (die Anzahl der Wohnungen wird noch konkretisiert)** (so genanntes Mehrfamilienhaus) entsprechend dem Bebauungsplan und der Baugenehmigung bezugsfertig zu erstellen.

(2) Der Käufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand oder Bestandteile von diesem, nicht an Dritte weiter zu veräußern und keine Verpflichtung zur Übereignung an Dritte einzugehen, ehe die Bebauungspflicht nach Ziffer 1.1 nicht vollständig erfüllt ist. Dabei

liegt ein Verstoß gegen dieses Weiterveräußerungsverbot bereits dann vor, wenn der heutige Käufer sich innerhalb der Fristen nach vorstehend Abs. (1) zur Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand im gesamten oder an einem Anteil desselben verpflichtet hat, einen dahingehenden Vorvertrag abgeschlossen hat oder einem Dritten ein Angebot auf den Abschluss eines Veräußerungsvertrages unterbreitet hat.

Falls der Erwerber als Bauträger den Vertragsgegenstand in Wohnungs- und Teileigentumsrechte aufteilt und diese durch Bauträgerverträge unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des BGB und der MaBV an einzelne Erwerber („Zweiterwerber“) veräußert sowie gegenüber den Zweiterwerbern die vertragliche Verpflichtung übernimmt, das Bauvorhaben unter Beachtung von § 7 Nr. 1 (1) und innerhalb der vorstehenden Frist bezugsfertig herzustellen, wird der Verkäufer seine Zustimmung zu einer solchen Veräußerung erklären und mit seiner Vormerkung gem. § 7 Nr. 5 hinter die zugunsten der Zweiterwerber einzutragenden Vormerkungen sowie hinter etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte der Zweiterwerber im Rang zurücktreten. Das Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen ist vom Erwerber durch Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu belegen.

ENTWURF

## **2. Verstoß gegen die Bebauungspflicht (Nr. 1 Abs. (1))**

### **a.) Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Bebauungspflicht**

Sollte der Käufer seiner Bebauungsverpflichtung nach Nr. 1 Abs. (1) nicht fristgerecht nachkommen, so wird eine Vertragsstrafe (§ 341 BGB) fällig. Diese beträgt pro Kalendertag der Fristüberschreitung bis zu 0,2 % höchstens jedoch nicht mehr als 5 % des Kaufpreises.

Die Vertragsstrafe entsteht so lange nicht, wie der Käufer nachweisen kann, dass ihn kein Verschulden an der Pflichtverletzung trifft.

Die Vertragsstrafe ist zahlbar innerhalb eines Monats nach Anforderung. Im Verzugsfall sind für rückständige Beträge Verzugszinsen gem. § 288 BGB zu entrichten. Verzugszinsen sind monatlich nachträglich zu entrichten.

### **b.) Wiederkaufsrecht bei Nichteinhaltung der Bebauungspflicht**

Sollte der Käufer auch 1 Jahr nach der unter Nr. 1 Abs. (1) vereinbarten Frist das Wohnhaus nicht bezugsfertig erstellt haben, so hat der Verkäufer ein Wiederkaufsrecht (gem. §§ 456 ff BGB).

Das Wiederkaufsrecht entsteht unabhängig davon, ob dem Käufer ein Verschuldensvorwurf hinsichtlich der Nichtbebauung gemacht werden kann.

### **3. Verstoß gegen das Weiterveräußerungsverbot (Nr. 1 Abs. 2)**

#### **Wiederkaufsrecht bei Verstoß gegen das Weiterveräußerungsverbot**

Sollte der Käufer gegen das Weiterveräußerungsverbot nach Nr. 1 Abs. (2) verstoßen, so hat der Verkäufer ein Wiederkaufsrecht (gem. §§ 456 ff BGB). Das Wiederkaufsrecht entsteht unabhängig davon, ob dem Käufer ein Verschuldensvorwurf hinsichtlich des Verstoßes gemacht werden kann.

#### **4. Ausübung des Wiederkaufsrechts**

Das Wiederkaufsrecht erlischt, sobald die Bebauungspflicht nach Nr. 1 Abs. (1) erfüllt ist, spätestens jedoch nach 5 Jahren, gerechnet von heute an.

Der Käufer verpflichtet sich, vor einer beabsichtigten Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes vor Erlöschen des Wiederkaufsrechts den Verkäufer von dieser Absicht zu verständigen.

Die Rückveräußerung des Vertragsgegenstandes bzw. die Rückübertragung des Eigentums hieran hat zu denselben Bedingungen zu erfolgen, wie diese für die heutige Veräußerung bzw. Übertragung des Eigentums vereinbart worden sind. Darüber hinaus wird für den Wiederkauf Folgendes vereinbart:

a) Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Wiederkauf bzw. der Rückübertragung des Eigentums zusammenhängen, hat der heutige Käufer zu tragen.

b) Als Wiederkaufspreis gilt der in der heutigen Urkunde vereinbarte Kaufpreis, zuzüglich etwa vom Käufer entrichteter Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen. Zinsen für den Kaufpreis oder für sonstige Aufwendungen sowie für evtl. entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstige Anliegerleistungen bezüglich des Vertragsgegenstandes können vom Käufer nicht geltend gemacht werden.

c) Der Wiederkaufspreis erhöht sich um den Wert des auf dem Vertragsgegenstand erstellten Bauwerks, und verringert sich um evtl. zu übernehmende Belastungen auf dem Vertragsgegenstand. Der Wert des Bauwerks wird vom Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen nach §§ 193 ff. Baugesetzbuch auf Kosten des heutigen Käufers - nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff. BGB - ermittelt.

d) Eine etwaige vom Käufer wegen desselben Pflichtverstoßes gezahlte Vertragsstrafe wird auf den Wiederkaufspreis angerechnet.

## 5. Vormerkung

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums **bewilligt** der Käufer schon heute die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch zu Lasten des Vertragsgegenstandes und zu Gunsten des Verkäufers.

Der Verkäufer **beantragt** die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch auf seine Kosten zusammen mit der noch zu veranlassenden Eigentumsumschreibung. Gebührenbefreiung nach § 7 LJKG wird beantragt.

Der Verkäufer wird mit dieser Vormerkung im Rang zurücktreten hinter Grundpfandrechte, die zur ordnungsgemäßen Finanzierung des Grundstückskaufpreises und des Bauvorhabens (s. § 7 Nr. 1) erforderlich sind.

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer ggf. entsprechende Bankbestätigungen vorzulegen, wonach die Darlehen zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises und des Bauvorhabens verwendet werden.

**Evtl.** Hinsichtlich der heute zu bestellenden Grundschuld für die +++ im Betrag von ++++ € besteht seitens des Verkäufers Einverständnis damit, dass diese Grundschuld Rang vor der Vormerkung erhält.

## 6. Zwangsvollstreckung

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus diesem § 7 gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Verkäufer ist berechtigt, sich jederzeit - ohne besonderen Nachweis der Vollstreckungsvoraussetzungen - eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

## 7. Rechtsnachfolge

Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bedingungen aus diesem § 7, insbesondere die vorstehende Bauverpflichtung und das vorstehende Weiterveräußerungsverbot, seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Käufer haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat.

Wird in einem Fall der (auch nur teilweisen) Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes an Dritte das Wiederkaufrecht nicht ausgeübt, so schließt dies dessen Ausübung in einem späteren, weiteren Weiterveräußerungsfall nicht aus.

## **§ 8**

### **Kostentragungspflicht**

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch, für Genehmigungen, Zustimmungserklärungen aller Art und Negativatteste und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Etwaige im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung entstehende Kosten bzw. Mehrkosten trägt der Verkäufer.

#### **Evtl.**

Die Kosten der Vollmachtsbestätigung bzw. Genehmigung sowie etwaige damit im Zusammenhang entstehende Mehrkosten trägt der Vertretene.

*Der Notar weist darauf hin, dass die Vertragsparteien für die für diesen Vertrag anfallende Grunderwerbsteuer und die Notarkosten unabhängig von den im Vertrag getroffenen Vereinbarungen gesamtschuldnerisch haften.*

## **§ 9**

### **Weitere Hinweise des Notars**

- *Das Eigentum geht nicht schon mit Abschluss dieses Vertrags, sondern erst mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch auf den Käufer über. Diese Eintragung kann u.a. erst erfolgen, wenn die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt.*
- *Alle Vereinbarungen müssen gem. § 311b BGB richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden und unrichtige Angaben, insbesondere bezüglich des Kaufpreises, können die Unwirksamkeit des ganzen Vertrags zur Folge haben. Die Erschienenen erklären hierzu, dass keine Nebenabreden bestehen.*
- *Der Notar hat über die steuerliche Beurteilung und die steuerlichen Auswirkungen*

*des Vertrags nicht beraten.*

## **§ 10**

### **Vollzug der Urkunde**

In Kenntnis der Kostenfolge beauftragen und bevollmächtigen alle Beteiligten den Urkundsnotar mit dem, ggf. auch teilweisen, Vollzug dieser Urkunde, insbesondere damit,

- a) sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, auch Anträge zurück zu nehmen und erneut zu stellen,
- b) die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen/Erklärungen anzufordern (auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB), entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben sowie auf Rechtsmittel zu verzichten.

Alle zum Vollzug des Vertrags erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen und Bescheide, insbesondere Genehmigungen, gelten spätestens mit ihrem Eingang beim Urkundsnotar den Vertragsparteien als mitgeteilt und von diesen entgegengenommen.

ENTWURF

*Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass die zum Vollzug des Vertrags notwendigen Handlungen und Erklärungen grundsätzlich von den Beteiligten selbst vorgenommen bzw. abgegeben werden sollen.*

Die Erschienenen wünschen dennoch folgende

## **§ 11**

### **Vollzugsvollmacht**

Die Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Angestellten beim Urkundsnotar,

1. +++,
  2. +++,
  3. +++,
  4. +++,
  5. +++,
- je einzeln -

die von der Wirksamkeit des Vertrags unabhängige **Vollmacht**, jedoch keinen Auftrag, sie bei Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages in jeder Weise zu vertreten und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit diesem Vertrag und seiner

Durchführung zusammenhängen, insbesondere auch die Auflassung zu wiederholen sowie jegliche Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und Anträge zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind, soweit zulässig, von der Beschränkung des § 181 2. Alt. BGB befreit. Die Vollmachten sind übertragbar und gelten im Außenverhältnis uneingeschränkt. Sie erlöschen drei Monate nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Von den Vollmachten darf nur beim Urkundsnotar Gebrauch gemacht werden.

## § 12

### Erwerbsvormerkung, Auflassung

#### 1. Erwerbsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers, **Evtl.:** Erwerbsverhältnis siehe § 2, auf Übertragung des Eigentums an dem in § 2 i.V.m. § 1 näher beschriebenen Vertragsgegenstand **bewilligt** hiermit der Verkäufer die Eintragung einer **Erwerbsvormerkung** gemäß § 883 BGB im Grundbuch.

Der Käufer wünscht ausdrücklich, dass zunächst keine Vormerkung eingetragen wird. Er behält sich die Antragstellung jedoch vor.

#### 2. Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich über den Übergang des Eigentums am Vertragsgegenstand auf den Käufer (**Evtl.** im oben in § 2 angegebenen Erwerbsverhältnis) einig.

Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit **NICHT**, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen. Vielmehr **bevollmächtigen** sie für sich und ihre Rechtsnachfolger hierzu unwiderruflich den Urkundsnotar. Die Vollmacht erstreckt sich auch darauf, die Löschung der etwa zu Gunsten des Käufers eingetragenen Erwerbsvormerkung bei Eigentumsumschreibung zu bewilligen, vorausgesetzt, dass mit Rang nach der Vormerkung oder im Gleichrang mit ihr keine Einträge erfolgten noch Eintragungsanträge vorliegen, mit Ausnahme solcher Rechte, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

Da die grundbuchliche Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll, weisen alle Beteiligten den Urkundsnotar gemäß § 53 BeurkG an, die Umschreibung des Eigentums gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des Kaufpreises (ohne Zinsen) in Textform mitgeteilt oder der Käufer die Zahlung durch Bankbestätigung nachgewie-

sen hat. Mit der Umschreibung des Eigentums ist dann die Löschung der etwaigen Erwerbsvormerkung zu veranlassen.

**§ 13**  
**Schlussbestimmungen**

Durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages wird die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Beteiligten sind in einem solchen Fall verpflichtet, an der Schaffung von wirksamen Bestimmungen mitzuwirken, die den unwirksamen Bestimmungen rechtlich am nächsten kommen und mit denen der gewollte wirtschaftliche Erfolg am besten verwirklicht wird.

**§ 14**  
**Ausfertigungen, Abschriften**

Wir bitten, von dieser Urkunde folgende Ausfertigungen und Abschriften zu erteilen:

2 begl. Abschr. + pdf – Verkäufer

1/2 begl. Abschr. **Evtl.: + pdf** – Käufer

1 einfache Abschr. – Finanzamt - Grundstückswertstelle -

1 einfache Abschr. – Gemeinde -Gutachterausschuss-

elektronisch beglaubigte Abschrift – Grundbuchamt

**SCHLUSSVERMERK DES NOTARS**

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

für den Verkäufer

Käufer

.....  
+++ (NAME)

.....  
+++ (NAME)

.....  
+++ (NAME)

Reisser, Notar

ENTWURF