

## Grundstückskaufvertrag

Heute, den ...

erschieden vor mir, ..., Notar in ..., in meinen Amsträumen in ...:

1.

Herr/Frau ..., geboren am ..., wohnhaft in ..., ausgewiesen durch Personalausweis/Reisepass,

hier nicht handelnd für sich persönlich, sondern als [...] der [...], Geschäftsadresse [...], eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [...] unter der Nr. [...].

– nachfolgend "**Verkäufer**" genannt –,

2.

Herr/Frau ..., geboren am ..., wohnhaft in ..., ausgewiesen durch Personalausweis/Reisepass,,

hier nicht handelnd für sich persönlich, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der [...], Geschäftsadresse [...], eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [...] unter der Nr. [...].

– nachfolgend "**Käufer**" genannt –

Die Käufer und der Verkäufer werden nachfolgend jeder für sich auch als "**Vertragspartei**" und gemeinsam als die "**Vertragsparteien**" bezeichnet.

Aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts [...] bescheinigt der amtierende Notar hiermit die vorstehend angegebenen Vertretungsbefugnisse.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars, ob eine solche Vorbefassung vorliege.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt den nachfolgenden Grundstückskaufvertrag.

## Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	4
§ 1 Grundbuchvortrag.....	4
§ 2 Verkauf.....	5
§ 3 Kaufpreis .....	5
§ 4 Zwangsvollstreckungsunterwerfung.....	8
§ 5 Umsatzsteuer .....	8
§ 6 Besitz, Nutzungen, Lasten.....	10
§ 7 Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Öffentliche Abgaben und Lasten.....	11
§ 8 Umweltschäden/Bodendenkmäler .....	11
§ 9 Rechts- und Sachmängel .....	13
§ 10 Vorkaufsrechte .....	14
§ 11 Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht.....	15
§ 12 Eigentumsvormerkung, Auflassung, Grundbuchanträge.....	16
§ 13 Vollzugsauftrag, Notarermächtigung.....	17
§ 14 Bevollmächtigung der Notariatsangestellten .....	18
§ 15 Kosten, Steuern, Abschriften .....	19
§ 16 Hinweise des Notars.....	19
§ 17 Übernahme von Rechten und Pflichten / Rechtsnachfolge .....	20
§ 18 Rücktrittsrechte.....	21
§ 19 Verschiedenes.....	21

### **Präambel**

Der Käufer ist als Meistbietender aus einer von der Angermann Consult GmbH durchgeführten Internetauktion auf der Auktionsplattform [●] hervorgegangen. Dieser Kaufvertrag dient der Umsetzung des durch die Auktion gefundenen Versteigerungsergebnisses.

### **§ 1**

#### **Grundbuchvortrag**

Im Grundbuch des [...], ist folgender Grundbesitz der Gemarkung [...] eingetragen:

Grundstück Blatt [...] lfd. [...], Flur [...], Flurstück [...], Gebäude- und Freifläche.

Als Eigentümer ist der Verkäufer eingetragen.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abt. II:

[...]

[...]

Abt. III:

[...]

Die vorbezeichneten, im Grundbuch in Abt. II bei dem vorangehend bezeichneten Grundstück eingetragenen Belastungen werden vom Käufer, samt allen sich daraus ergebenden Pflichten, mit Wirkung zum Besitzübergang (§ 6) übernommen. Ebenso werden alle aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen oder nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen vom Käufer übernommen. Im Übrigen findet eine Belastungsübernahme nicht statt, insbesondere die im Grundbuch in Abt. III eingetragenen Grundpfandrechte, die auf den oben bezeichneten Grundstücken lasten, werden vom Käufer nicht übernommen.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen, jedoch vor der Beurkundung darauf hingewiesen, dass den Beteiligten die Möglichkeit offensteht, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Der Notar hat für den vorstehenden Grundbesitz das elektronische Grundbuch am [...] eingesehen. Auf dieser Grundlage bestätigt der Notar hiermit den in diesem § 1 aufgeführten Eintragungsstand.

## § 2

### Verkauf

- (1) Der Verkäufer verkauft hiermit an den/die Käufer zum Alleineigentum das in § 1 beschriebene Grundstück mit allen Rechten, Pflichten, wesentlichen Bestandteilen und Zubehör (nachfolgend "**Grundbesitz**" genannt).
- (2) Gemäß Abs. 1 mitverkauft und hiermit auf die Zahlung des Kaufpreises aufschiebend bedingt übereignet ist insbesondere das sich auf dem Grundstück befindliche Zubehör. Im Übrigen gelten für diese mitverkauften beweglichen Sachen die Bestimmungen dieses Vertrages sinngemäß, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

## § 3

### Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis beträgt insgesamt netto

EUR [...]

(in Worten: [...] Euro) ("**Kaufpreis**") und setzt sich wie folgt zusammen:

Gebäude: EUR [...]

Grundstück: EUR [...]

Aussenanlage: EUR [...]

Bewegliches Inventar: EUR [...]

(2) Der Kaufpreis ist auf das Anderkonto des beurkundenden Notars [...]:

Bank: [...]

IBAN: DE [...]

BIC: [...]

zu hinterlegen.

Der Kaufpreis muss dem vorgenannten Anderkonto bis zum [...] gutgeschrieben sein. Der Käufer hat den Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt so zu hinterlegen, dass der Notar bei Vorliegen der in Abs. 5 aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen – allenfalls unter der weiteren Auflage der Eintragung einer Grundschuld im Rang vor der Eigentumsvormerkung des Käufers – darüber verfügen kann. Der Notar hat den Vertragsparteien die Hinterlegung des Kaufpreises mitzuteilen.

(3) Die etwaigen Hinterlegungszinsen abzüglich der Kapitalertragsteuer stehen dem Verkäufer zu. Die Notarkosten der Hinterlegung trägt der Käufer.

(4) Ist der Kaufpreis dem Notaranderkonto zu dem in Abs. 2 genannten Zeitpunkt nicht oder nicht vollständig gutgeschrieben, kommt der Käufer ohne weiteres in Verzug. Der Käufer kommt außerdem ohne weiteres mit Wirkung ab Auszahlungsreife in Verzug, falls die Auszahlung des hinterlegten Betrages an den Verkäufer bei Auszahlungsreife aus Gründen nicht erfolgen kann, die vom Käufer zu vertreten sind. Auf die Verzugsfolgen wies der Notar die Beteiligten hin, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz jährlich fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB beträgt. Die Verzugszinsen sind nicht über das Notaranderkonto abzuwickeln, sondern unmittelbar an den Verkäufer zu zahlen.

(5) Der Notar wird angewiesen, über den hinterlegten Kaufpreis erst zu verfügen, wenn dieser vollständig hinterlegt ist und ihm die folgenden Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen:

a) ein Grundbuchauszug, aus dem die Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung nach § 9 Abs. 1 hervorgeht, und zwar mit

Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen und nach solchen Belastungen, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;

- b) hinsichtlich des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem BauGB die Erklärung der zuständigen Gemeinde, wonach ein solches Vorkaufsrecht nicht besteht oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt wird;
- c) die Löschungs- bzw. Freigabeunterlagen bezüglich der vom Käufer nicht übernommenen, oben in § 1 Abs. 2 näher beschriebenen Grundschulden, und zwar auflagenfrei oder nur mit solchen Auflagen, dass die von den Gläubigern angegebenen Forderungen und die anlässlich der Lastenfreistellung anfallenden Notar- und Gerichtskosten aus dem hinterlegten Kaufpreis befriedigt werden können.

Zur Einholung und Entgegennahme der Lastenfreistellungsunterlagen – auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB – wird der amtierende Notar allseits bevollmächtigt. Soweit die Grundschuldgläubiger für die Lastenfreistellung Ablösebeträge verlangen, hat der Verkäufer gegen den Käufer nur Anspruch auf Erfüllung dieser Zahlungsauflagen, nicht auf Zahlung an sich oder sonstige Dritte, ohne dass die Grundschuldgläubiger insoweit ein eigenes Forderungsrecht erwerben. Zur Überprüfung der geforderten Ablösebeträge sind Notar und Käufer weder berechtigt noch verpflichtet. Die Erfüllung der Zahlungsauflagen der Grundschuldgläubiger erfolgt für Rechnung des Verkäufers in Anrechnung auf den Kaufpreis. Aufschiebend bedingt mit Zahlung der Ablösebeträge tritt der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer entsprechend dem Erwerbsverhältnis gemäß § 2 dieses Vertrages alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche ab, die ihm in Ansehung der eingetragenen Grundschulden aus irgendeinem Rechtsgrund zustehen, und bewilligt die Umschreibung im Grundbuch. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erfüllung des Kaufpreisanspruchs nicht bereits mit Vorliegen aller vorgenannten Auszahlungsvoraussetzungen (sog. Auszahlungsreife) eintritt, sondern erst mit tatsächlicher Auszahlung nach Maßgabe des folgenden Abs. 6.

- (6) Der Notar wird angewiesen, nach Auszahlungsreife aus dem hinterlegten Kaufpreis die von den Grundschuldgläubigern des Verkäufers angegebenen Forderungen abzulösen, die anlässlich der Lastenfreistellung anfallenden Notar- und Gerichtskosten zu begleichen und alsdann einen etwaigen Restbetrag einschließlich der etwaig angefallenen Hinterlegungszinsen abzüglich etwaig entstandener Bankkosten an den Verkäufer auf dessen Konto

Bank: [...]

IBAN: DE [...]

BIC: [...]

auszuzahlen. Vom Auszahlungsempfänger zu tragende Kosten und Auslagen kann der Notar von den Auszahlungsbeträgen in Abzug bringen und dem Anderkonto entnehmen.

#### **§ 4**

#### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und wegen etwaiger Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Kaufpreisforderung begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, jedoch nicht vor [TT.MM.JJJJ] und nur mit der Maßgabe, dass die gepfändeten Beträge auf das oben bezeichnete Notaranderkonto des Notars hinterlegt werden.

#### **§ 5**

#### **Umsatzsteuer**

[Anm. HKLW: Wir sind nicht zur steuerrechtlichen Beratung mandatiert. Bitte lassen Sie den Kaufvertrag von einem Steuerberater prüfen oder teilen Sie uns mit, dass wir diese Bestimmungen steuerrechtlich überprüfen sollen.]



- (1) Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass es sich bei der Veräußerung des Grundbesitzes um eine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG handelt und vereinbaren daher Folgendes:
- a) Soweit Vorsteuern in Bezug auf den Kaufgegenstand und damit zusammenhängende Lieferungen und sonstige Leistungen, die den Zeitraum vor Besitzübergang (einschließlich) betreffen, nach § 15a UStG zu berichtigen sind, erfolgt jede solche Berichtigung für Rechnung des Verkäufers, und der Verkäufer stellt den Käufer von allen Steuern (einschließlich steuerlichen Nebenleistungen), Erstattungsansprüchen und sonstigen wirtschaftlichen Nachteilen und Verbindlichkeiten frei, die sich im Zusammenhang einer solchen Berichtigung ergeben. Dies gilt insbesondere für Vorsteuerkorrekturen auf Grund einer durch den Verkäufer veranlassten oder ihm zuzurechnenden Änderung der für den Vorsteuerabzug relevanten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse. Soweit eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs für Zeiträume nach dem Tag der Übergabe vorzunehmen ist, die maßgeblich auf eine von dem Käufer nach dem Tag der Übergabe veranlasste Änderung der für den Vorsteuerabzug relevanten Verhältnisse zurückzuführen ist, erfolgt diese Berichtigung für Rechnung des Käufers.
  - b) Die in § 5(1) a) genannten Ansprüche des Käufers verjähren frühestens sechs Monate nach Ablauf der Frist, innerhalb derer der Vorsteuerabzug in Bezug auf den Kaufgegenstand nach § 15a UStG berichtigt werden kann.
  - c) Der Verkäufer wird dem Käufer unverzüglich eine Rechnung ohne Umsatzsteuerausweis ausstellen sowie die für die Durchführung der Berichtigung des Vorsteuerabzugs erforderlichen Angaben machen und die dafür notwendigen Unterlagen übergeben (§ 15a Abs. 10 Satz 2 UStG)
- (2) Der Verkäufer erklärt vorsorglich mit Blick darauf, dass die Veräußerung des Kaufgegenstands abweichend vom Parteiverständnis von der Finanzverwaltung als umsatzsteuerbarer Vorgang qualifiziert werden könnte, unwiderruflich und unbedingt den Verzicht nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 2 UStG auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 a) UStG (Volloption).

- (3) Sollte das zuständige Finanzamt durch materiell bestandskräftigen Steuerbescheid die Auffassung vertreten, dass es sich bei der Übertragung des Kaufgegenstandes um einen umsatzsteuerbaren Vorgang handelt, gilt Folgendes:
- a) Der Verkäufer wird dem Käufer unverzüglich eine ordnungsgemäße Rechnung ausstellen, in der auf die Steuerschuldnerschaft des Käufers hingewiesen wird (§ 14a Abs. 5 Satz 2 UStG). Der Käufer schuldet die Umsatzsteuer nach § 13b Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 UStG.
  - b) Für die Lieferung der nicht zum umsatzsteuerlichen Grundvermögen gehörenden Gegenstände (insbesondere Zubehör oder Betriebsvorrichtungen) hat der Käufer dem Verkäufer unverzüglich die darauf entfallende Umsatzsteuer zu zahlen, sobald der Verkäufer dem Käufer über die Gegenstände der Lieferung eine ordnungsgemäße, zum Vorsteuerabzug berechtigte Rechnung ausgestellt hat.
  - c) Die Vertragsparteien tragen alle etwaigen steuerlichen Nebenleistungen (wie Zinsen oder Zuschläge), die festgesetzt werden, weil die Umsatzsteuer nicht bereits mit Übertragung des Kaufgegenstandes sondern erst nach Erlass der in § 3(4) genannten Steuerfestsetzung gezahlt wird, jeweils zur Hälfte.

## **§ 6**

### **Besitz, Nutzungen, Lasten**

- (1) Der mittelbare Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten am Vertragsgegenstand gehen mit Wirkung ab dem [TT.MM.JJJJ] – vollständige Hinterlegung des Kaufpreises auf dem in § 3 Abs. 2 genannten Anderkonto des amtierenden Notars vorausgesetzt – auf den Käufer über. Hat der Verkäufer Vorausleistungen bezüglich der Lasten erbracht, sind ihm diese vom Käufer zeitanteilig zu erstatten.
- (2) Der Notar wies die Vertragsteile darauf hin, dass bestehende Sach- und Betriebshaftpflichtversicherungen, insbesondere auch eine etwaige Brandversicherung, kraft Gesetzes auf den Käufer übergehen, sofern dieser sie nicht innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigt.

- (3) Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung ab Besitzübergang dem Käufer alle versicherungsrechtlichen Ansprüche bezüglich des Vertragsgegenstandes ab. Ab dem Zeitpunkt des Lastenübergangs trifft den Käufer auch die Pflicht zur Prämienzahlung und zur Anzeige an den Versicherer. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass der Versicherungsschutz erlöschen kann, wenn die Anzeige nicht unverzüglich erfolgt.

## **§ 7**

### **Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Öffentliche Abgaben und Lasten**

- (1) Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, für die ein Bescheid ab heute zugestellt wird, hat der Käufer zu tragen. Alle bis zum vorgenannten Zeitpunkt zugestellten Bescheide hat der Verkäufer zu tragen. Der Verkäufer garantiert, dass ihm unbezahlte Erschließungskostenbescheide nicht vorliegen. Anschlusskosten und -gebühren treffen denjenigen, der anschließt.
- (2) Der Verkäufer garantiert, dass der Vertragsgegenstand frei ist von allen anderen nicht zur Eintragung in das Grundbuch geeigneten öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr-, Straßenreinigungs- und Entwässerungsgebühren), soweit diese bis zum Tag des Besitzübergangs anfallen.

Die Vertragsparteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei. Auf eine Sicherung des Freistellungsanspruches wird nach Belehrung durch den Notar verzichtet.

## **§ 8**

### **Umweltschäden/Bodendenkmäler**

- (1) Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufgegenstands von Umweltschäden oder Bodendenkmälern. Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 BBodSchG und im oder an Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen im Sinne von § 3a ChemG, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien, Belastungen des Bodens, der Bodenluft, des Sickerwassers, der

Oberflächengewässer oder des Grundwassers, Abfälle oder Schadstoffe aller Art in und an baulichen Anlagen (wie z.B. Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche oder technische Anlagen oder Teile davon sowie Kampfstoffe oder Kampfmittel.

Eine Haftung des Verkäufers wegen Umweltschäden oder Bodendenkmälern ist ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

- (2) Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 9 Abs. 2 UmweltschadenG oder sonstige Ausgleichsansprüche aufgrund ähnlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind ausgeschlossen. Der Käufer wird den Verkäufer von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen und von allen Nachteilen aufgrund von Rechten von Behörden und / oder Dritten auf erstes Anfordern uneingeschränkt freistellen, die sich auf Umweltschäden und/oder Bodendenkmäler beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf und den Kosten für Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung solcher Umweltschäden.
- (3) Der Freistellungsanspruch verpflichtet den Käufer mindestens dazu, bei Handlungspflichten nach Wahl des Verkäufers die Handlung auf eigene Kosten ordnungsgemäß durchzuführen oder alle hierfür aufzuwendenden externen und internen Kosten des Verkäufers zu erstatten, und bei Zahlungsverpflichtungen ab deren Fälligkeit nach Wahl des Verkäufers an ihn oder direkt an den entsprechenden, schriftlich benannten Zahlungsgläubiger zu zahlen.
- (4) Die Freistellung nach § 8.2 gilt auch zugunsten solcher Personen oder Gesellschaften, die aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers wegen Umweltschäden einzustehen haben, und zwar in der Weise, dass diese Personen oder Gesellschaften aus dieser Bestimmung unmittelbar berechtigt sind (echter Vertrag zu Gunsten Dritter).
- (5) Der Verkäufer tritt hiermit sämtliche ihm etwa gegen Dritte zustehende Ansprüche wegen etwaiger Umweltschäden des Kaufgegenstands bzw. Bodendenkmälern auf dem Kaufgegenstand an den dies annehmenden Käufer mit Wirkung ab dem in § 6.1 genannten Zeitpunkt ab. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

- (6) Die Verjährungsfrist für den Freistellungsanspruch und die sonstigen Ansprüche des Verkäufers gegen den Käufer wegen Umweltschäden beginnt mit der Inanspruchnahme des Verkäufers und beträgt drei Jahre.
- (7) Im Falle der Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstands hat der Käufer die Verpflichtungen gemäß diesem § 8 auf die Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, ihre etwaigen Rechtsnachfolger jeweils zur Weiterübertragung zu verpflichten. Die Verpflichtungen sind von den Rechtsnachfolgern als Vertrag zu Gunsten des Verkäufers (§ 328 BGB) zu übernehmen.

## **§ 9**

### **Rechts- und Sachmängel**

- (1) Der Vertragsgegenstand wird in seinem bei Vertragsschluss bestehenden Zustand verkauft. Sämtliche Rechte des Käufers wegen offener und verborgener Sachmängel (wie z. B. Größe, Bodenbeschaffenheit, Bauzustand des Gebäudes, Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers) sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Dem Verkäufer ist nichts bekannt von nicht erfüllten baurechtlichen Pflichten, von schädlichen Bodenverunreinigungen und von anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind. Der Ausschluss der Gewährleistung gilt nicht bei Vorsatz oder der Arglist.
- (2) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum und den Besitz am Vertragsgegenstand frei von Rechtsmängeln, also insbesondere frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Etwaige Baulasten werden vom Käufer übernommen. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat und ihm auch keine Baulasten bekannt sind. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen
- (3) Keine der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen enthält eine Garantie im Sinne von § 276 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 443 Abs. 1, 1. Alt. BGB. Die

Vertragsparteien verzichten daher ausdrücklich auf die Anwendung des § 444, 2. Alt. BGB. Für den Fall, dass ein Gericht im Rahmen eines Rechtsstreits zu der Auffassung gelangt, dass eine solche Garantie vorliege und aufgrund dessen eine der hier niedergelegten Haftungsbeschränkungen unwirksam oder undurchführbar sein sollte, vereinbaren die Vertragsparteien hiermit, dass es sich um Beschaffensvereinbarungen bezüglich des Kaufgegenstands gemäß § 434 BGB handeln soll. Der Käufer verzichtet ferner darauf, andere als die in diesem Vertrag ausdrücklich geregelten Ansprüche gegen den Verkäufer geltend zu machen, gleich aus welchem Rechtsgrund. Insbesondere sind (i) sämtliche Rechte auf Rücktritt und/oder eine auf andere Anspruchsgrundlagen (zum Beispiel eine Anfechtung nach § 119 Abs. 2 BGB) gestützte Rückabwicklung dieses Vertrags, (ii) Ansprüche aus vorvertraglichem Verschulden (insbesondere nach §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB), (iii) Ansprüche aus der Verletzung von Nebenpflichten (insbesondere nach §§ 280, 282 BGB) und (iv) Ansprüche aus einer Störung der Geschäftsgrundlage (insbesondere nach § 313 BGB) ausgeschlossen, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Andere oder weitergehende Schadensersatz-, Rücktritts-, Nachbesserungs-, Kaufpreisminderungsansprüche oder sonstige Ansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind ebenso ausgeschlossen. Rechte aufgrund von Vorsatz und/oder Arglist bleiben unberührt.

- (4) Die vorstehenden Haftungsausschlüsse gemäß diesem Vertrag gelten nicht für eine Haftung wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.
- (5) Ansprüche der Vertragsparteien nach diesem Vertrag verjähren mit Ablauf von zwei Jahren ab dem Tag der Übergabe des Grundstücks, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist.

## **§ 10**

### **Vorkaufsrechte**

Wird ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Vertragsteile zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt. Ein Anspruch auf Schadensersatz oder Verzinsung

bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht. Zur Sicherung eines infolge der Vorkaufsrechtsausübung etwaig bestehenden Rückzahlungsanspruchs tritt der Verkäufer an den Käufer seine sich nach Ausübung des Vorkaufsrechts gegen den Vorkaufsberechtigten ergebenden Ansprüche in entsprechender Höhe ab; der Käufer nimmt diese Abtretung an.

## § 11

### **Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht**

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zu Gunsten von Kreditinstituten, die zum Geschäftsbetrieb in der Europäischen Union befugt sind, als derzeitiger Eigentümer der Kaufgrundstücke mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:

**a) Sicherungsabrede:**

Der Grundschuldgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung für die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Ist die Grundschuld zurückzugewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb oder außerhalb dieses Vertrages getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten daher erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens nach Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Käufer. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

**b) Zahlungsanweisung:**

Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen ausschließlich auf das in § 3 Abs. 2 bezeichnete Notaranderkonto zu leisten.

**c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten:**

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen

**d) Fortbestand der Grundschuld:**

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 vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Falle aber ab Eigentumsumschreibung, auf den dies annehmenden Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

- (2) Der Verkäufer erteilt dem Käufer mit der Ermächtigung zur Unterbevollmächtigung Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die unter den vorstehenden Punkten getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, der ihre vertragsmäßige Ausübung überwacht.

## **§ 12**

### **Eigentumsvormerkung, Auflassung, Grundbuchanträge**

- (1) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer, zugunsten des Käufers in dem in § 2 dieser Urkunde angegebenen Erwerbsverhältnis eine Eigentumsvormerkung gem. § 883 BGB an dem in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle in das Grundbuch einzutragen.

Die Vertragsbeteiligten weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsvormerkung erst zu stellen, wenn der Kaufpreis nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 dieser Urkunde vollständig auf dem Anderkonto des Notars hinterlegt ist. Bis zu diesem Zeitpunkt sind dem Käufer beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen nur ohne die Eintragungsbewilligung für die Eigentumsvormerkung zu erteilen.



- (2) Der Käufer bewilligt und beantragt, die Vormerkung bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
- (3) Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang in dem in § 2 dieser Urkunde angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der Notar durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer bzw. für dessen Rechnung an die in § 1 Abs. 2 genannten Ablösegläubiger nach Maßgabe des § 3 Abs. 6 dieser Urkunde erfolgt ist.

- (4) Hinsichtlich der in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Rechte gilt Folgendes:

Die oben in § 1 Abs. 2 näher bezeichnete Grunddienstbarkeit übernimmt der Käufer zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen von Grundpfandrechten, namentlich der Löschung der oben in § 1 Abs. 2 näher bezeichneten Grundschulden, wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

## **§ 13**

### **Vollzugsauftrag, Notarermächtigung**

- (1) Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, sämtliche zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen, insbesondere zur Lastenfreistellung erforderliche Erklärungen sowie Negativzeugnisse zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten. Erklärungen und

Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein, mit Ausnahme solcher, die versagt, bedingt oder mit Auflagen versehen sind.

- (2) Weiter wird der Notar ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Anträge zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern, einzuschränken und zu ergänzen sowie Rangbestimmungen zu treffen. Teilvollzug der Urkunde ist zulässig.

## **§ 14**

### **Bevollmächtigung der Notariatsangestellten**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Notariatsangestellten

[...]

und zwar jeweils einzeln, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, die auf Grund von Beanstandungen des Grundbuchamts oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden, zu erklären und entgegenzunehmen, einschließlich der Erklärung der Auflassung und der Bewilligung der Eigentumsverschaffungsvormerkung, der Beantragung von Löschungen, der Abgabe von Identitätsbescheinigungen.

Über rechtliche und wirtschaftliche Tragweite der Vollmachtserteilung hat der beurkundende Notar ausführlich belehrt.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Beteiligten Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen auch den amtierenden Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte, insbesondere Grundstücksbezeichnungen zu berichtigen, zu ergänzen und/oder gemäß § 28 GBO zu bezeichnen.

## § 15

### **Kosten, Steuern, Abschriften**

- (1) Sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten für die rechtsgeschäftliche Vertretung (z.B. Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen) sowie einer im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrages gegenüber der Vertragspartei erfolgten Dienstleistungen (z.B. Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Technische Prüfung, rechtsanwaltliche Beratung) trägt jede Vertragspartei für sich.  
Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.
- (2) Von dieser Urkunde erhalten einfache Abschriften:
- jeder Vertragsteil,
  - das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle),
  - der Gutachterausschuss,
  - die zuständige Gemeinde,
  - die Grundpfandrechtsgläubiger,
  - die Finanzierungsgläubiger des Käufers, beglaubigte Abschriften im Auszug:
  - das Grundbuchamt zur Eintragung der Eigentumsvormerkung, und Ausfertigung:
  - das Grundbuchamt nach vollständiger Kaufpreiszahlung,
  - und jeder Vertragsteil nach grundbuchamtlichem Vollzug
- (3) Der Verkäufer stellt den Käufer von einer Haftung nach § 75 AO und § 11 Abs. 2 Grundsteuergesetz frei.

## § 16

### **Hinweise des Notars**

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

Im Übrigen hat der Notar über die rechtliche Tragweite der abgegebenen Erklärungen belehrt und auf Folgendes hingewiesen:

- (1) Alle Vereinbarungen müssen vollständig und richtig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen.
- (2) Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über und dies kann erst erfolgen, wenn alle erforderlichen Genehmigungen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer sowie ein Nachweis der Nichtausübung oder des Nichtbestehens des gemeindlichen Vorkaufsrechts vorliegen.
- (3) Beide Vertragsteile haften unbeschadet der in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarung kraft Gesetz als Gesamtschuldner für Grunderwerbsteuer und Kosten bei Notar und Grundbuchamt; der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für noch nicht gezahlte Erschließungsbeiträge.

## **§ 17**

### **Übernahme von Rechten und Pflichten / Rechtsnachfolge**

- (1) Soweit der Käufer in dieser Urkunde Pflichten anstelle des Verkäufers übernommen hat oder in Pflichten anstelle des Verkäufers eintritt, beinhaltet dies zugleich die Verpflichtung des Käufers zur Weiterübertragung entsprechender Pflichten auf weitere Rechtsnachfolger (einschließlich dieser Weiterübertragungsverpflichtung).
- (2) Die Übernahme von Rechten oder Pflichten oder der Eintritt in Rechte oder Pflichten durch den Käufer anstelle des Verkäufers im Rahmen dieser Urkunde erfolgt – soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist – grundsätzlich in ihrem Verhältnis mit Wirkung zum Übergabetag.
- (3) Sollte die Übernahme von Rechten oder Pflichten oder der Eintritt in Rechte oder Pflichten durch den Käufer anstelle des Verkäufers die Zustimmung von Dritten erfordern, werden sich die Käufer und Verkäufer für den Fall, dass der betreffende Dritte die Zustimmung nicht erklären sollte, im Innenverhältnis so stellen, als ob die Übernahme von Rechten und Pflichten oder der Eintritt in Rechte oder Pflichten im Außenverhältnis zum Dritten wirksam erfolgt wäre.

## **§ 18**

### **Rücktrittsrechte**

- (1) Sollte ein Vorkaufsberechtigter von einem ihm an dem Kaufgegenstand zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch machen (z.B. die Gemeinde), so ist der Verkäufer zum Rücktritt berechtigt. Für diesen Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Vorkaufsberechtigten insoweit an den Käufer ab, als der Käufer bereits Zahlung geleistet hat. Der Käufer nimmt die Abtretung an und verzichtet darauf, darüber hinaus wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts irgendwelche Rechte und Ansprüche gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen.
- (2) Sollten die Voraussetzungen gemäß vorstehender § 3 Abs. 5 nicht innerhalb von sechs Monaten – gerechnet ab dem Tag der Beurkundung – eintreten, so kann jede Vertragspartei innerhalb von zwei Wochen von dem Kaufvertrag zurücktreten.
- (3) Der Rücktritt ist gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei schriftlich (per Einschreiben) zu erklären.

## **§ 19**

### **Verschiedenes**

- (1) Dieser Vertrag wurde durch die Firma Angermann Consult GmbH, ABC-Str. 35, 20354 Hamburg vermittelt.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die dem tatsächlich und wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Gleiches gilt für Lücken des Vertrages.
- (3) Änderungen und die Aufhebung dieser Urkunde bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung und Aufhebung dieser Bestimmung.

- (4) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.