

KAUFVERTRAG

I.

Grundbuchstand, weiterer Sachstand

Der Veräußerer ist als Eigentümer folgenden Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht , Grundbuch von , Blatt

lfd. Nr.

Gemarkung

Flur

Flurstück

Größe qm

Im Grundbuch sind folgende Belastungen bzw. Beschränkungen eingetragen:

Abteilung II:

Abteilung III:

***Das Grundbuch ist in **Abteilung II und III** lastenfrei.

***Die vorgenannten Rechte in Abt. II sowie etwaige gemäß § 9 GBBerG und §§ 4, 8 SachenR-DV noch zur Eintragung kommende Rechte werden vom Erwerber einschließlich der aus ihnen erwachsenden persönlichen Verpflichtungen mit schuldbefreiender Wirkung übernommen.

***Dem vorgenannten Grundpfandrecht liegen nach Angabe des Veräußerers Forderungen von ca. *** EUR zugrunde. Diese werden durch den heute vereinbarten Kaufpreis vollständig abgelöst.

***Die Belastungen werden vom Erwerber ***n i c h t zur dinglichen Haftung übernommen.

***Der Grundbesitz wird lastenfrei verkauft.

Der Eigentümer **beantragt** die Löschung der nicht zu übernehmenden Belastungen im Grundbuch.

Der Notar wird beauftragt, die Löschungsbewilligung der Berechtigten ggf. im Treuhandwege einzuholen.

***Der Notar hat das Grundbuch nicht erneut eingesehen. Die Beteiligten legten einen ***amtlichen Grundbuchausdruck vom *** vor. Nach Belehrung darüber, dass sich der Grundbuchstand zwischen diesem Datum und dem heutigen Tage durch Handlungen des Eigentümers oder dessen Gläubiger verändert haben könnte, ersuchten die Beteiligten den Notar gleichwohl um eine sofortige Beurkundung.

***Der Notar hat das elektronische Grundbuch amesehen lassen.

Der Veräußerer versichert, dass ihm Veränderungen sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht bekannt sind.

II.

Vertragsgegenstand

Der Veräußerer verkauft hiermit

a n

den Erwerber

zu ***Alleineigentum

***(NAMEN) zu Miteigentumsanteilen von je ½

den in Ziffer I. aufgeführten Grundbesitz mit allen Rechten und Bestandteilen, ***also auch mit den aufstehenden Gebäuden und Anlagen samt dem gesetzlichen Gebäudezubehör, sonst jedoch leer und ohne Inventar, soweit nicht nachstehend abweichend bestimmt.

Der Grundbesitz ist ***bebaut.

III.

Auflassung, Auflassungsvormerkung

Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziffer II. einig.

Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Um den vertragsgemäßen Eigentumsübergang zu sichern, **bewilligt** der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß Ziffer II.

Der Erwerber bewilligt und beantragt schon jetzt wieder die Löschung der Auflassungsvormerkung bei Eigentumsumschreibung, wenn keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Erwerbers erfolgt oder beantragt sind.

Die Vertragsteile beantragen nach Eintragung der Auflassungsvormerkung die Übersendung eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges an den amtierenden Notar und die Zusendung einer Eintragungsmitteilung an sich selbst.

IV.

Kaufpreis

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

€

- in Worten: Euro -

***Mehrere Veräußerer bevollmächtigen sich gegenseitig zum Geldempfang.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Veräußerers

IBAN:

bei der

BIC:

***Soweit zur Lastenfreistellung Zahlungen verlangt werden, soll der Notar dies mitteilen und richtet sich der Kaufpreisanspruch nur auf Zahlung an die Berechtigten, nicht an den Veräußerer oder sonstige Dritte. Höhe und Berechtigung solcher Forderungen brauchen weder der Notar noch der Erwerber nachzuprüfen. Schon heute werden Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche des Veräußerers bezüglich der zu beseitigenden Belastungen des verkauften Grundbesitzes - bedingt durch die Bezahlung des Kaufpreises - auf den Erwerber übertragen.

Wegen des Kaufpreises (ohne Zinsen) unterwirft sich der Erwerber - mehrere als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Auch der Veräußerer – mehrere als Gesamtschuldner haftend – unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur ***Räumung und Besitzübergabe dem Erwerber gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Vollstreckbare Ausfertigung kann auf Antrag gemäß dem Inhalt der notariellen Kaufpreisfälligkeitsermittlung erteilt werden, im Übrigen ohne weitere Nachweise.

Gesetzliche Beweislastregeln bleiben unberührt.

2. Fälligkeit

Der Kaufpreis muss innerhalb von **zwei Wochen** bezahlt bzw. zugunsten des Veräußerers gutgeschrieben sein, nachdem der Notar dem Erwerber mitgeteilt hat, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a)

Eintragung der **Auflassungsvormerkung** in das Grundbuch ***an erster Rangstelle *** im Range nach den vorbeschriebenen Belastungen bzw. nach von dem Erwerber bewilligten Voreintragungen;

b)

Vorliegen sämtlicher **Genehmigungen** und des **Vorkaufsrechtsverzichtszuzeugnisses** zu diesem Vertrag, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ***und Verzichtserklärungen nach § 17 ThürWaldG;

c)

Sicherstellung der vertragsgemäßen **Lastenfreistellung** durch Vorlage auflagenfreier oder mit aus dem Kaufpreis erfüllbaren Auflagen versehener Löschungsbewilligungen bzw. Freigabeerklärungen.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen (dem Erwerber per Einwurfeinschreiben) den Eintritt dieser Voraussetzungen schriftlich mitzuteilen. Die Zwei-Wochen-Frist beginnt mit Eingang der Mitteilung des Notars beim Erwerber, wenn dieser nicht zuvor anderweitig vollständige Kenntnis erlangt. Dem Zugang steht die Unmöglichkeit der Zustellung infolge dem Notar unbekanntem Aufenthaltes (z.B. bei Wegzug ohne Wohnortangabe oder Nachsendeauftrag) gleich.

Der Erwerber kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars vollständig zahlt. Für die Verzugszinsen gilt § 288 BGB.

3. Vollzugsanweisung

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann zu stellen, wenn ihm die Zahlung der obigen Kaufsumme (ohne Zinsen) durch schriftliche Bestätigung des Veräußerers oder in sonstiger Weise zuverlässig nachgewiesen ist und die Notarkosten bezahlt sind. Vorher darf der Notar nur auszugsweise (ohne Auflassung) beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen herausgeben. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Notar den Empfang des Kaufpreises unverzüglich zu bestätigen.

4. Belastungsvollmacht

Auf Verlangen wird der Veräußerer bei der Bestellung von Grundpfandrechten vor Eigentumsumschreibung mitwirken, wenn ihn der Erwerber von allen dabei entstehenden Kosten freistellt. Eine persönliche Haftung übernimmt der Veräußerer nicht.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldurkunde folgende hiermit getroffene Vereinbarung der Parteien wiedergegeben wird:

"Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen mit dem Grundschuldgläubiger gelten erst nach vollständiger

Kaufpreiszahlung - spätestens ab Eigentumsumschreibung -, und zwar dann für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber."

Eigentümerrechte an hiernach eingetragenen Grundschulden werden mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsübergang, an den Erwerber übertragen. Der Erwerber übernimmt diese Grundschulden mit Eigentumsumschreibung zur dinglichen Haftung.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber **Vollmacht**, ihn bei Grundschuldbestellung einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung - ***in unbegrenzter Höhe - zu vertreten. Diese Vollmacht gilt jedoch nur dann, wenn in der Grundschuldurkunde die vorstehend getroffene Sicherungsvereinbarung wörtlich wiedergegeben wird.

Die Vollmacht kann nur vor dem Notar Dr. Martin Seikel in Eisenberg oder dessen Vertreter im Amt ausgeübt werden. Dem Bevollmächtigten ist hierzu eine auszugsweise Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Diese Vollmacht ist unabhängig von dem Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages wirksam.

5. Rücktrittsrecht bei Verzug

Sofern der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht bezahlt wurde, ist der Veräußerer neben der Geltendmachung des Verzugsschadens berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages trägt dann der Erwerber.

Der Rücktritt ist dem Erwerber gegenüber schriftlich zu erklären.

Der Veräußerer verpflichtet sich, den unterzeichneten Notar vom Rücktritt unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Der Notar hat die Beteiligten über die Voraussetzungen und Folgen dieses Rücktrittsrechts belehrt und darauf hingewiesen, dass dieses Rücktrittsrecht in gleicher Weise auch dem Erwerber zusteht, wenn der Veräußerer seiner Verpflichtung zur Übergabe des Kaufobjektes nicht nachkommt.

V.

Besitz, Nutzungen, Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt mit dem heutigen Tage. ***der Zahlung des vollständigen Kaufpreises.

Die Gefahr der unverschuldeten Verschlechterung; die Verkehrssicherungspflicht, Nutzungen, regelmäßig wiederkehrende öffentliche Lasten und Pflichtversicherungsbeiträge betreffen den Erwerber ab Besitzübergabe.

***Der Grundbesitz ist nach Angabe des Veräußerers nicht vermietet oder verpachtet.

***Der Erwerber tritt mit Wirkung ab Besitzübergabe vollinhaltlich in den Mietvertrag ein. Er hat alle Vermieterrechte, muss alle Vermieterpflichten erfüllen und den Veräußerer von jeder Inanspruchnahme durch den Mieter freistellen.

Der Veräußerer versichert, dass keine Vorausverfügungen oder Vorauszahlungen bezüglich des Mietzinses vorliegen, die der Erwerber gegen sich gelten lassen müsste.

Der Notar hat den Veräußerer darauf hingewiesen, dass er nur dann dem Mieter nicht mehr für die Erfüllung der Vermieterpflichten haftet, wenn er den Mieter nach der Eigentumsumschreibung davon unterrichtet, dass er nicht mehr Eigentümer und Vermieter ist.

Es empfiehlt sich, dies schriftlich zu tun.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass für den Eintritt des Erwerbers in das ***Mietverhältnis ***Pachtverhältnis mit Wirkung ab Besitzübergabe und somit vor Eigentumsumschreibung die Zustimmung des ***Mieters ***Pächters erforderlich ist. Wird diese Zustimmung nicht erteilt, tritt der Erwerber erst mit Eigentumsumschreibung kraft Gesetzes in den bestehenden ***Mietvertrag ***Pachtvertrag ein. In diesem Fall wirkt die Vereinbarung nur im Innenverhältnis und nicht gegen den ***Mieter ***Pächter.

Der Inhalt des Mietvertrages ist dem Erwerber bekannt. Der schriftliche Mietvertrag ist dem Erwerber zu übergeben.

VI.

Erschließungskosten und Ausbaubeiträge

Der Erwerber hat alle Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge nach BauGB oder Kommunalabgabenrecht zu tragen, soweit ein Beitragsbescheid ab heute erstmals bekannt gemacht wird. Dasselbe gilt für die kommunalabgabenrechtliche Kostenerstattung für Hausanschlüsse sowie gegebenenfalls die Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Dies alles gilt unabhängig davon, wann und wem ein Beitragsbescheid zugeht.

Dem Erwerber ist bekannt, dass Bescheide teilweise erst lange Zeit nach Abschluss der Erschließung bzw. Ausbaus bekannt gemacht werden. Der Veräußerer versichert, dass er alle ihm eventuell bisher zugegangenen Bescheide bezahlt hat. Dies gilt auch für Bescheide über Vorauszahlungen.

Der Notar hat darüber belehrt, dass der Veräußerer bis zur Eigentumsumschreibung im Außenverhältnis für die Erschließungskosten haftbar bleibt.

VII.

Haftung des Veräußerers

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstückes ***und der Bebauung sind ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Veräußerer handelt vorsätzlich.

Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.

Der Erwerber kauft das Kaufobjekt im gegenwärtigen Zustand, gleich ob er es besichtigt hat oder nicht.

***Der Haftungsausschluss gilt ausdrücklich ***auch ***nicht für solche Mängel, die nach Vertragsschluss aber noch vor Besitz- und damit Gefahrübergang auftreten.

Der Veräußerer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abteilungen II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu übereignen, soweit sie nicht vom Erwerber übernommen worden sind.

***Der Veräußerer garantiert, dass Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht besteht.

VIII.

Gesetzliche Vorkaufsrechte

Der Notar weist die Erschienenen auf mögliche gesetzliche Vorkaufsrechte hin.

Er wird beauftragt, bei der zuständigen Gemeinde anzufragen, ob Vorkaufsrechte bestehen und ob ggf. auf deren Ausübung verzichtet wird.

Der Notar wies die Erschienenen weiter darauf hin, dass die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechtes möglicherweise nur den Verkehrswert zahlen muss, wenn er unter dem heutigen Kaufpreis liegt.

Bei einer Vorkaufsrechtausübung soll der heutige schuldrechtliche Vertrag unwirksam

werden und der Erwerber hieraus keine Ersatzansprüche gegen den Veräußerer haben.
Hat er den Kaufpreis schon bezahlt, so ist der Kaufpreisanspruch gegen die Gemeinde in
soweit schon heute an den Erwerber abgetreten.

IX.

Genehmigungen, Vollzugsermächtigung

***Zu diesem Vertrag ist eine Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz gemäß dem
Thüringer Gesetz über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen
Grundstücken vom 30. Januar 1997 nicht erforderlich, da der Vertragsgrundbesitz flächenmäßig
weniger als 2.500 m² bemisst.

***Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz oder eines
Negativattestes.

Der Notar belehrte die Beteiligten über die Notwendigkeit der Erteilung der staatlichen
Genehmigung nach § 2 der Grundstücksverkehrsordnung i.d.F. vom 20. Dezember 1993
bei Veräußerung von Grundstücken.

Nach Grundbuch***auszugseinsicht wurde festgestellt, dass

***der Vertragsgrundbesitz nach dem 29. Januar 1933 veräußert wurde;

ohne dass dabei schon einmal eine Genehmigung nach der GVO erteilt wurde,

damit ist aufgrund dieser Verordnung der Vertrag **genehmigungspflichtig**.

***der heutige Vertragsgegenstand aufgrund einer nach dem 28. September 1990 erteilten

GVO-Genehmigung schon einmal veräußert wurde; aufgrund dieser Verordnung ist der Vertrag somit
genehmigungsfrei.

***der heutige Vertragsgegenstand am *** durch Bescheid des Landratsamtes ***, Amt
zur Regelung offener Vermögensfragen, auf den heutigen Veräußerer zurückübertragen

wurde; aufgrund dieser Verordnung ist der Vertrag somit **genehmigungsfrei**.

***der Veräußerer selbst seit dem 29. Januar 1933 ununterbrochen Eigentümer im Grundbuch war; aufgrund dieser Verordnung ist der Vertrag somit **genehmigungsfrei**.

***der Veräußerer das Eigentum von einem Dritten, der seit dem 29. Januar 1933 ununterbrochen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, im Weg der Erbfolge erlangt hat; aufgrund dieser Verordnung ist der Vertrag somit **genehmigungsfrei**.

Der Notar wird ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde umfassend zu betreiben. Er soll alle nötigen Anzeigen erstatten und Erklärungen ***- auch zur Lastenfreistellung -, Genehmigungen und Zeugnisse für die Beteiligten abgeben, einholen und entgegennehmen.

Zudem ist der Notar bevollmächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Er darf insbesondere Bewilligungen, Anträge und Rangbestimmungen abgeben, klarstellen und zurücknehmen.

Genehmigungen und Zustimmungen aller Art sollen mit dem Eingang an der hiesigen Notarstelle wirksam sein, wenn sie ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

X.

Ablichtungen

Von dieser Urkunde erhalten:

- die Vertragsteile - Ehegatten gemeinsam - je eine einfache Ablichtung;
- das Grundbuchamt eine auszugsweise Ausfertigung (ohne Auflassung) und eine beglaubigte Ablichtung;
- ***finanzierende Grundpfandrechtsgläubiger (je) eine auszugsweise begl. Ablichtung bzw. Ausfertigung ohne Auflassung;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - zwei einfache Ablichtungen;
- die Kommune - Vorkaufsrechtsausübungsstelle - eine einfache Ablichtung;

- das Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Gutachterausschuss - eine einfache Ablichtung;
- das Landratsamt - Abt. Flächenverwaltung - eine einfache Ablichtung;
- das Landwirtschaftsamt eine einfache Ablichtung;
- ***abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger auf Anfordern (je) eine einfache Ablichtung.

XI.

Kosten, Steuern

Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten (Notar- und Gerichtskosten, Behördenkosten, Verwaltergebühren etc.) sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Weitere Steuern, z.B. eine Spekulationsteuer, trägt der Erwerber nicht.

Für die Löschung nicht übernommener Belastungen entstehende Lastenfreistellungskosten, insbesondere Treuhandgebühren und Grundbuchkosten, trägt der Veräußerer.

Etwage wegen Abwesenheit einer Partei entstehende Mehrkosten trägt diese allein.

XII.

Hinweise des Notars

- Alle Vereinbarungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag müssen richtig und vollständig beurkundet werden, da dieser Vertrag sonst unwirksam ist.
- Für Kosten und etwaige Grunderwerbsteuer, die dieser Vertrag auslöst, haften alle Vertragsteile, auch wenn nur ein Teil die Bezahlung vorstehend übernommen hat.
- Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die teilweise noch lange Dauer der Behandlung der Anträge beim Grundbuchamt und sonstigen Behörden hingewiesen.
- ***Von Dritten geltend gemachte Ansprüche nach dem Vermögensgesetz können den Erwerber in seinen Rechten beeinträchtigen. Die Erschienenen erklären, dass ihnen weder die Geltendmachung von derlei Rechten, noch mögliche Anspruchsteller bekannt sind. Nach § 5 der Grundstücksverkehrsordnung kann die Genehmigung bis zum Ablauf eines Jahres nach Erteilung widerrufen werden.

- Auf dem Grundstück können nicht in das Grundbuch eingetragene Nutzungsrechte lasten bzw. an etwa auf dem Grundstück errichteten Gebäuden nicht im Grundbuch vermerktes Eigentum eines Dritten bestehen.
- Dieser Kaufvertrag wird erst wirksam, wenn die vorgenannten Genehmigungen erteilt werden. Investitionen des Erwerbers vor Wirksamkeit des Kaufvertrages sind riskant.
- Dieser Vertrag unterliegt der Grunderwerbsteuerpflicht. Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ist notwendig.

XIII.

Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, gelten ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die zulässiger Weise dem Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt.

***Im gesetzlichen Güterstand verheiratete Vertragsteile versichern im Hinblick auf § 1365 BGB durch diese Urkunde nicht über ihr gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen zu verfügen.

***Ehegatten stimmen wechselseitig ihren Erklärungen in dieser Urkunde zu.

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