

Nach Angabe zum Familien- und Güterstand ***

WOHNUNGSKAUFVERTRAG

I.

Grundbuchstand, weiterer Sachstand

Der Veräußerer ist als Eigentümer folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Amtsgericht , ***Wohnungs***/Teileigentumsgrundbuch von , Blatt

lfd. Nr. 1:

Miteigentumsanteil von am Grundstück der Gemarkung , **Flur, Flurstück zu qm,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ***geschoss nebst ***Balkon und Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. ***;

für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt ***-***);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

***Sondernutzungsregelung ist getroffen; ***Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie und 2. Grads der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung bzw. Grundpfandrechtsgläubiger; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom ***.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen bzw. Beschränkungen eingetragen:

Abteilung II:

Abteilung III:

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

***Die Belastungen werden vom Erwerber ***n i c h t zur dinglichen Haftung übernommen. ***Das Wohnungseigentum wird lastenfrei veräußert.

Der Eigentümer **beantragt** die Löschung der nicht zu übernehmenden Belastungen im Grundbuch. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsbewilligung der Berechtigten ggf. im Treuhandwege einzuholen.

Das elektronische Grundbuch wurde vom Notar am eingesehen.

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

das in Ziffer I. aufgeführte Wohnungseigentum samt dem dazugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum mit allen Rechten und Bestandteilen, dem gesetzlichen Zubehör und dem ***Sondernutzungsrecht, sonst jedoch leer und ohne Inventar.

Die Wohnfläche beträgt nach Angabe ca. m².

III.

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung/

Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

Für Größe, Gegenstand, Lage, Umfang und Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums ist die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung maßgebend.

Die Beteiligten erklären, dass sie die Möglichkeit hatten, diese Urkunde rechtzeitig vor heutiger Beurkundung einzusehen und dass ihnen deren Inhalt genau bekannt ist; ebenso der Inhalt der Versammlungsniederschriften über Beschlüsse der Eigentümerversammlung.

Der Erwerber tritt vom Tage des Lastenübergangs in alle sich aus dieser Urkunde bzw. diesen Unterlagen für ihn ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein, auch insoweit einzelne Bestimmungen nicht kraft Gesetzes für oder gegen den jeweiligen Eigentümer wirken.

Der Erwerber verpflichtet sich, bei Weiterveräußerung des Kaufobjektes seinem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung - auch soweit diese nur schuldrechtlich wirken - mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch dieser verpflichtet ist, mit der gleichen Maßgabe seine Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Die Besitzübergabe erfolgt sofort.***mit dem Tag der Kaufpreiszahlung.

Die Gefahr der unverschuldeten Verschlechterung trägt der Erwerber ab Besitzübergabe.

Die Verkehrssicherungspflicht, Nutzungen, regelmäßig wiederkehrende öffentliche Lasten und Pflichtversicherungsbeiträge betreffen den Erwerber ab Besitzübergabe.

Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten die bis zur Eigentumsumschreibung entstehen, wurde hingewiesen.

IV.

Auflassung, Auflassungsvormerkung

Die Vertragsteile sind sich 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 Vormerkung gemäß Ziffer II. Der Erwerber bewilligt und beantragt schon jetzt wieder die Löschung der Vormerkung 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.

V.

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:

BIC:

bei der:

***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:

- Eintragung der **Auflassungsvormerkung** in das Grundbuch ***an erster Rangstelle bzw. ***im Range nach den vorbeschriebenen Belastungen bzw. nach von dem Erwerber bewilligten Voreintragungen;
- Vorliegen sämtlicher **Genehmigungen** und des **Vorkaufsrechtsverzichtszuzeugnisses** nach dem Denkmalschutzgesetz zu diesem Vertrag, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung;
- Sicherstellung der vertragsgemäßen **Lastenfreistellung** durch Vorlage auflagenfreier oder mit aus dem Kaufpreis erfüllbaren Auflagen versehener Löschungsbewilligungen bzw. Freigabeerklärungen;
- ***Vorliegen der Verwalterzustimmung zu diesem Vertrag *oder* eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft über die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung in grundbuchfähiger Form.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen (dem Erwerber per Einwurf-Einschreiben) 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 Fälligkeitsermittlung 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."

****bei Veräußerer Gemeinde/Stadt:*

Bei der Grundpfandrechtsbestellung ist die Sicherungsabrede nach § 2 der Thüringer Grundpfandrechts-Genehmigungsfreistellungsverordnung zu vereinbaren und wörtlich in die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde aufzunehmen.

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 ***benannte Sicherungsvereinbarung wörtlich wiedergegeben wird.

Die Vollmacht kann nur vor dem Notar Dr. Martin Seikel in Eisenberg oder seinem Vertreter 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.

VI.

Mietverhältnisse

Der Vertragsgegenstand ist nach Angabe nicht vermietet.

VII.

Erschließungskosten

Der Vertragsgegenstand wird voll erschlossen veräußert.

Der Erwerber hat nur die Erschließungsmaßnahmen zu bezahlen, welche in ihrer Ausführung nach heutiger Beurkundung begonnen werden. Dies alles gilt unabhängig davon, wann und wem ein Beitragsbescheid zugeht.

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

VIII.

Haftung des Veräußerers

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstückes, der Bebauung und der mitverkauften beweglichen Sachen 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 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.

IX.

Genehmigungen, Vollzugsermächtigungen

Für die Veräußerung des Wohnungseigentums ist ***keine Verwalterzustimmung erforderlich, ***da der Erwerber ein Abkömmling des Veräußerers ist.

Der Notar belehrte die Beteiligten über die Notwendigkeit der Erteilung der staatlichen Genehmigung nach § 2 der Grundstücksverkehrsordnung i.d.F. vom 20.12.1993 bei Veräußerung von Grundstücken.

Nach Grundbucheinsicht 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 - ggf. 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 beglaubigte Ablichtung ohne Auflassung;
- ***abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger auf Anfordern (je) eine einfache Ablichtung;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - zwei einfache Ablichtungen;
- die Kommune - Vorkaufsrechtsausübungsstelle - eine einfache Ablichtung;
- das Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Gutachterausschuss - eine einfache Ablichtung;
- ***das Landratsamt – GVO-Genehmigungsstelle – eine einfache Ablichtung
- ***der Verwalter eine einfache Ablichtung.

XI.

Kosten, Steuern

Die Kosten dieser Beurkundung, des Vollzugs, der erforderlichen Genehmigungen und eine eventuelle Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu übernehmen.

Weitere Steuern, z.B. eine Spekulationssteuer, trägt der Erwerber nicht.

***Die Kosten einer Lastenfreistellung treffen den Veräußerer.

***Zusätzlich zum Kaufpreis und fällig mit diesem zur Zahlung auf das vorgenannte Konto hat der Erwerber die anteiligen Kosten für die Bildung des Wohnungseigentums durch Teilungserklärung zu tragen. Der Betrag wird dem Erwerber vom Veräußerer mitgeteilt.

***Kosten einer eventuellen Nachgenehmigung bzw. Vollmachtsbestätigung trägt jeder Beteiligte selbst.

XII.

Hinweise des Notars

- Alle Vereinbarungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag müssen richtig und vollständig beurkundet werden, da dieser Vertrag sonst unwirksam sein kann.
- 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 derzeit 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 sowie der Gebrauch der Finanzierungsvollmacht sind riskant.
- Bisher gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind auch für den Erwerber verbindlich und können den Gebrauch seines Wohnungseigentums einschränken.
- Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass der Mieter zum Vorkauf berechtigt ist, wenn das Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen erst nach deren Überlassung an den Mieter begründet worden ist. Sie erklären, dass die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

XIII.

Salvatorische Klausel

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

Insbesondere wird die gegebenenfalls in dieser Urkunde enthaltene Finanzierungsvollmacht unabhängig von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erteilt.

***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 vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben: