

Verhandelt zu Lotte am
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

mit dem Amtssitz in Lotte, erschienen heute:

1.)
Herr @
dienstansässig Westerkappelner Straße 19, 49504 Lotte,
erklärend, nicht für sich persönlich zu handeln, sondern unter Ausschluss jeglicher
persönlicher Haftung für die Gemeinde Lotte,

im Nachfolgenden „Verkäufer“ genannt.

2.)
Frau/Herr @
wohnhaft in @

im Nachfolgenden auch bei mehreren der oder die „Käufer“ genannt.

Der Erschienene zu 1.) ist dem Notar persönlich bekannt und bereits bei früherer Gelegenheit
gem. GwG identifiziert.

Die Erschienenen zu 2.) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Personalausweise, die in deren
Einverständnis für die Unterlagen des Notars auf Dauer elektronisch gespeichert wurden.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 Abs. 3 BNotO aufgrund Einsicht in die
Grundstücksverfügun~~g~~vollmacht der Gemeinde Lotte vom _____,
die bei heutiger Beurkundung in gesiegelter Form vorliegt, vorbezeichnete
Vertretungsverhältnisse des Erschienenen zu 1.).

Vorab erklärten die Beteiligten auf Befragung und nach Belehrung, dass der Notar in dieser
Angelegenheit nicht unzulässig vorbefasst im Sinne des Beurkundungsgesetzes ist und dass
sie im eigenen wirtschaftlichen Interesse und nicht auf fremde Veranlassung handeln, sofern
sich nichts anderes aus dieser Urkunde ergibt.

Des Weiteren erklärte der Käufer, dass er vor Beurkundung ausreichend Gelegenheit hatte,
sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen und dass ihm der Text dieser
Urkunde vom Notar vor mindestens zwei Wochen zur Verfügung gestellt wurde.

Die Erschienenen erklären, nachfolgenden

Kaufvertrag über einen Bauplatz

beurkunden lassen zu wollen:

§ 1

Grundbuchstand/Kaufgegenstand

Der Notar hat den elektronischen Grundbuchblattabdruck des Grundbuchs von Wersen Blatt @ des Amtsgerichts Tecklenburg vom und den Aktualitätsnachweis vom eingesehen.

Daraus hat der Notar folgendes festgestellt:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.

Gemarkung Wersen , Flur 11, Flurstück @, Gebäude- und Freifläche, @, zur Größe von @ qm

I. Abteilung:

Eigentümer: Verkäufer

II. Abteilung:

@

III. Abteilung:

keine Belastungen

Der Grundbuchinhalt wurde mit den Beteiligten erörtert.

Kaufgegenstand ist das vorbezeichnete Flurstück @.

§ 2

Vereinbarungen zum Kaufgegenstand

Eigenschaften / Zwecke

Die Beteiligten vereinbaren die Bebaubarkeit des Grundstücks entsprechend dem öffentlichen Bauplanungsrecht.

Auf dem Kaufgegenstand muss eine Bebauung mit einem

Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus zulässig sein.

Die Nutzungsmöglichkeiten und die Bebaubarkeit des Grundstücks richten sich nach den Festlegungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes der Gemeinde Lotte.

Der Käufer erklärt hierzu, dass ihm die entsprechenden Festsetzungen bekannt sind.

Rechts- und Sachmängel

Dem Käufer ist ungehinderter Besitz- und lastenfreies Eigentum am Kaufgegenstand zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt.

Ihm ist der Zustand bekannt.

Hinweise des Verkäufers auf Mängel: Keine.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere Altlasten, nicht bekannt sind.

Entwurf

Ebenso versichert der Verkäufer, dass nach seiner Kenntnis archäologische Funde nicht zu erwarten sind.

Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen.

Diese sind dem Verkäufer jedoch nicht bekannt; er garantiert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat.

Der Verkäufer garantiert, dass der gesamte Kaufgegenstand weder vermietet noch verpachtet ist.

Erschließung

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand zu erschließen.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass mit den Erschließungsarbeiten bereits begonnen wurde; der Endausbau wird spätestens ein Jahr nach Bebauung des letzten Grundstücks des Baugebietes „Schafwinkel“ erfolgen.

Erschließungsleistungen sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

Freilegung der für die Erschließungsanlage erforderlichen Flächen;

betriebsfertige Herstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation auf dem vorgesehenen öffentlichen Grund mit Anschlussleitungen für jedes wirtschaftlich selbständig zu nutzende Grundstück einschließlich der Erstellung der Baustraße;

endgültige Herstellung der Fahrbahn für die vorgesehenen Straßen einschließlich der Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung;

Erstellung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen.

Erstellung des Hausanschlusses einschließlich des Setzens der Übergabeschächte zum Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Da die für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen einmaligen Beiträge im Kaufpreis enthalten sind, werden diese nicht mehr gesondert vom Verkäufer erhoben. Der Verkäufer stellt den Käufer insoweit frei.

Die Erstellung der Hausanschlussleitungen vom jeweiligen Übergabeschacht bis zum Haus hat der Käufer auf eigene Rechnung zu veranlassen.

Die Herstellung sonstiger Hausanschlüsse und die Lieferung von Strom, Energie, Wasser, Telekommunikation und anderes sind vom Käufer auf seine Rechnung zu veranlassen.

Haftungsausschluss

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundes und Bodens und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme etwaiger in dieser Urkunde vereinbarter Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien, vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel, wobei der Verkäufer erklärt, keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen zu haben, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Kaufgegenstandes einen Hinweis erwarten durfte und mit Ausnahme etwaiger Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 3 **Verkauf**

Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer den in § 1 bezeichneten Kaufgegenstand mit allen Rechten, Pflichten und wesentlichen Bestandteilen.

§ 4 **Kaufpreis/Kaufpreisfälligkeit/Verzug**

1.)
Der Kaufpreis für beträgt insgesamt

€ @
(in Worten: @ Euro).

2.)
Bei dem vereinbarten Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis.
Darin sind für die Abgeltung der Vermessungskosten pauschal € 5,00 pro qm sowie für die Abgeltung der Erschließungsleistungen € @ pro qm enthalten.

3.)
Der Kaufpreis wird fällig *vier* Wochen nach dem heutigen Tag der Beurkundung, sofern der Verkäufer die Baustraße zur Erreichbarkeit des Kaufgegenstandes freigegeben hat. Die Freigabe teilt der Verkäufer dem Käufer unverzüglich nach Fertigstellung mit. Der Notar erhält von der Mitteilung eine Abschrift zur Kenntnisnahme.

4.)
Bei Fälligkeit hat der Käufer den Kaufpreis an den Verkäufer zu überweisen.
Der Kaufpreis ist zu zahlen auf
IBAN: DE41 4035 1060 0026 0020 06
bei: Kreissparkasse Steinfurt
Kontoinhaber: Gemeinde Lotte
Verwendungszweck: Kaufpreiszahlung BG Schafwinkel, *Käufername(n)*

5.)
Der Käufer kommt in Zahlungsverzug, wenn er den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlt.
Der Notar belehrte über die Rechtsfolgen eines Zahlungsverzuges.
In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem Käufer erfolglos eine Frist von vierzehn Tagen nach Zahlungsverzug zur Zahlung bestimmt hat. Fristsetzung und Rücktrittserklärung bedürfen der Schriftform.
Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verkäufer auch bei Rücktritt vom Verträge Schadenersatz verlangen kann.

6.)

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Jeder Käufer unterwirft sich wegen des geschuldeten Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Auf Antrag des Verkäufers ist ohne weitere Nachweise ab Fälligkeitstermin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, sofern der Verkäufer diese vom Notar anfordert.

§ 5

Zusätzliche Verpflichtungen des Käufers

I.)

Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von vierundzwanzig Monaten nach Freigabe der Baustraße und nach Besitzübergang den Kaufgegenstand im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes zu bebauen

und

innerhalb von achtundvierzig Monaten

das Gebäude fertig zu stellen

und

den Kaufgegenstand in unbebautem Zustand nicht zu veräußern.

Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses erfüllt.

Der Notar empfiehlt dem Käufer, sich vor Baubeginn nochmals beim Verkäufer über den konkreten Planungs- und Bautenstand der Erschließungsanlagen zu vergewissern.

„Im Baugebiet Schafwinkel“ in dem der Kaufgegenstand liegt, erfolgt eine zurückgestellte Abmarkung, die erst nach dem Endausbau der öffentlichen Verkehrsfläche nachgeholt wird. Dies bedeutet dass die Grenzsteine bzw. Grenzzeichen erst nach Abschluss des Endausbaus gesetzt werden.

Nach Freigabe der Baustraße erfolgt eine einmalige Anzeige der Grenzpunkte durch ein vom Verkäufer beauftragtes Vermessungsbüro. Dabei werden die Punkte mit Tagesmarken oder Holzpflocke markiert.

Das Vermessungsbüro wird zu einem Termin geladen und den Käufern die jeweiligen Grenzpunkte anzeigen. Die Käufer werden sich vom Vorhandensein der Grenzzeichen auf dem Grundstück bei diesem Termin selbst überzeugen. Stellt sich nach Übergabe das Fehlen von Grenzzeichen heraus, hat der Käufer diese auf eigene Kosten anbringen zu lassen. Er ist verpflichtet, bei der Durchführung der Bauvorhaben alle auf dem Grundstück befindlichen Grenzzeichen in ausreichender Form zu sichern.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist der Verkäufer zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes berechtigt.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist an keine Frist gebunden und daher solange möglich, als der Wiederkaufsgrund nicht weggefallen ist.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufs ist der Kaufgegenstand an den Verkäufer oder an durch diesen benannte, übernahmewillige Dritte lastenfremd zu übertragen.

Entwurf

Als Wiederkaufspreis gilt der Kaufpreis, den der heutige Käufer endgültig für den Kaufgegenstand entrichtet hat zuzüglich nachgewiesener entrichteter Erschließungsbeiträge und Anschlussgebühren.

Eine etwaige Wertsteigerung des Bodens bleibt unberücksichtigt.

Investitionen wegen vertragsgemäß errichteter Gebäude oder Gebäudeteile sind vom Verkäufer zum Zeitwert zu entschädigen.

Der Zeitwert wird durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen, der vom Verkäufer auf Kosten des Käufers mit der Begutachtung zu beauftragen ist, festgestellt.

Eine Verzinsung des Kaufpreises und der Entschädigung wird nicht vereinbart.

Der Käufer verpflichtet sich, Eintragungen von Baulasten zu Lasten des Kaufgegenstandes ohne Zustimmung des Verkäufers weder zu veranlassen noch zu bewilligen, solange die Rückauflassungsvormerkung, die den bedingten Rückübertragungsanspruch absichert, im Grundbuch eingetragen ist.

Die im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern hat der Käufer zu tragen.

Der Verkäufer ist berechtigt, derartige Beträge bei der Rückzahlung des Kaufpreises einzubehalten, sofern er zur Kostentragung herangezogen wird.

Dieser bedingte Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums ist durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern.

Der Verkäufer gestattet dem Käufer, Grundpfandrechte bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von € @,- nebst 20% Jahreszinsen und 10% Nebenleistungen zum Zwecke der Finanzierung des Erwerbs und der Bebauung im Range vor der Rückauflassungsvormerkung in das jeweilige Grundbuch eintragen zu lassen.

Sobald der Käufer seine Bauverpflichtung erfüllt und dieses in geeigneter Weise dem Verkäufer nachgewiesen hat, ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer auf erste Anforderung die entsprechende Löschungsbewilligung zum Zwecke der Löschung im Grundbuch zu erteilen.

Die Kosten dafür trägt der Käufer.

II.)

Selbstnutzungsverpflichtung

Käufer, bei mehreren gesamtschuldnerisch haftend, verpflichten sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Fertigstellung selbst zu bewohnen und an Dritte weder zu veräußern noch zu vermieten oder sonst wie auf Dauer zur Verfügung zu stellen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind zusätzliche, untergeordnete Wohnungen (Einliegerwohnungen). Ebenfalls ausgenommen von dieser Regelung ist die Aufnahme von Personen, die mit Käufern in gerader Linie verwandt sind oder verheiratet bzw. verpartnert sind.

Erfüllen Käufer diese Selbstnutzungsverpflichtungen nicht oder verstoßen sie gegen diese Verpflichtungen, ist der Verkäufer zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes berechtigt in gleicher Weise, wie in Abschnitt I.) „Bauverpflichtung“ dieser Urkunde vereinbart.

Auch dieser bedingte Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums ist durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern mit dem in dieser Urkunde vereinbarten Rangvorbehalt.

Wegen der Löschungsbewilligung bei Vertragserfüllung gilt das zu Abschnitt I.) vereinbarte entsprechend.

III.)

Bauausführung

Das Wohnhaus ist mit Energieeffizienzstufe von mindestens „KfW 40“ zu errichten, wobei jedoch die Wärmeversorgung mit einer Luft-/ Wärmepumpe nicht gestattet ist.

Dem Käufer sind die technischen Mindestanforderungen z. B. durch Einsicht in das entsprechende Merkblatt der KfW für energieeffizientes Bauen bekannt.

IV.)

Verschulden vor Vertragsabschluss

Dem Käufer ist bekannt, dass dieser Kaufvertrag mit ihm auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs mit einem Punktesystem, bestehend aus sozialen, ökologischen und sonstigen Kriterien geschlossen wird. Der Kriterienkatalog in Form eines Bewerbungsformulars wurde dem Käufer ausgehändigt und ist von ihm wahrheitsgemäß ausgefüllt worden.

Der Käufer, bei mehreren Käufern, alle Käufer, erklären wahrheitsgemäß:

1.1.

Der derzeitige Arbeitsort ist:

Bei Falschangabe erhöht sich der Kaufpreis um € 20.000,00.

1.2.

Beim Käufer ist kein Wohneigentum vorhanden.

Bei Falschangabe erhöht sich der Kaufpreis um € 20.000,00.

oder

Beim Käufer ist Wohneigentum vorhanden. Dieses wird innerhalb von 24 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens veräußert. Maßgeblich ist der Tag der Vertragsbeurkundung.

Bei Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 20.000,00.

1.3.

Der Käufer leistet ehrenamtliche Tätigkeit wie folgt:

...

Der Käufer ist aktiv Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr Lotte seit dem:

Bei Falschangabe erhöht sich der Kaufpreis um € 10.000,00.

1.4.

Bezug zu Lotte:

Der Käufer hat seinen Wohnort in Lotte bereits seit

Der Käufer war bereits schon einmal Bürger der Gemeinde Lotte, nämlich im Jahre / in den Jahren

Der Käufer ist in Lotte geboren.

Der Arbeitsort liegt in Lotte.

Der Käufer ist sonst wie mit Lotte verbunden, nämlich ...

Bei Falschangabe erhöht sich der Kaufpreis um € 10.000,00.

2.1.

Mehrgenerationenkonzept

Der Käufer versichert, dass die nachfolgenden genannten Personen in das Wohngebäude einziehen werden:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Art des Verwandtschaftsverhältnisses zum Käufer:

...

Bei Falschangabe bzw. Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 10.000,00.

2.2.

In dem zu errichtenden Wohnhaus wird folgende(n) schwerbehinderte Person(en) mit dem eingetragenen Merkzeichen: G, aG, B oder H wohnen:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Merkzeichen:

....

Bei Falschangabe bzw. Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 10.000,00.

3.1.

Das zu errichtende Gebäude wird einen Energiestandard haben, der höher ist als „KfW-40“.

Bei Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 30.000,00.

3.2.

Baustoffe

Der Käufer verwendet im Wesentlichen nachhaltige oder schadstoffarme Baustoffe, also z. B. nachwachsende, natürliche und daher recycelbare Baustoffe wie z. B. Holz, Lehm, Ziegel oder Naturstein z. B. bei Fassadengestaltung, Dämmung, Konstruktion.

Bei Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 30.000,00.

3.3.

Für die Wärmeversorgung des zu errichtenden Gebäudes wird Geothermie im Zusammenspiel mit einer Photovoltaik-Solaranlage verwendet.

Bei Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 30.000,00.

3.4.

Alternative Mobilität

Parkflächen haben Anschluss an eine Wallbox im Zusammenspiel mit einer Photovoltaik-/Solaranlage.

Bei Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 10.000,00.

3.5.

Das zu errichtende Gebäude wird eine Einliegerwohnung haben.

Bei Nichterfüllung erhöht sich der Kaufpreis um € 10.000,00.

Die Beteiligten vereinbaren ausdrücklich, dass die vereinbarten bedingten Kaufpreiserhöhungen bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Falschangabe der genannten Tatsachen zum Tragen kommt. Die Wahrheitswidrigkeit muss in jedem Fall schuldhaft verursacht sein.

Die Kaufpreiserhöhungen kommen nur dann zustande, wenn Käufer die Erfüllung aufgrund eigenen schuldhaften Verhaltens bzw. eigener Entscheidungen nicht durchführen.

Eine Garantie übernimmt der Käufer jedenfalls nicht.
Die Kaufpreiserhöhung ist vom Verkäufer schriftlich geltend zu machen.
Der Erhöhungsbetrag ist binnen eines Monats nach Geltendmachung an den Verkäufer zu zahlen.

V.)

Schlussbestimmungen

Der Käufer hat im gegebenen Fall alle diese Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Verpflichtung, diese seinerseits seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 6 **Besitzübergang**

Der Besitzübergang erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.
Einer förmlichen Besitzübergabe bedarf es nicht.
Gleichzeitig gehen Nutzungen über.

Lasten, Haftung, Verkehrssicherungspflichten und Gefahren gehen im Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit auf den Käufer über.

§ 7 **Finanzierungsmitwirkung / Belastungsvollmacht mit Zahlungsanweisung**

Gemäß § 87 GO NRW darf eine Gemeinde grundsätzlich keine Sicherheiten zu Gunsten Dritter bestellen. Für die Bestellung von Sicherheiten zur Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken einer Gemeinde durch Dritte ist es jedoch Gemeinden erlaubt, eine Belastung des Kaufgegenstandes zu vereinbaren und entsprechende Vollmachten zu geben.
Der Betrag des Grundpfandrechtes darf jedoch nicht höher sein als der Kaufpreis.
Sofern auch die Finanzierung des Bauwerks durch ein Grundpfandrecht abzusichern ist, kann diese frühestens zeitgleich mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch verbucht werden.

Daher vereinbaren die Beteiligten folgendes:

Mitwirkungsverpflichtung

Der Verkäufer (Gemeinde Lotte)

verpflichtet sich, soweit erforderlich, zugunsten
des Käufers (*@ Name Käufer*)

bei der Kaufpreisfinanzierung mitzuwirken und den Kaufvertragsgegenstand auch schon vor Eigentumsumschreibung als Belastungsobjekt für Eintragungen von Grundpfandrechten zur Verfügung zu stellen, allerdings ohne persönliche Haftungsübernahme und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung, sofern sichergestellt ist, dass die Darlehensvaluta in erster Linie zur Kaufpreisfinanzierung verwendet und der entsprechende Auszahlungsbetrag zugunsten des Verkäufers ausgezahlt wird.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn Grundpfandrechtsgläubiger für das neu zu bestellende Grundpfandrecht den folgenden Bestimmungen dem Notar gegenüber nicht widersprechen:

Entwurf

Grundpfandrechtsgläubiger dürfen das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit behalten oder verwerten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben. Ansonsten haben sie dieses zurückzugewähren. Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das angegebene Konto des Verkäufers. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Käufer und Grundpfandrechtsgläubiger verpflichten sich, Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen. Jeder Käufer übernimmt die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der Zwangsvollstreckung.

Vollmacht

Der Verkäufer bevollmächtigt jeden Käufer, bei mehreren jeweils einzeln, jeweils befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu diesem Zweck, alle im Zusammenhang mit der Bestellung und rangrichtigen Eintragung von Grundpfandrechten am Kaufgegenstand sowie von Sicherungsverträgen mit dem Gläubiger zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, wobei klargestellt wird, dass die Grundpfandrechte durch den Verkäufer nur im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen mit diesem gestellt werden.

Hinsichtlich der dinglichen Grundpfandrechtsbestellung gilt diese Vollmacht ausdrücklich auch der Höhe, der Zinsen und der Nebenleistungen nach unbeschränkt und mit der Befugnis, Vollstreckungsunterwerfungen nach § 800 ZPO zu erklären.

Allerdings kann von der Vollmacht nur unter Vorlage einer Ausfertigung oder Urschrift dieser Vollmachtsurkunde sowie hinsichtlich aller grundbuchrechtlich zu verwendenden Erklärungen nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden. Der beurkundende Notar wird angewiesen, solche Erklärungen nur zugunsten deutscher Kreditinstitute oder Versicherungen entgegenzunehmen.

Hinsichtlich der Sicherungsvereinbarungen gilt die Vollmacht mit der ausdrücklichen Einschränkung, dass bis zur vollständigen, mit Tilgungsbestimmungen auf die Kaufpreisschuld geleisteten Zahlung des Kaufpreisbetrages nebst Grunderwerbsteuer das Grundpfandrecht nicht als Sicherheit genutzt werden darf, es sei denn, der Kaufvertrag würde aus vom Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht durchgeführt.

Sonstige Bestimmungen

Alle Eigentümerrechte und alle sonstigen übertragbaren Rechte aus dem Sicherungsvertrag werden mit Wirkung der vollständigen Kaufpreiszahlung hiermit auf den Käufer übertragen, der dieses annimmt.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Einhaltung dieser Voraussetzungen zu überwachen. Das Grundbuchamt soll diese Voraussetzungen im Zuge der Eintragungen der Grundpfandrechte nicht noch einmal prüfen.

§ 8

Grundbucheklärungen

Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass der in § 1 bezeichnete Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht.

Entwurf

Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

@ Einzutragen ist der Käufer.

oder

@ Einzutragen sind die Käufer je zur ideellen Hälfte.

Mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Beteiligten aber, dass die Umschreibung im Grundbuch erst dann beantragt werden darf, wenn der Verkäufer dem Notar die erfolgte Zahlung schriftlich (per Post oder per Telefax) bestätigt hat oder der Käufer die Überweisung des Kaufpreises durch ausführungsbetätigte Zahlungsbelege nachgewiesen hat. Vorher soll der Notar dem Käufer keine beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

Auflassungsvormerkung

Nach Belehrung des Notars über die damit verbundenen Gefahren verzichtet der Käufer auf Absicherung seines Erwerbsanspruchs durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

Rückauflassungsvormerkungen mit Rangvorbehalt

Die Beteiligten beantragen bzw. bewilligen jeweils eine dem § 5 Abschnitt I.) und II.) entsprechende Rückauflassungsvormerkung zur Absicherung der Wiederkaufsrechte zu Gunsten des Verkäufers im Grundbuch einzutragen, gleichzeitig mit Eigentumsumschreibung an rangbereiter Stelle und unter sich gleichrangig.

Der Verkäufer räumt dem Käufer ein, jeweils einmal ausnutzbar Grundpfandrechte bis zu einem Gesamtbetrag von € @ bis zu 20 % Jahreszinsen seit dem Tage der Bewilligung der Eintragung des Grundpfandrechts und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % des Grundpfandrechtsbetrages im Range vor diesen Auflassungsvormerkungen einzutragen und beantragen und bewilligen entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

§ 9

Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieser Urkunde, etwa erforderlicher Nachtragsurkunden, ihrer Ausfertigungen und Abschriften, ihres Vollzuges, die Kosten etwa erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Grundstücksteilung sind ebenfalls vom Käufer zu tragen, bzw. dem Verkäufer zu erstatten. Diese sind im Kaufpreis abschließend berücksichtigt.

§ 10

Notarsauftrag/Vollmachten

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen uneingeschränkt und unwiderruflich den Notar, seinen amtlich bestellten Vertreter und die bei ihm tätigen Notariatsangestellten, die der Notar seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird, je einzeln und unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB und gegebenenfalls über den Tod eines Beteiligten hinaus wirkend, mit dem Vollzug dieser Urkunde.

Notariatsangestellte sind von jeglicher persönlichen Haftung befreit.

Die Beteiligten verzichten darauf, selbst und unmittelbar Anträge im Grundbuchverkehr zu stellen. Die Bevollmächtigten haben das ausschließliche Recht, Anträge im Grundbuchverkehr zu stellen oder ganz oder teilweise abzuändern und zurückzunehmen. Sie sind berechtigt, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge aller Art zur Ergänzung oder Änderung dieses Vertrages abzugeben und entgegenzunehmen. Sie sind empfangsberechtigt für etwaige Genehmigungen und Bescheinigungen zu diesem Verträge.

Sie sind berechtigt, zum Zwecke des Vollzugs dieser Urkunde Ausfertigungen und Abschriften davon zu erteilen und an Dritte, insbesondere an Behörden und Kreditinstitute, auszuhändigen, die insofern von den Beteiligten von etwaigen Schweigepflichten befreit werden.

Die Bevollmächtigten dürfen nur im berechtigten Interesse der Beteiligten von der Vollmacht Gebrauch machen. Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzung nicht noch einmal zu prüfen.

Grundbuchauszug

Der Käufer beantragt beim Notar nach Vollzug der Eigentumsumschreibung einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen.

§ 11

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Erklärungen etwa unwirksam oder abänderungsbedürftig sein, so bleibt der Bestand des Geschäfts im Übrigen davon unberührt und wirksam. In diesem etwaigen Falle verpflichten sich die Beteiligten, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages entsprechen. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, an dem unverzüglichen Vertragsvollzug mitzuwirken, also insbesondere fällige Gebührenbescheide und Kostenrechnungen unverzüglich auszugleichen, Auskünfte unverzüglich zu erteilen sowie etwaige zwischenzeitliche Anschriftenänderungen dem Notar und der anderen Vertragspartei unverzüglich mitzuteilen.

§ 12

Hinweise

1.)

Die Beteiligten wurden vom Notar über die rechtliche Tragweite dieses Rechtsgeschäfts belehrt.

Steuerrechtliche und wirtschaftliche Folgen dieses Rechtsgeschäfts waren jedoch nicht Gegenstand der notariellen Belehrung.

2.)

Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn insbesondere die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Notar vorliegt.

3.)

Der Kaufgegenstand haftet für rückständige öffentliche Lasten und beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für etwaige Grunderwerbsteuer und die Kosten bei Notar und Grundbuchamt.

Entwurf

4.)

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein.

Dies gilt insbesondere für die Höhe des Kaufpreises. Andernfalls kann der Vertrag unwirksam sein.

5.)

Eine Gemeinde darf Grundstücke in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und in dessen Gegenwart eigenhändig unterschrieben: