

Notar

Urk. Rolle Nr. /2013

Vom 2013

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

Heute, den
zweitausenddreizehn

- 2013 -

erschieden vor mir,

Notar in Leipzig

in meinen Amtsräumen in

als Verkäufer:

Frau geborene, geboren am,
nach eigenen Angaben, und Herr, geboren am
....., nach eigenen Angaben, beide wohnhaft in
.....

als Käufer:

Frau geb., geboren am und
, geboren am beide wohnhaft in, nach eige-
nen Angaben verheiratet und im gesetzlichen Güterstand lebend. **Zur Be-
urkundung bitte die steuerliche Identifikationsnummer des Finanz-
amtes mitbringen!!!**

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Personal-
ausweise mit Lichtbild.

Verkäufer und Käufer verpflichten sich bei Um- oder Wegzug, dem amtierenden Notar jeweils schriftlich ihre neuen Anschriften mitzuteilen.

Die Beteiligten erklären, dass das nachfolgende Rechtsgeschäft weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, so dass sie nicht als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB zu betrachten sind.

Auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach Einsicht in das elektronische Grundbuch am 2013 (gilt nur für Grundbuch von Sachsen), den folgenden

Kaufvertrag:

I.

Grundbuch- und Sachstand

Im Grundbuch des
Grundbuchamtes beim Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

sind als Alleineigentümer / Miteigentümer zu je ... / in Erbengemeinschaft.. des nachfolgenden Grundstückes mit der Katasterbezeichnung:

Flur-Nr.: ..
Flurstücks-Nr.:
Wirtschaftsart, Lage: Gebäude und Freifläche
Größe: qm

eingetragen:

....., vorgenannt.

falls Flurstück mit weiteren Flurstücken unter einer lfd. Nr. steht:

Das vertragsgegenständliche Flurstück ist mit weiteren Flurstücken unter der lfd. Nr. im Grundbuch vorgetragen. Die Beteiligten bewilligen und

beantragen die Abschreibung des vertragsgegenständlichen Flurstückes-Nr. als rechtlich selbständiges Grundstück im Grundbuch.

Abteilung II und III des Grundbuches sind lastenfrei vorgetragen.

oder

Abteilung II des Grundbuches ist belastet wie folgt:

...

Der Notar wird ersucht und beauftragt, die Löschungsbewilligung bei der / dem eingetragenen Berechtigten einzuholen und entgegenzunehmen.

Abteilung III des Grundbuches ist belastet wie folgt:

.....

Die vorbezeichneten Belastungen geraten sämtlich in Wegfall. Die den Grundpfandrechten zugrundeliegenden Verbindlichkeiten werden mit Hilfe des Kaufpreises abgelöst. Der Grundstückseigentümer stimmt den Löschungen zu und beantragt deren Vollzug im Grundbuch.

Sollten sich nachträglich noch Belastungen herausstellen, so geraten auch diese sämtlich in Wegfall. Eventuellen Grundpfandrechten zugrundeliegende Forderungen werden mit Hilfe des Kaufpreises abgelöst.

Der Notar wird auch für diesen Fall beauftragt, entsprechende Löschungsbewilligungen bzw. Pfandfreigabeerklärungen bei den eingetragenen Berechtigten einzuholen. Der Grundstückseigentümer stimmt der Löschung bzw. Haftentlassung zu und beantragt deren Vollzug im Grundbuch.

II.

Verkauf

.....,

- nachstehend "der Verkäufer" genannt -

verkauft / en

hiermit den vorbezeichneten Grundbesitz nebst allen hiermit verbundenen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör sowie Baulichkeiten und Einrichtungen, auch soweit sie vom Grundstück unabhängiges Eigentum sind, wie es vom Käufer zu besichtigen war,

- im Folgenden "der Grundbesitz" genannt -

an

den dies annehmenden und zu Alleineigentum / Miteigentum je zur Hälfte ... erwerbenden,

- nachstehend "der Käufer" genannt -.

Der Grundbesitz ist nach Angaben der Beteiligten bebaut mit / unbebaut.

III.

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

EUR

(in Worten: Euro

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar 2 Wochen / 14 Tage nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars über das Vorliegen der folgenden Voraussetzungen:

- a) Vorlage der Mitteilung über die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch für den Käufer beim amtierenden Notar, wobei der Auflassungsvormerkung nur die unter Abschnitt I. aufgeführten Belastungen, darüber hinausgehend unter Mitwirkung des Käufers bestellte Rechte, im Range vorgehen dürfen;
- b) Vorlage der Verzichtserklärung der nach dem Baugesetzbuch verkaufsberechtigten Gemeinde/Stadt beim Notar;

- c) Vorlage der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung beim Notar,
- d) Vorlage aller zur vertragsgerechten Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen beim Notar, ausgenommen jedoch steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung;
- e) Vorliegen sämtlicher Löschungsbewilligungen bzw. Pfandfreigabeerklärungen im Hinblick auf die gem. Abschnitt I. in Wegfall geratenen Rechte, mit der Maßgabe, dass der Kaufpreis zur Ablösung sämtlicher Rechte ausreicht. Sollten nachträglich dem Notar und den Beteiligten Belastungen zur Kenntnis gelangen, die in dieser Urkunde nicht erwähnt sind, geraten auch diese Belastungen in Wegfall. Auch insoweit ist die Vorlage von Lastenfreistellungserklärungen erforderlich.

Der Notar wird ersucht, dem Käufer den Eintritt der Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen schriftlich an seine hier angegebene bzw. die zuletzt dem Notar schriftlich bekannt gegebene Anschrift per Übergabe-Einschreiben mit Rückschein mitzuteilen. Der Verkäufer erhält eine Kopie des Schreibens. Der Notar wies darauf hin, dass der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug gerät, sofern der Käufer nicht innerhalb der o. g. Frist den Kaufpreis entrichtet.

Bei Fälligkeit ist ein zur Ablösung der eingetragenen Verbindlichkeiten beanspruchter Forderungsbetrag der eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger direkt an diese zu überweisen. Insoweit richtet sich der Kaufpreisanspruch nur auf Zahlung an die abzulösenden Gläubiger und nicht an den Verkäufer oder Dritte. Der Verkäufer bleibt aber berechtigt, Zahlungen im eigenen Namen zu verlangen.

Der Notar wird ersucht, die genaue Höhe der Ablösesumme bei den eingetragenen Gläubigern zu erfragen und den Beteiligten unter Angabe der Zahlungsmodalitäten mitzuteilen. Der Notar und der Käufer sind nicht verpflichtet, die Berechtigung der von der Gläubigerin geltend gemachten Forderungen zu prüfen.

Der sodann verbleibende Restkaufpreis ist zu zahlen direkt an den Verkäufer auf dessen Konto-Nr.:, BLZ bei der

oder

Bei Fälligkeit ist der gesamte Kaufpreis - im Falle des Bestehens von Belastungen im Grundbuch der nach Ablösung der diesen zugrundeliegenden Verbindlichkeiten verbleibende Restkaufpreis - zu zahlen an den Verkäufer auf dessen Konten wie folgt:

- an auf dessen Konto-Nr.,
BLZ bei der

Der Notar hat auf die Höhe der Verzugszinsen gemäß § 288 BGB hingewiesen.

2.

Der Käufer unterwirft sich wegen des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

IV.

Auflassung

1.

Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer im angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht. Sie

bewilligen und beantragen

die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch.

Zur Sicherung des Käufers gegen anderweitige Verfügungen über den verkauften Grundbesitz ist die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch möglich. Deren Eintragung wird vom Verkäufer bewilligt.

Der Käufer beantragt die Eintragung der Auflassungsvormerkung, und zwar im Range nach den in Abschnitt I. aufgeführten Belastungen.

Soweit die Auflassungsvormerkung eingetragen wird, bewilligen und beantragen die Beteiligten schon heute die Löschung derselben Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung, falls zwischenzeitlich keine Rechte

am Grundbesitz für dritte Personen eingetragen werden, ausgenommen von solchen Rechten, deren Eintragung auch der Käufer beantragt.

Soweit gem. Abschnitt I. Löschungen und Pfandfreigaben erforderlich sind, bewilligen und beantragen die Vertragsteile deren Vollzug im Grundbuch.

Weiterhin beantragt der Käufer, nach Eigentumsumschreibung ihm eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu übersenden.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, die vorgenannten Anträge einzeln und unabhängig voneinander zu stellen, insbesondere sollen die Löschungsanträge und der Umschreibungsantrag nicht miteinander verknüpft sein.

2.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, die zu seinen Gunsten einzutragende Auflassungsvormerkung zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen für den Fall, dass der Käufer den Kaufpreis auch nach Ablauf von vier Wochen nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit nicht bezahlt hat.

Diese Vollmacht ist im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt unbedingt. Das Vorliegen der Löschungsvoraussetzung ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

Von vorstehender Vollmacht darf jedoch nur vor dem amtierenden Notar, dessen Vertreter oder Nachfolger im Amte Gebrauch gemacht werden.

Der amtierende Notar darf jedoch nur eine Beurkundung aufgrund dieser Vollmacht vornehmen, wenn er zuvor dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein an dessen zuletzt bekannte Anschrift Mitteilung über die bevorstehende Löschung der Auflassungsvormerkung macht.

Eine Beurkundung der Löschung der Auflassungsvormerkung darf jedoch erst vorgenommen werden, wenn vier Wochen seit Zugang des Einschreibens oder Unzustellbarkeit des Einschreibens vergangen sind und der Käufer dem Notar nicht durch Bankbestätigung nachweist, dass der Kaufpreis bezahlt wurde.

Durch vorstehende Regelung bleibt der Kaufvertrag im Übrigen unberührt. Angezeigte Fälligkeiten haben weiterhin Bestand.

V.

Besitz, Nutzungen, Lasten und Rechte des Käufers

1. Auf den Käufer gehen über:

- a. der Besitz und die Gefahr einer von dem Verkäufer nicht verschuldeten Verschlechterung des Kaufgegenstandes ab sofort / Kaufpreiszahlung / Datum?? ... ab dem 2013, frühestens ab vollständiger Kaufpreiszahlung,
- b. Nutzungen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht ab dem gleichen Zeitpunkt.

Von dem Verkäufer im Voraus geleistete Steuern und Abgaben sind ihm vom Käufer ab Besitzübergang anteilig zu erstatten. Bis zum Besitzübergang auf den Grundbesitz anfallende oder angefallene Steuern, öffentliche Abgaben und Lasten trägt der Verkäufer, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Der Verkäufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Besitzeinräumung der sofortigen Zwangsvollstreckung. (geht nur, wenn ein Datum beim Besitzübergang vereinbart wird).

Miet- oder Pachtverhältnisse für den Grundbesitz bestehen nach Angabe des Verkäufers nicht / bestehen.... -wenn diese bestehen: Diese sind dem Käufer bekannt und werden mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Der Verkäufer verpflichtet sich, mit dem Tag des Besitzüberganges etwaige Mietsicherheiten dem Käufer zu übergeben bzw. etwaige Sicherungsrechte an den Käufer abzutreten.

Miet- oder Pachtverhältnisse für den Vertragsbesitz bestehen nach Angabe des Verkäufers nicht. Der Grundbesitz wird derzeit noch vom Verkäufer bewohnt. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Grundbesitz bis zum 2013 besenrein an den Käufer zu übergeben, vorausgesetzt, dass die vollständige Kaufpreiszahlung erfolgt ist. Der Verkäufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Übergabe und Räumung des Grundbesitzes zum 2013 der sofortigen Zwangsvollstreckung. Eine diesbezügliche vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde darf jedoch nur erteilt werden, wenn die vollständige Kaufpreiszahlung durch schrift-

liche Bestätigung des Verkäufers und der derzeit im Grundbuch eingetragenen Gläubigerbank nachgewiesen oder der Käufer durch schriftliche Bankbestätigung nachweisen kann, dass der gesamte Kaufpreis geflossen und keine Rückbuchung erfolgt ist.....

und/oder

... Klargestellt wird, dass der Verkäufer nicht zur vollständigen Räumung des Hausanwesens verpflichtet ist. Das im Haus verbleibende Mobiliar und diverse Gegenstände, die vom Verkäufer nicht beräumt wurden, gehen ab Besitzübergang in das Eigentum des Käufers über. Dieser kann sodann über diese frei verfügen (entsorgen etc.).

Der Käufer ist berechtigt, ab sofort bauvorberitende Maßnahmen zu treffen, insbesondere Bauanträge zu stellen und - auch im Namen des Verkäufers - alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Sämtliche damit verbundenen Kosten sind allein vom Käufer zu tragen. Für vom Käufer durchgeführte Baumaßnahmen wird beim Scheitern des Vertrages keine Entschädigung gewährt. Der Notar hat über die in diesem Zusammenhang bestehenden rechtlichen Risiken belehrt. Beim Scheitern des Vertrages verpflichtet sich der Käufer, den Urzustand des Grundstückes auf seine Kosten wieder herzustellen.

2.

Soweit Erschließungskosten bis zum heutigen Tage von der Gemeinde in Rechnung gestellt wurden, gehen diese zu Lasten des Verkäufers.

Dagegen hat der Käufer alle künftig in Rechnung gestellten Erschließungskosten zu tragen.

Soweit der Verkäufer aufgrund der bisherigen Beitragsbescheide Zahlungen geleistet hat, sind diese auf künftige Beitragsschulden des Käufers anzurechnen.

Ein etwaiges Guthaben nach einer Schlussrechnung steht dem Käufer zu, gleich wie eine etwaige Restschuld von dem Käufer zu tragen ist.

Das gleiche gilt auch für Herstellungsbeiträge, Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Verkäufer versichert, dass alle durchgeführten und abrechenbare Maßnahmen im obigen Sinne bereits in Rechnung gestellt wurden.

3.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für Freiheit von im Grundbuch eingetragenen und auch nicht eingetragenen Rechten Dritter, ausgenommen für solche, die der Käufer übernommen hat oder die mit dessen Zustimmung bestellt wurden. Der Verkäufer versichert, dass ihm Baulasten nicht bekannt sind. Es ist Sache des Käufers, sich über etwaige Baulasten zu informieren.

4.

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels sind ausgeschlossen.

... Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. (bei Unternehmer usw. - bei Privaten kommt dieser Absatz raus)

Der Käufer hat das Grundstück besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen Zustand. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen, nicht bekannt sind.

Eine Bebaubarkeit des Grundstückes ist nicht als Beschaffenheit vereinbart.

Der Verkäufer hat in keiner Weise für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße einzustehen.

5. Von diesem Vertrag sollen erhalten:

a. an Ausfertigungen:

Verkäufer eine sofort,
Käufer eine nach Vollzug,

b. an begl. Abschriften:

das Grundbuchamt zwei,
weiterhin der Käufer zwei auszugsweise (**ohne Auflassung**),
sowie der Verkäufer eine sofort.

c. an Fotokopien:

die Grunderwerbsteuerstelle beim Finanzamt eine,
die zuständige Behörde zur Erteilung der Genehmigung nach der Grund-
stücksverkehrsordnung eine,
der Gutachterausschuss eine und die Gemeinde/Stadt zur Erklärung über
ihr etwaiges Vorkaufsrecht eine.

Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass bis zum Vorliegen der Eigen-
tumsumschreibungsvoraussetzungen den Behörden, Ämtern und dem
Käufer nur **auszugsweise beglaubigte Abschriften** bzw. **auszugsweise
Ausfertigungen ohne Auflassungserklärung** erteilt werden dürfen.

6.
Alle Kosten der Errichtung, der Genehmigung und des Vollzuges dieses
Vertrages und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der
vertragsgemäßen Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

7.
Mitschienene Ehegatten geben zu allen Erklärungen in dieser Urkunde
ihre Einwilligung. Soweit im gesetzlichen Güterstand lebende Ehegatten
allein verfügen, versichern sie, dass sie neben dem Kaufgegenstand noch
weiteres wesentliches Vermögen besitzen.

8.
Der Verkäufer versichert, dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass

- a) hinsichtlich des Grundstückes Anträge dritter Personen nach der
Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche
gestellt sind
- b) über die in Abschnitt V. Ziffer 1. erwähnten Miet- und Pachtver-
hältnisse hinaus keinerlei sonstige Rechte Dritter am Vertragsbe-
sitz bestehen.

9.

Der Anspruch auf Übergabe und lastenfreie Übereignung des Grundbesitzes unterliegt ebenso einer dreißigjährigen Verjährung wie der Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises. Der gesetzliche Verjährungsbeginn bleibt unberührt. Die Verjährung von Mängelansprüchen und -rechten wird hiervon nicht erfasst.

VI.

Hinweise

1.

Mit Rücksicht auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages ist die vollständige und richtige Beurkundung aller Vereinbarungen erforderlich. Dies gilt auch für alle späteren Änderungen und Ergänzungen.

2.

Es können gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen. Im Falle der Ausübung hat der Käufer keinen Anspruch auf Vertragserfüllung oder Schadensersatz.

Auf das Risiko vorzeitiger Kaufpreiszahlung wurde der Käufer hingewiesen.

Für den Fall, dass ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, tritt der Verkäufer seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten insoweit an den Käufer ab, als dieser bis dahin bereits Zahlungen an den Verkäufer geleistet hat. Der Käufer nimmt diese Abtretung an.

3.

Der Käufer wird Eigentümer mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, die erst erfolgen kann, wenn etwa erforderliche Genehmigungen vorliegen, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, die Erklärung der Gemeinde über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes sowie die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erteilt und die Grundbucheintragungsgebühren bezahlt sind.

4.

Der Kaufgrundbesitz haftet kraft Gesetzes für Rückstände an öffentlichen Abgaben und Lasten.

5.

Für alle Kosten und Steuern aus diesem Vertrag haften der Käufer und der Verkäufer kraft Gesetzes als Gesamtschuldner.

6.

Es können für beide Vertragsteile Gefahren bei einer etwaigen Vorleistung bestehen:

für den Käufer bei Kaufpreiszahlung vor Eigentumsübergang oder sonstiger grundbuchmäßiger Sicherung, für den Verkäufer bei Kaufpreiszahlung nach Eigentumsübergang.

7.

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass die Veräußerung des Grundbesitzes Einkommensteuer nach § 23 EStG auslösen kann, wobei auch bauliche Veränderungen und Abschreibungen gewinnwirksam werden können, wenn der Vertragsgegenstand innerhalb der letzten zehn Jahre erworben, ererbt, aus einem Betriebsvermögen entnommen oder in ein Betriebsvermögen eingelegt wurde. Den Beteiligten wurde empfohlen, sich ggf. steuerlichen Rat bei dem Finanzamt oder einem steuerlichen Berater einzuholen.

VII.

Vollzugauftrag und Vollmacht

1.

Die Vertragsteile beauftragen den Notar bzw. dessen Vertreter oder Amtsnachfolger, alles zu tun, was zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich ist. Der Notar ist insbesondere ermächtigt, Anträge an das Grundbuchamt nach Belieben zu stellen, gestellte Anträge jederzeit zu beschränken und zurückzuziehen sowie Genehmigungen für die Beteiligten entgegenzunehmen.

Der Notar wird beauftragt, Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen entgegenzunehmen soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheinigungen oder Negativzeugnisse erteilt werden. Solche Erklärungen gelten mit Eingang beim amtierenden Notar als abgegeben und den

Beteiligten als zugegangen. Für andere als die vorgenannten Erklärungen ist der amtierende Notar ausdrücklich nicht empfangsbevollmächtigt.

2.

Der Notar wird beauftragt, die Erklärung der zuständigen Gemeinde hinsichtlich des gesetzlichen Vorkaufsrechtes einzuholen.

3.

Der Notar wird angewiesen den Kaufvertrag dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn der Verkäufer die Bezahlung des gesamten Kaufpreises schriftlich bestätigt hat, - im Falle der Hinterlegung des Kaufpreises dieser auf dem Notaranderkonto hinterlegt worden ist - oder der Käufer die Bezahlung des Kaufpreises durch Zahlungsbelege nachgewiesen hat; etwa noch offene Zinsen auf den Kaufpreis sollen die Abwicklung jedoch nicht ausschließen. Insoweit wird § 367 BGB abbedungen. Insoweit verzichten beide Vertragsteile auf ihr eigenes Antragsrecht.

4.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin einen jeden Angestellten der hiesigen Notarstelle jeweils für sich allein und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen und gestellten Anträge in ihrem Namen zu ergänzen bzw. abzuändern, soweit dies aus irgendeinem Grunde erforderlich oder doch zweckdienlich sein sollte.

Vorstehende Vollmacht ist insbesondere erteilt:

- a), Notarangestellte in Leipzig,
- b), Notarangestellte in Leipzig.

VIII.

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde, gleich aus welchem Grunde, unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Teile dieser Urkunde nicht berührt.

Die Beteiligten verpflichten sich in einem solchen Falle, die unwirksame Bestimmung durch eine andere Vereinbarung zu ersetzen, die dem

Zweck, der mit der vorliegenden Urkunde erreicht werden soll, möglichst nahe kommt.

IX.

Genehmigung

Diese Urkunde bedarf der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung. Der Notar wird ersucht und beauftragt, dieselbe einzuholen und entgegenzunehmen.

Bezüglich der erforderlichen Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erklären die Beteiligten bereits heute, dass sie auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichten, soweit die Genehmigung positiv beschieden wird.

oder

Soweit diese Urkunde einer Genehmigung bedarf, wird der Notar ersucht und beauftragt, dieselbe einzuholen und entgegenzunehmen.

In diesem Zusammenhang hat der Notar die Beteiligten ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Erteilung der zum Vollzug der Urkunde erforderlichen behördlichen Genehmigungen erfahrungsgemäß mit längeren Bearbeitungszeiten zu rechnen ist.

X.

Belastungsvollmacht, Abtretungserklärung

Die Finanzierung des Kaufpreises ist allein Sache des Käufers. Zur Erleichterung der Finanzierung erteilt der Verkäufer die nachstehende Finanzierungsvollmacht, wobei sich seine Mitwirkungspflicht allein auf die Vollmachtserteilung beschränkt. Die Grundpfandrechtsbestellung, ihre ggf. erforderliche Genehmigung und der Grundbuchvollzug liegen allein im Verantwortungsbereich des Käufers.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, das Vertragsobjekt schon vor der Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zu belasten.

Insbesondere ist der Käufer berechtigt, für den Verkäufer die Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die zur Eintragung von Grundpfandrechten samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie von Rangänderungen und Löschungsvormerkungen notwendig sind.

Persönliche Schuldanerkenntnisse in das sonstige Vermögen des Verkäufers können nicht abgegeben werden.

Der Käufer verpflichtet sich, vorstehende Vollmacht nur zu Erfüllung der mit dem Kauf zusammenhängenden Pflichten auszuüben. Er tritt seine künftigen Auszahlungsansprüche gegenüber den Darlehensgebern bis zur Höhe des Kaufpreises und nach Maßgabe der Kaufpreisfälligkeit an den dies annehmenden Verkäufer ab, bei Bausparverträgen auch den Anspruch auf Auszahlung der Ansparsumme. Diese Abtretung muss in den jeweiligen Schuldurkunden, die die Eintragungsbewilligung enthalten, vermerkt sein.

Soweit an den Grundpfandrechten Eigentümerrechte oder Ansprüche auf Rückgewähr für den Verkäufer bestehen sollten, werden diese auf den Käufer übertragen und die Umschreibung der Eigentümerrechte im Grundbuch bewilligt.

Aufgrund dieser Vollmacht ist der Käufer auch berechtigt, zugleich im Namen des Verkäufers die von den künftigen Kreditgebern geforderten Zweckerklärungen betreffend die Grundpfandrechte abzugeben. Die Zweckerklärungen müssen jedoch bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung darauf beschränkt sein, dass die Grundpfandrechte nur zur Sicherung des tatsächlichen an den Verkäufer ausbezahlten und finanzierten Kaufpreises verwendet werden dürfen.

Beide Vertragsteile weisen die Darlehensgeber an, die Auszahlungsbeträge gemäß Abschnitt III der Urkunde zu überweisen.

Damit gewährleistet ist, dass die Abtretung der Darlehensauszahlungsansprüche dem jeweiligen Gläubiger mitgeteilt werden kann, ist die Vollmacht darauf beschränkt, dass Grundpfandrechte nur bei dem amtierenden Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger bestellt werden können.

.. *Wenn Untervollmacht erwünscht ist:*

Der Notar hat die Beteiligten über den Inhalt einer Grundschuldbestellungsurkunde belehrt.

Zu vorstehender Vollmacht wird ergänzt, dass der Käufer zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt ist. Der Käufer seinerseits bevollmächtigt hiermit die Notariatsangestellten des amtierenden Notars in, Frau, geboren am, und Frau, geboren am, jeweils für sich allein und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, beide geschäftsansässig, zur Abgabe sämtlicher Willenserklärungen wie oben beschrieben, insbesondere zur Abgabe von Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen und Erklärungen, welche auf Rechtsänderungen im Grundbuch gerichtet sind. Die Bevollmächtigten sind auch befugt, den Käufer gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger der persönlichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Im Innenverhältnis haben die Bevollmächtigten jedoch nur aufgrund privatschriftlicher Weisung zu handeln, was jedoch vom Notar und dem Grundbuchamt nicht zu überprüfen ist.

- wenn erforderlich

XI.

Betreuungsgerichtliche Genehmigung

Zu vorstehendem Rechtsgeschäft ist die betreuungsgerichtliche Genehmigung mit Rechtskraftvermerk erforderlich. Der gesetzliche Vertreter, der die Erteilung der zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigung des Betreuungsgerichtes hiermit beantragt, bevollmächtigt den Notar, die Genehmigung in Empfang zu nehmen und sie dem Vertragspartner mitzuteilen. Dieser bevollmächtigt den Notar zur Empfangnahme der ebengenannten Mitteilung des gesetzlichen Vertreters.

In diesem Zusammenhang hat der Notar darauf hingewiesen, dass er Anträge an das Grundbuchamt, insbesondere den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung, erst stellen kann, wenn die vorgenannte Genehmigung eingegangen ist.

Vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: