

Nachfolgend finden Sie ein Beispiel für einen Immobilienkaufvertrag über ein Einfamilienhaus in Berlin (Stand Mai 2020).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich um ein Muster eines konkreten Immobilien-Kaufvertrags handelt, welches ohne unsere Zustimmung nicht verwendet werden darf und zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile unbedingt der fachkundigen individuellen Anpassung an den konkreten Einzelfall und ggf. die aktuelle Rechtslage bedarf.

Entwurf vom ...

Urkundenrollen-Nr. /2020

-----

Einseitig beschriebene Urkunde



**Verhandelt**

zu Berlin am ...

Vor dem Notar

...

mit dem Amtssitz in Berlin

erschieden heute in den Amtsräumen ...:

1. Herr ...,  
geschäftsansässig, ... Berlin,
2. Frau ...,  
wohnhaft ... Berlin,
3. Frau ...,  
wohnhaft, ... Berlin,
4. Herr ...,  
wohnhaft, ... Berlin,

- zu 3. und 4. nachstehend "**der Käufer**" genannt,  
auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Der Erschienenene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenenen zu 2. - 4. wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise aus.

Der Notar fragte die Erschienenenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Der Erschienenene zu 1. erklärte:

Ich gebe meine nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als vollmachtloser Vertreter für

1. Frau ...,  
wohnhaft ... Berlin,
2. Frau ...,  
wohnhaft Potsdam,        und
3. Frau ...,  
wohnhaft Hamburg,

mit dem Versprechen, die Genehmigungserklärungen in grundbuchmäßiger Form bis ... nachzureichen, jedoch ohne jegliche persönliche Haftung. Sollten die formgültigen Genehmigungserklärungen nicht innerhalb der vorgenannten Frist dem Notar vorliegen, ist der Käufer gemäß § 177 Abs. 2 BGB berechtigt, den Verkäufer zur Erteilung der Genehmigungen nochmals aufzufordern und nach ergebnislosem Ablauf von zwei Wochen ab Zugang der Aufforderung von diesem Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall haben die Verkäufer die Kosten dieses Vertrages zu tragen.

Der Notar wird beauftragt und allseits bevollmächtigt, die Genehmigung in Form des § 29 GBO einzuholen. Die Genehmigung soll mit Zugang bei dem Notar wirksam sein. Den Beteiligten

ist bekannt, dass bis zur Erteilung der Genehmigung der Vertrag noch schwebend unwirksam ist.

Die Erschienenen zu 2. und die von dem Erschienenen zu 1. Vertretenen werden nachfolgend insgesamt „der **Verkäufer**“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt.

Die Erschienenen zu 3. und 4. erklärten vorab:

Wir haben am ... in der Bundesrepublik Deutschland die Ehe miteinander geschlossen. Zum Zeitpunkt der Eheschließung und seitdem ohne Unterbrechung haben wir in der Bundesrepublik Deutschland gelebt. Einen Ehevertrag haben wir nicht geschlossen.

Der Erschienenen zu 1., handelnd wie angegeben, und die Erschienenen zu 2. bis 4. baten mich bei gleichzeitiger Anwesenheit um die Beurkundung des nachstehenden

## **Grundstückskaufvertrages mit Auflassung.**

### **I. Sachstand**

Der Verkäufer ist in Erbengemeinschaft Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, Blatt 540:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Flur ... Flurstück ... Gebäude- und Freifläche ...  
mit einer Größe von ... m<sup>2</sup>

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Flur ... Flurstück ... Verkehrsfläche ... mit einer Größe von ... m<sup>2</sup>

Abteilung II:

lfd. Nr. 1:

...

...

...

lfd. Nr. 2, 3: gelöscht.

- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht nach § 1090-1092 BGB), auflösend bedingt, für ... geb. ..., geboren am ... . In Gleichrang mit dem Recht in Abt. II Nr. 5.
- lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht nach § 1093 BGB), aufschiebend bedingt, für ..., geboren am ... . In Gleichrang mit dem Recht in Abt. II Nr. 4.

Das Grundbuch ist in Abteilung III lastenfrei.

Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen und den vorstehenden Grundbuchinhalt festgestellt.

Das vorbezeichnete Grundstück wird nachfolgend als **"Kaufgrundstück"** oder **„Kaufgegenstand“** bezeichnet.

Die Beteiligten erklärten nach entsprechender Belehrung durch den Notar über den Inhalt der Vorschrift des § 17 Abs. 2a) S.2 Ziff. 2a) BeurkG, dass sie rechtzeitig vor dem heutigen Beurkundungstermin, nämlich vor mehr als zwei Wochen, einen vollständigen Entwurf der Kaufvertragsurkunde von dem Notar erhalten haben. Die Beteiligten erklärten weiter, dass sie ausreichend Zeit und Gelegenheit hatten, sich mit dem Inhalt der Kaufvertragsurkunde und der geplanten Investition auseinander zu setzen und Änderungswünsche einzubringen.

## II. Verkauf

Der Verkäufer verkauft an den Käufer zu je ½ Miteigentum das Kaufgrundstück nebst aufstehenden Gebäuden, allen Bestandteilen und dem Zubehör.

## III. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt 950.000,00 Euro (in Worten: neunhundertfünfzigtausend Euro).
2. Der Kaufpreis ist fällig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) die nachfolgend unter Abschnitt VII. 3. bewilligte Vormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen;
  - b) von der zuständigen Behörde liegt die Bestätigung darüber vor, dass Vorkaufsrechte gemäß § 24 Abs.1 BauGB und etwa weiter in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen nicht bestehen bzw. dass etwa bestehende Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden;
  - c) alle für die Vertragswirksamkeit erforderlichen Genehmigungen liegen dem Notar in Form des § 29 GBO mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vor;
  - d) das Kaufgrundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches mit Ausnahme derjenigen Belastungen, die vom Käufer veranlasst wurden oder die von ihm nach diesem Vertrag zu übernehmen sind, lastenfrei oder die zur Erreichung der Lastenfreiheit erforderlichen Löschungsunterlagen der jeweiligen eingetragenen Gläubiger liegen dem Notar auflagenfrei vor oder verbunden mit Auflagen, die im Zuge

der Abwicklung des Vertrages erfüllbar sind. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden.

Die Beteiligten beauftragen den Notar, ihnen das Vorliegen der Voraussetzungen a) – d) durch einfachen Brief und vorab per E-Mail mitzuteilen.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsaufgaben, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Auflagen erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt.

Der Kaufpreis nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandaufgaben und nach Ablösung nicht übernommener Belastungen muss dem Konto des Verkäufers innerhalb von zwei Wochen gutgeschrieben sein, nachdem die Fälligkeitsmitteilung des Notars dem Käufer zugegangen ist.

3. Für den Fall, dass die vorstehend unter Ziff. 2 a) – d) genannten Voraussetzungen nicht bis zum ... vorliegen, ist der Kaufpreis sofort auf das von dem Notar neu einzurichtende Notar-Anderkonto bei der ... mit der Bezeichnung: ... einzuzahlen.
4. Die Vertragsparteien wünschen die Zahlungsabwicklung über Notar-Anderkonto aus folgendem Grund:

Beide Vertragsparteien wollen dadurch einen frühzeitigen Besitzübergang des Kaufgrundstücks zum ... ermöglichen, und zwar unabhängig von dem Zeitpunkt der Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung oder dem Eingang erforderlicher Genehmigungen oder der Sicherstellung der Lastenfreiheit in Abt. II und III des Grundbuchs.

Im Hinblick auf das Geldwäschegesetz wird der Notar ermächtigt, der das Konto führenden Bank die Namen und Anschriften der Vertragsbeteiligten mitzuteilen.

5. Der Hinterlegungsbetrag zuzüglich Zinsen abzüglich Bankspesen ist unter Beachtung etwaiger Treuhandaufgaben der den Kaufpreis finanzierenden Bank an den Verkäufer oder auf dessen Weisung auszuführen - soweit er vorrangig nicht zur Ablösung eingetragener Grundpfandrechte benötigt wird -, wenn die in Abschnitt 2 a) bis d) genannten Voraussetzungen vorliegen und der Käufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass der Verkäufer ihm das Kaufgrundstück vollständig geräumt **übergeben** hat oder der Verkäufer dies sonst zur Gewissheit des Notars nachweist (Kopie Übergabeprotokoll).

Der Notar wird angewiesen, die von den eingetragenen Gläubigern zur Lastenfreistellung geforderten Beträge unter Verwendung des auf dem Notar-Anderkonto hinterlegten Geldes abzulösen, soweit Kaufpreiszahlungen über das Notar-Anderkonto abgewickelt werden; ansonsten hat der Käufer diese Beträge unter Anrechnung auf den Kaufpreis bei Fälligkeit zu zahlen.

Der nach Ablösung von eingetragenen Grundpfandrechten verbleibende Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers bei der

\_\_\_\_\_ bank,  
IBAN \_\_\_\_\_

6. Die Erfüllung der Kaufpreisforderung tritt erst an dem Tage ein, an dem der hinterlegte Kaufpreis an den Verkäufer oder nach dessen Weisung zur Auskehrung zur Verfügung steht.
7. Der Notar wird angewiesen, nach Abwicklung des Vertrages eine Abrechnung durch Übersendung einer Kopie aus dem Massenbuch zu erteilen.
8. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht vertragsgerecht zahlt. Hinsichtlich des Kaufpreisanspruchs samt Verzugszinsen hieraus für das Jahr i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus Gründen der Bestimmtheit ab dem ... unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ist damit einverstanden, dass dem Verkäufer jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung erteilt werden darf, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf. Eine Beweislastumkehr findet nicht statt.

#### **IV. Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln**

1. Das Kaufgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengelass bebaut. Der Rohbau des Einfamilienhauses wurde im Jahr ... errichtet und fertiggestellt.

Dem Käufer ist bekannt, dass das Haus mehrere Jahre leer stand. Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Heizungsanlage ausgetauscht werden muss. Weiterhin bestehen Undichtigkeiten an den Sanitärobjekten der Bäder/WC und ein Wasserschaden in der im Obergeschoss gelegenen Kammer.

Der Verkäufer hat für eine ausreichende Beheizung des Wohnhauses bis zur Übergabe zu sorgen.

Der Verkäufer versichert, dass das Wohnhaus an die öffentlichen Frisch- und Abwasserleitungen angeschlossen ist.

2. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Grundbesitz frei von Lasten in den Abteilungen II und III des Grundbuches zu übertragen, sofern Belastungen nicht nach den Bestimmungen dieses Vertrages ausdrücklich vom Käufer übernommen werden oder auf Veranlassung des Käufers zur Eintragung gelangen. Der Verkäufer ist verpflichtet, alle nicht übernommenen Lasten sofort auf eigene Kosten zu beseitigen.

Die Last in Abt. II Nr. 1 wird von dem Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

Die Lasten in Abt. II Nr. 4 und 5 werden von dem Käufer nicht übernommen und mit Vertragsvollzug zur Löschung gebracht.

Die Beteiligten stimmen allen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen zu und bewilligen und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

3. Der Verkäufer steht dafür ein, dass der Kaufgegenstand im Zeitpunkt der Übergabe mit Ausnahme solcher beweglichen Gegenstände, die vereinbarungsgemäß mitverkauft sind

(z.B. Zubehör) oder von dem Käufer übernommen werden, vollständig geräumt und von Nutzungsrechten Dritter und jeder tatsächlichen Nutzung durch Dritte frei sein wird.

4. Ansonsten wird der Grundbesitz übertragen, wie er steht und liegt und vom Käufer besichtigt wurde. Alle Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche des Käufers wegen offener und versteckter Sachmängel und der Beschaffenheit und Bebaubarkeit des Grund und Bodens sind ausgeschlossen. Die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln und Schäden, die nach Besitzübergang entstehen, sind ebenfalls ausgeschlossen.
5. Der Verkäufer versichert, dass ihm von versteckten Mängeln der auf dem Kaufgrundstück befindlichen Baulichkeiten und des Grundstücks, insbesondere von Bodenkontaminationen oder unterirdischen Bauten, die bei einer Besichtigung des Kaufgegenstandes nicht ohne weiteres erkennbar sind, nichts bekannt ist.

Der Verkäufer erklärt weiter, dass nach seiner Kenntnis bezogen auf das Kaufgrundstück derzeit keine behördlichen Auflagen bestehen oder drohen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

6. Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm derartige Belastungen und Beschränkungen nicht bekannt sind und er keine Kenntnis von geplanten oder durchgeführten Erschließungsmaßnahmen, ausstehenden Erschließungskosten und umlagefähigen Kosten des Landes bzw. der Gemeinde hat.

Erschließungskosten, Anliegerbeiträge und sonstige umlagefähige Kosten nach Kommunalabgabengesetz oder landesrechtlichen Vorschriften für solche Erschließungsmaßnahmen, über die die Gemeinde oder das Land bis zur Übergabe des Kaufgegenstandes abgerechnet hat, trägt der Verkäufer, ansonsten werden sie vom Käufer getragen.

7. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer spätestens bei Besitzübergang den Energieausweis gemäß § 16 Abs. 2 EnEV zu übergeben. Der Verkäufer übernimmt für den Inhalt des Energieausweises, insbesondere für die Richtigkeit der Berechnungen oder für sonstige Angaben zum Vertragsobjekt, keine Haftung.

## **V. Besitz, Nutzen, Lasten**

1. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen gehen einen Tag nach vollständiger Kaufpreishinterlegung auf dem Notaranderkonto auf den Käufer über.
2. Im Innenverhältnis soll der Käufer alle nach Besitzübergang fällig werdenden laufenden Zahlungen für das Grundstück tragen, vorher fällige der Verkäufer.
3. Soweit Versicherungen für den Grundbesitz bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung

kündigen kann. Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen.

Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche an den dies annehmenden Käufer abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).

Der Verkäufer versichert im Übrigen, dass zum Tage des Besitzüberganges der Grundbesitz im üblichen Umfang gegen Brandschäden versichert ist und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sowie eine Versicherung gegen Sturm- und Wasserschäden besteht. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Versicherungen bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer zu unveränderten Bedingungen weiterzuführen.

4. Mit Besitzübergang wird der Verkäufer dem Käufer sämtliche in seinem Besitz stehenden Unterlagen, die den Kaufgegenstand betreffen, im Original übergeben (z.B.: alle wesentlichen Verträge mit Versorgern und anderen Vertragspartnern, Steuerbescheide, Versicherungspolizen, Baugenehmigungen, Planungs- und Statikunterlagen, Betriebsanleitungen für technische Geräte und Installationen).
5. Für den Fall des Rücktritts und der Rückabwicklung des Vertrages unterwirft sich der Käufer wegen des Anspruchs des Verkäufers auf Räumung und Rückgabe des Vertragsgegenstandes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ist damit einverstanden, dass dem Verkäufer jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung erteilt werden darf, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf. Eine Beweislastumkehr findet nicht statt.

## **VI. Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte**

1. Der Notar wies auf ein mögliches Vorkaufsrecht des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin nach §§ 24 ff. BauGB und des Landes Berlin gemäß § ... sowie ... hin. Nach dem Gesetz kann die Umschreibung im Grundbuch erst erfolgen, wenn der Bezirk und das Land erklärt haben, dass kein Vorkaufsrecht besteht bzw. ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.
2. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Beteiligte zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht. Der Vorkaufsberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrages und hat dem Erstkäufer bereits gezahlte Kosten für diesen Vertrag zu erstatten.

## **VII. Auflassung, Grundbucherklärungen**

1. Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem hier veräußerten Grundbesitz auf den Käufer zu je ½ Miteigentum übergeht.
2. Diese Erklärung der **A u f l a s s u n g** enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Der Notar wird von den Beteiligten unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB



bevollmächtigt und angewiesen, die Auflassung erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung zu erklären, wenn

- a) ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne etwaige Verzugszinsen) von dem Verkäufer bzw. ggf. den abzulösenden Gläubigern oder der finanzierenden Bank schriftlich oder durch Fax bestätigt wurde; hilfsweise kann der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises durch Bankbestätigung nachweisen; oder
- b) wenn der Kaufpreis auf dem Notar-Anderkonto vollständig hinterlegt ist und im Rahmen der vertragsgemäßen Abwicklung ausgezahlt werden kann.

Bis dahin werden Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur auszugsweise ohne Auflassung erteilt.

3. Der Verkäufer bewilligt und die Beteiligten beantragen, eine **Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für den Käufer – bei mehreren Käufern im vereinbarten Gemeinschaftsverhältnis – in das Grundbuch einzutragen.

Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt, es sei denn, dass er zugleich den Antrag auf Eigentumsumschreibung stellt. Unwiderruflich weisen Verkäufer und Käufer den Notar hierzu an, wenn

- a) der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder Grundbuchkosten, die der Käufer schuldet, bei Fälligkeit nicht gezahlt werden und der Verkäufer deshalb ein Rücktrittsrecht ausübt oder zur Überzeugung des amtierenden Notars feststeht, dass die Voraussetzungen des § 323 BGB für die Rückabwicklung des Vertrages vorliegen, und
  - b) der Notar dem Käufer vom Rücktritt des Verkäufers an die in der Kaufvertragsurkunde angegebene oder die vom Käufer dem Notar zuletzt mitgeteilte Adresse schriftlich Mitteilung gemacht hat und der Käufer der vom Notar angekündigten Löschung der Vormerkung nicht innerhalb von vier Wochen schriftlich unter Angabe von sachlichen Gründen widersprochen hat und
  - c) die Rückzahlung eventueller Zahlungen des Käufers sichergestellt ist, wobei die beim Grundbuchamt und beim Notar entstandenen Kosten sowie die sonstigen Kosten der Rückabwicklung und Schadenersatzleistungen, die der Käufer nach diesem Vertrag oder nach dem Gesetz zu tragen hat, in Abzug gebracht werden können.
4. Der Käufer bewilligt und beantragt ferner die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch mit der Eigentumsumschreibung auf ihn, sofern dem Grundbuchamt keine Zwischenanträge vorliegen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat, und nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
  5. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen schon jetzt den Rangrücktritt der Eigentumsübertragungsvormerkung des Käufers hinter die aufgrund der in dieser Urkunde enthaltenen Belastungsvollmacht bestellten Grundpfandrechte.

## VIII. Belastungsvollmacht

1. Der Käufer beabsichtigt, zur Bezahlung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten ggf. Darlehen bei in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituten aufzunehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundpfandrechte schon vor Eigentumsumschreibung als derzeitiger Eigentümer des Kaufgegenstandes mitzuwirken, wenn in den Bestellsurkunden die nachstehend unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.
2. In den Bestellsurkunden müssen die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Solange der Kaufpreis nicht vollständig bezahlt ist, darf der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des Kaufgegenstandes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) bis zur Höhe des Kaufpreises nur auf das Konto des Verkäufers zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

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

d) Fortbestand der Grundschuld

Das bestellte Grundpfandrecht soll nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Die Grundpfandrechte erhalten den Rang vor der Vormerkung gemäß vorstehendem Abschnitt VII.

3. Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer, bei mehreren jedem einzeln, **Vollmacht**, zur Sicherung dieser Kaufpreisfinanzierung Grundpfandrechte zu Gunsten von in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituten in beliebiger Höhe mit beliebigen Nebenleistungen und Zinsen sowie vollstreckbar gemäß § 800 ZPO am Kaufgegenstand zu bestellen.

4. Mehrere Personen als Käufer erteilen sich gegenseitig Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art, die den vorstehenden Kaufvertrag oder etwaige, im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehende Grundpfandrechtsbestellungsurkunden betreffen. Die Vollmacht berechtigt dabei insbesondere auch zur Vertretung bei der Abgabe von Schuldanerkenntnissen samt Unterwerfung unter die sofortige persönliche Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen und zum Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung hinter Grundpfandrechte samt Nebenrechten und Nebenleistungen.
5. Von den in dieser Urkunde enthaltenen Vollmachten darf – soweit notarielle Beurkundung oder Beglaubigung erforderlich ist – nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden, die die ordnungsgemäße Ausübung der Vollmacht zu überwachen haben.

## **IX. Vollzug**

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit der Durchführung dieses Vertrages. Sie bevollmächtigen ihn, ihre gestellten Anträge zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, auch Rangbestimmungen vorzunehmen, soweit er dies aufgrund von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder sonst für sinnvoll hält.

Alle Anträge aus dieser Urkunde gelten als unabhängig voneinander gestellt. Nur der amtierende Notar oder dessen amtlich bestellter Vertreter sind berechtigt, die Eintragung der Eigentumsumschreibung entsprechend dieser Urkunde beim Grundbuchamt zu beantragen.

Alle behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen gelten. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die Angestellten des Notars ..., ..., ..., sämtlich dienstansässig bei dem beurkundenden Notar, und zwar jede für sich allein, Änderungen dieses Vertrages zu erklären, soweit diese zur Vertragsdurchführung erforderlich oder nützlich sind. Sie sind weiter berechtigt, Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Eintragungs- und Rangänderungsanträge, Löschungsbewilligungen und -anträge zu stellen sowie gegebenenfalls sämtliche notwendigen Identitätserklärungen abzugeben. Bei der Abgabe der Erklärungen sind die Notariatsangestellten von jeder Haftung befreit, soweit gesetzlich zulässig. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

## **X. Hinweise des Notars**

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass

- alle Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises, richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können;

- alle Vertragsteile für die Zahlung der Gebühren bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften;
- das Eigentum am Grundstück nicht mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn alle Genehmigungen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und die Vorkaufsrechtsbescheinigung der Gemeinde vorliegen;
- der Notar die Beteiligten in steuerrechtlicher Hinsicht nicht beraten hat. Er hat den Beteiligten empfohlen, sich gesondert steuerlich beraten zu lassen.

### **XI. Kosten und Steuern**

Der Erwerber trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, ebenso die Grunderwerbsteuer. Der Veräußerer trägt hingegen die Kosten der – etwaigen - Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt sowie ggf. die Kosten für auf seiner Seite erforderliche Genehmigungen. Die ggf. anfallenden Notargebühren für das Notaranderkonto tragen Verkäufer und Käufer jeweils zur Hälfte. Auf die gesetzliche Haftung beider Kaufvertragsparteien für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.

### **XII. Vermittlerprovision**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der vorstehende Kaufvertrag von der Immobilien-Makler ... GmbH, Berlin, vermittelt bzw. nachgewiesen wurde und der Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % (inkl. gesetzlicher USt.) des Kaufpreises aufgrund des von ihm mit dem Makler geschlossenen Vertrages schuldet. Diese Erklärung begründet kein eigenes Forderungsrecht des Maklers gemäß § 328 BGB und führt nicht zu einer Erweiterung der Verpflichtungen des Käufers aus dem Maklervertrag oder zu einem Verzicht auf Einwendungen, hat allerdings Beweiswirkung zugunsten des Maklers.

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