



Nummer _____ der Urkundenrolle für _____ -H
Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus

Verhandelt zu Dresden in der Geschäftsstelle des Notars,
am _____.

Vor:

Dr. Heribert Heckschen
Notar mit dem Amtssitz in Dresden

erschieden:

- 1) Herr _____,
geboren am _____
Anschrift: _____,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

- nachfolgend als „Veräußerer“ bezeichnet -

- 2) Herr _____,
geboren am _____
Anschrift: _____,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

- nachfolgend als „Erwerber“ bezeichnet -

Die Erschienenen gaben folgendes zur Beurkundung:

Kaufvertrag mit Auflassung über ein Einfamilienwohnhaus



I. Grundbuchstand/Eigentumsverhältnisse

- (1) Das Grundbuch des Amtsgerichts _____ von _____ wurde für Gemarkung _____, Blattstelle: _____ - postalische Anschrift: _____ (Katasterauszug ist beigelegt) - am Tag der Beurkundung elektronisch eingesehen. Dort ist danach folgender Grundbesitz eingetragen:

<u>Bestand</u>	<u>FlurstückNr.</u>	<u>Größe in m²</u>
----------------	---------------------	-------------------------------

- (2) Als Eigentümer ist eingetragen: _____

- (3) In Abteilung II und III des Grundbuches sind folgende Rechte vermerkt:

in Abteilung II:

in Abteilung III:

- (4) Der Veräußerer versichert, soweit er im Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft lebt, dass er nicht über sein Vermögen im Ganzen im Sinne des § 1365 BGB verfügt.

ggf.: Der Ehegatte des Veräußerers stimmt dem hier abgeschlossenen Vertrag zu.

II. Kaufgegenstand

- (1) Genannter Veräußerer verkauft dem dies annehmenden genannten Erwerber den in Abschnitt I dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz nebst Zubehör (§ 97 BGB).
Der Erwerber kauft zum Alleineigentum.



Weitere bewegliche Gegenstände (Inventar) sind nicht mitverkauft, jedoch etwa vorhandene Brennstoffvorräte, soweit bei Besitzübergang vorhanden.

III. Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis beträgt
€ .
- in Worten: Euro - .
- (2) Vom Kaufpreis entfallen auf
- | | | |
|----|--|---|
| a) | Grund und Boden | € |
| b) | Aufbauten | € |
| c) | Zubehör und sonstige Einrichtungsgegenstände | € |
| d) | Rechte an Planungsunterlagen/Baugenehmigung | € |

IV. Kaufpreisfälligkeit

- (1) Der Kaufpreis wird fällig 14 Tage nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars beim Erwerber. Der Notar wird beauftragt, die Fälligkeit per Einschreiben/Rückschein mitzuteilen, sobald der Vollzug des Kaufvertrages durch Vorliegen der nachgenannten Unterlagen beim Notar gesichert ist:
- Negativattest der Gemeinde hinsichtlich der Vorkaufsrechte
 - gem. §§ 24 ff. BauGB;
 - gem. § 17 SächsDSchG;
 - gem. § 25 SächsWG;
 - Negativattest des Freistaates Sachsen hinsichtlich der Vorkaufsrechte
 - gem. § 17 SächsDSchG;
 - gem. § 36 SächsNatSchG;
 - gem. § 27 SächsWaldG;
 - gem. § 25 SächsWG;
 - Genehmigung nach Grundstücksverkehrsordnung und nach Grundstücksverkehrsgesetz und nach § 144 BauGB (Sanierungsgenehmigung)



und nach § 90 SächsGemO (Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde)

auflagen- und bedingungsfrei oder entsprechender Negativatteste;

- alle Unterlagen auflagenfrei oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Auflassungsvormerkung des Erwerbers eingetragen wurden und vom Erwerber nicht übernommen werden

und

- Grundbuchnachricht über die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch im Rang unmittelbar nach den in Abschnitt I dieser Urkunde aufgeführten Belastungen oder nach solchen Belastungen, deren Eintragung der Erwerber zugestimmt hat.

- (2) Weitere Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises, deren Eintritt vom Notar jedoch nicht zu überwachen ist, ist die vollständige Räumung (i.S.d. § 546 BGB) des Kaufgegenstandes durch den Veräußerer. Der Veräußerer wird dem Erwerber den Zeitpunkt mit einer Frist von 14 Tagen ankündigen und die endgültige Räumung mitteilen. Nach der letzten hier und in Absatz 1 genannten Mitteilung und Ablauf der in Absatz 1 vereinbarten Frist tritt Verzug ein.

V. Zahlungsweise

- (1) Soweit eingetragene Gläubiger für die Lastenfreistellung Ablösebeträge verlangen oder erforderliche Genehmigungen mit den Veräußerer treffenden Zahlungsaufgaben versehen sind, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung bezahlt werden, ohne dass die Empfänger ein eigenes Forderungsrecht erwerben. Zur Überprüfung der geforderten Beträge nach Grund und Höhe sind weder Notar noch Erwerber berechtigt und verpflichtet.

Alle Rechte und Ansprüche, die mit den zu beseitigenden Belastungen zu tun haben, werden schon jetzt mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises auf den Erwerber übertragen. Zur Sicherstellung der Lastenfreistellung wird



der Notar beauftragt und bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für alle Vertragsteile auch nach § 875 Abs. (2) BGB einzuholen, entgegenzunehmen und zu verwenden.

- (2) Der Kaufpreis ist, soweit er nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird oder der Notar anderes anweist, bei Fälligkeit auf das

Konto Nr.	bei der
BLZ	Kontoinhaber

zu überweisen.

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Notar unverzüglich den Eingang des Kaufpreises schriftlich zu bestätigen.

- (3) Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit den Kaufpreis nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Auf die gesetzlichen Verzugszinsen gemäß §§ 288, 247 BGB hat der Notar hingewiesen.
- (4) Nach Hinweis des Notars auf die Vorschriften des Geldwäschebekämpfungsgesetzes erklären die Vertragsbeteiligten: Wir handeln auf eigene Rechnung.

VI. Vollstreckungsunterwerfung

Der Erwerber - mehrere Erwerber je einzeln - unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen aus dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung. Gleiches gilt vom Veräußerer wegen der Verschaffung des Besitzes. Der Notar ist ermächtigt, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde dem Gläubiger ohne weitere Nachweise sofort zu erteilen, dem Veräußerer jedoch erst nach Eintritt der Fälligkeit gemäß Abschnitt IV. Abs. (1). Hierin liegt keine Beweislastumkehr. Für Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten die Zinsen ab 3 Monate seit Beurkundungsdatum als geschuldet.



VII. Rechts- und Sachmängelhaftung

(1) Beschaffenheit und Garantie

- a) Die Vertragsparteien vereinbaren als Beschaffenheit des verkauften Gebäudes: Es handelt sich um einen Altbau, der im Jahre 1970 errichtet wurde. Die gewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig/nicht erbracht worden. Es wurden zu keinem Zeitpunkt Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten am Gebäude vorgenommen. Wasser- und Elektroleitungen wurden bis heute nicht erneuert.
- b) Besondere Garantien - wie beispielsweise in Bezug auf die Be- oder Ausbaubarkeit (z.B. Dachgeschoss) - werden nicht abgegeben; ebenso wenig hinsichtlich einer bestimmten Wohn- und/oder Nutzfläche, auf deren Berechnung ausdrücklich verzichtet wird. Einen Energiepass für das Gebäude gibt es nicht.

(2) Rechtsmängel

- a) Der Veräußerer erklärt, dass das aufstehende Gebäude nach seiner Kenntnis bauaufsichtsrechtlich genehmigt ist, und er garantiert, dass es in der Denkmalschutzliste der Stadt Dresden als Einzeldenkmal oder Flächendenkmal eingetragen ist. Baulasten werden vom Erwerber übernommen; solche sind dem Veräußerer nicht bekannt. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass er sich bei der Bauaufsichtsbehörde über Baulasten und Baugenehmigung unterrichten kann.
- b) Der Veräußerer haftet dafür, dass Besitz und Eigentum an dem Grundbesitz ungehindert übergehen und der Grundbesitz frei ist von grundbuchmäßigen Belastungen./alternativ: gegen Zahlung des Kaufpreises frei wird von grundbuchmäßigen Belastungen. Alle in Abschnitt I. aufgeführten Belastungen in Abt. II des Grundbuches übernimmt der Erwerber jedoch mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen. Der Veräußerer verpflichtet sich, alle Rechte in Abt. III und die sonstigen nicht übernommenen Belastungen unverzüglich zu beseitigen.
- c) Der Veräußerer haftet dafür, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen und alle beendeten Miet- und Pachtverhältnisse - auch Untermiet- und -pachtverhältnisse - vollständig abgewickelt sind. Dem entgegenstehende Rechte und Pflichten treffen allein den Veräußerer.



Der Veräußerer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand i.S.d. § 546 Abs. (1) BGB bis zum _____ vollständig zu räumen. Für jeden angefangenen Monat, um den sich die Räumung verzögert, hat der Veräußerer eine Vertragsstrafe in Höhe von € _____ zu zahlen. § 341 Abs. (3) BGB wird abbedungen; der Anspruch auf Räumung besteht fort. Er unterwirft sich wegen der Räumungsverpflichtung und der Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Klauseln sind auf Antrag des Erwerbers nach Fristablauf ohne Nachweis zu erteilen.

(3) Sachmängel

Der Kaufgegenstand wird in dem Zustand geschuldet, in dem er sich heute befindet. Jegliche Ansprüche und Rechte des Erwerbers im Hinblick auf die Beschaffenheit oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen, insbesondere die Haftung für Sachmängel einschließlich diesbezüglicher Anfechtungs- und Leistungsverweigerungsrechte. Dies gilt auch für die Erfüllung der Anforderungen nach der EnEV.

Der Veräußerer haftet allerdings für vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel und für solche Mängel, die erst nach Besichtigung bzw. Vertragsschluss entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird - außer bei Vorsatz - die Verjährung auf drei Monate ab Besitzübergang verkürzt.

Der Notar erläuterte, dass das Altlastenregister und ggf. Bauleitpläne den Behörden bekannte mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen ausweisen.

(4) Abtretung von Gewährleistungsansprüchen

Soweit dem Veräußerer noch unverjährte Ansprüche und Rechte bezüglich etwaiger Sachmängel gegen die von ihm eingeschalteten Werkunternehmer zustehen, tritt er diese an den dies annehmenden Erwerber ab; für deren Durchsetzbarkeit haftet der Veräußerer nicht.



VIII. Erschließung

Der Veräußerer trägt sämtliche Erschließungsbeiträge nach § 127 Abs.(2) BauGB (z.B. für: (Sammel-)straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grün- und Umweltschutzanlagen im Anliegergebiet) sowie Anliegerbeiträge und Kostenerstattung nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindefestsetzung (z.B. für: Haus- und Grundstücksanschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen), soweit ihm bis heute Leistungsbescheide hierzu zugestellt wurden. Alle übrigen Kosten hat der Erwerber zu tragen. Rückerstattungsansprüche wegen Vorausleistungen werden an den Erwerber abgetreten und sind ggf. mit dessen Beitragschuld zu verrechnen. Der Erwerber wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, sich bei der Gemeinde über Nachforderungen zu erkundigen.

Der Veräußerer garantiert, dass sämtliche Erschließungslasten im obigen Sinne bezahlt sind, soweit ihm hierzu Bescheide bis heute zugestellt wurden.

IX. Besitzübergang

- (1) Der Besitz und die Nutzungen, die Lasten, die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht des Kaufgegenstandes gehen auf den Erwerber mit vollständiger Kaufpreiszahlung über. Der Veräußerer tritt dem Erwerber - aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung - alle Ansprüche auf Schadenersatz oder Versicherungsleistungen ab, die ihm wegen eines ab Gefahrübergang eingetretenen Schadens zustehen sollten.

Mit Besitzübergang ist der Veräußerer verpflichtet, dem Erwerber alle in seinem Besitz befindlichen das Kaufobjekt betreffenden Unterlagen (Einheitswertbescheid, Grundsteuer- und Umlagebescheide, bauliche Unterlagen, Versicherungspolice etc.) herauszugeben.

- (2) Soweit Gebäude- und Betriebshaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann. Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen.



- (3) Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber, für das Kaufobjekt
- a) bei den zuständigen Ämtern Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen,
 - b) Bauvoranfragen, Bau-, Teilungs-, Genehmigungs- und Förderungsanträge aller Art zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen,
 - c) sämtliche Erklärungen abzugeben, die für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind,
 - d) den Kaufgegenstand bereits vor Besitzübergang für Zwecke des Aufmaßes und von Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Veräußerer zu betreten.

Von dieser Vollmacht darf nur in der Weise Gebrauch gemacht werden, dass der Veräußerer von sämtlichen Kosten und jeder Haftung frei ist.

X. Grundbucheintragungen/Ausschluss der Abtretung

- (1) Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung einer nicht abtret- oder verpfändbaren Auflassungsvormerkung für den Erwerber in das Grundbuch zu Lasten des in Abschnitt I dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitzes. Der Erwerber bewilligt und beantragt, die Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
- (2) Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Erwerber übergeht, und zwar im Beteiligungsverhältnis wie verkauft. Diese Einigung enthält keine Bewilligung zur Eigentumsumschreibung.
- (3) Der Notar wird allseits angewiesen, die Eigentumsumschreibung bei dem Grundbuchamt erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn die Zahlung der notariellen Urkunds- und Vollzugsgebühren sowie des Kaufpreises ohne Zinsen durch schriftliche Bestätigung des Veräußerers, eines im Grundbuch eingetragenen, abzulösenden Gläubigers oder einer Bank über die Durchführung des Überweisungsauftrages glaubhaft gemacht wurde.



- (4) Veräußerer und Erwerber bewilligen und beantragen die Löschung aller bis zur Eigentumsumschreibung eingetragenen Rechte - soweit sie dazu berechtigt sind - in das Grundbuch einzutragen, und zwar auch, soweit nicht verkaufter Grundbesitz betroffen ist.

XI. Vertragsabwicklung

- (1) Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, alle zur Wirksamkeit und Durchführung des Vertrages erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen, Erklärungen und Verzichte - bei Ausstehen von Genehmigungen von Urkundsbeteiligten bereits vor deren Vorliegen - einzuholen, Vertragsabschriften zu übersenden und entsprechende Entwürfe für die Erklärungen der Vertragsbeteiligten zu erstellen. Nur Genehmigungen ohne Auflagen und Negativatteste werden für alle Beteiligten wirksam, wenn sie beim Notar eingehen. Alle anderen Bescheide sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

- (2) Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Herren/Damen

>> Namen der bevollmächtigten Personen einsetzen<<

alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung/Rückabwicklung dieses Vertrages notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere die Vormerkung zur Löschung zu bewilligen, die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zu bewilligen und zu beantragen sowie Änderungen der Urkunde und Rangbestimmungen vorzunehmen, Anträge zu stellen, einzuschränken, zu trennen und zurückzunehmen.

- (3) Der Veräußerer ist verpflichtet, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken. Aufgrund der zu vereinbarenden Sicherungsabrede darf der Gläubiger das Grundpfandrecht jedoch bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung als Sicherheit nur verwerten oder behalten, soweit er tatsächlich mit Erfüllungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Die Finanzierungsgläubiger werden bereits hiermit unwiderruflich angewiesen, die auf diese Weise besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Zahlung



des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden. Es bleibt hingegen allein Sache des Erwerbers, dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Der Veräußerer bevollmächtigt - dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt - jeden Erwerber zu folgenden Rechtshandlungen: Das Vertragsobjekt darf ab sofort mit vollstreckbaren Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen - alles in beliebiger Höhe - belastet werden. Der Veräußerer stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Jeder Erwerber übernimmt in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der Zwangsvollstreckung, trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung, und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück.

- (4) Die Vollmachten sind hinsichtlich der Vollmacht zur Bewilligung der Eigentumsumschreibung und der Löschung der Auflassungsvormerkung unwiderruflich und dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt. Jeder Bevollmächtigte darf allein und für alle Beteiligten handeln. Untervollmacht an andere Notariatsangestellte kann erteilt werden. Die Vollmachten gelten nur bei Verwendung vor dem Notar, seinem Sozius oder deren amtlichen Vertretern. Sie sind unabhängig von der Wirksamkeit der heutigen Urkunde erteilt. Die Vollmachten erlöschen sechs Monate nach Eigentumsumschreibung.
- (5) Im Innenverhältnis zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigtem, das von Dritten, insbesondere vom Grundbuchamt, nicht zu prüfen ist, gilt rein schuldrechtlich:
 - a) Von der Vollmacht zur Löschung der Auflassungsvormerkung darf im Übrigen nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Erwerber der Löschung nicht innerhalb von drei Wochen nach Absendung einer Löschungsankündigung des Notars an die ihm zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Erwerbers widerspricht und nicht innerhalb weiterer drei Wochen eine einstweilige gerichtliche Verfügung erwirkt, die dem Notar den Gebrauch der Löschungsvollmacht untersagt.
 - b) Die Beteiligten erklären, über die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen von Grundpfandrechtsbestellung, Vollstreckungsunterwerfung und Zweckerklärung informiert zu sein; darüber hinaus wurde vorab ein entsprechendes Merkblatt dem Erwerber vom Notar



übergeben. Die Beurkundung durch Angestellte des Notars zur Beschleunigung der Grundbucheintragung nach schriftlichem Auftrag des Erwerbers wurde ausdrücklich gewollt.

XII. Kosten, Steuern, § 139 BGB

- (1) Die durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Notar-, Behörden- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Erwerbers. Die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.
Die Kosten seiner Vertretung trägt derjenige, der bei Beurkundung nicht anwesend war.
- (2) Zahlt der Erwerber die Grunderwerbsteuer oder Gerichtskosten nicht und wird der Veräußerer hierfür in Anspruch genommen, ist er zum Vertragsrücktritt berechtigt.
- (3) Die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung hat nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages zur Folge. Die unwirksame Bestimmung ist vielmehr durch eine solche zu ersetzen, die ihr wirtschaftlich am nächsten kommt.

XIII. Hinweise

Der Notar wies auf folgendes hin:

- Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über, und diese erfolgt erst, wenn die Gemeinde und/oder der Freistaat Sachsen bescheinigt haben, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen bzw. nicht ausgeübt werden und wenn alle erforderlichen Genehmigungen (z.B. nach GVO, GrdstVG, § 144 BauGB) oder entsprechende Negativatteste und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer dem Notar vorliegen.
- Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein, und bei einem Verstoß kann der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein.



- Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer haftet für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben (wie z.B. für Erschließungsbeiträge und bei Wertausgleichspflicht nach BBodSchG).
- Nach § 23 EStG sind Gewinne aus der Veräußerung von Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren und aus Betriebsvermögen zu versteuern. Eine steuerrechtliche Beratung erfolgt durch den Notar nicht, wird jedoch empfohlen, und zwar durch einen Steuerberater.
- Jeder Urkundsbeteiligte haftet für alle Grundbuch- und Notarkosten sowie Steuern nach außen, den Gläubigern gegenüber in voller Höhe unabhängig von den vertraglichen Vereinbarungen.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig unterschrieben.