

**UR. Nr. \_\_\_\_\_ für 201x**

Verhandelt in Velbert am

Vor dem unterzeichneten

Notar mit dem Amtssitz in xxx

erschieden:

1. Herr André Clasen, geboren am 23. Mai 1964, dienstansässig Rheinlandstraße 15-19, 42551 Velbert, hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, mit Sitz wie vor, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter HRB 17182,

- die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH nachstehend "der Verkäufer" genannt -,

2. Eheleute Herr , geboren am \*\*\*, und Frau geb. \*\*\*, geboren am \*\*\*, beide wohnhaft

-nachstehend "der Käufer" genannt-.

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt; die Erschienenen zu 2. wiesen sich dem Notar zur Person aus durch Vorlage ihrer

Der Käufer erklärte vorab:

Der Käufer bestätigt wegen § 17 Abs. 2 a BeurkG, dass er vor mehr als zwei Wochen den Entwurf dieses Vertrages erhalten hat. Er hatte damit ausreichend Gelegenheit, sich vorab mit dem Inhalt dieses Vertrages auseinander zu setzen.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie angegeben, folgenden

**Kaufvertrag:**

**I.**

Vorbemerkung:

Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Velbert von Velbert Blatt 13271 unter anderem verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung Velbert

Flur 51

Flurstück x	Gebäude- und Freifläche	groß x qm
	Rosenweg/Nelkenweg	

In Abt. II und Abt. III sind zulasten der vorgenannten Flurstücke keine Belastungen eingetragen.

Der Notar hat diesen Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme des Grundbuches feststellen lassen.

**II.**

Kauf:

Der Verkäufer verkauft und überträgt zu Eigentum an den dies annehmenden Käufer zu je  $\frac{1}{2}$  Anteil von dem vorbezeichneten Grundbesitz Flur 51 Flurstücke x

Die geschätzte Größe der Teilfläche wird vom Verkäufer nicht zugesichert. Maßgeblich ist allein die Grenzziehung gemäß dem beiliegenden Lageplan.

**III.**

Kaufpreis:

1. Der Kaufpreis beträgt € x in Worten: Euro x) .
  
2. Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar innerhalb von 6 (sechs) Bankgeschäftstagen nach Zugang der schriftlichen Bestätigung des amtierenden Notars bei dem Käufer, dass
  - a) die Eintragung der nachbewilligten Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer in das Grundbuch im ersten Rang oder im Rang nach etwa vom Käufer und Verkäufer gemeinsam zur Eintragung bewilligten Grundpfandrechten erfolgt ist,
  - b) die zur Wirksamkeit und Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen vorliegen,
  - c) die zuständige Gemeinde bestätigt hat, dass an dem Kaufobjekt gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden,frühestens jedoch am tt.mm.jjjj .

Die Zahlung des Kaufpreises wird erbeten an den Verkäufer auf dessen Konto Nr. 26206466 bei der Sparkasse Hilden.Ratingen.Velbert (BLZ 334 500 00).

3. Der Käufer unterwirft sich dem Verkäufer gegenüber wegen der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises gemäß Ziffer 1. der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Der Verkäufer ist berechtigt, sich jederzeit ohne besondere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

4. Der Kaufpreis muss bei Fälligkeit auf dem betreffenden Konto eingegangen sein. Andernfalls kommt der Käufer sofort in Verzug, ohne dass es einer erneuten Zahlungsaufforderung oder Mahnung bedarf. Im Falle des Zahlungsverzugs gelten die gesetzlichen Vorschriften.

#### IV.

##### Haftung für Mängel, Übergabe, Kosten:

1. Der Grundbesitz wird verkauft ohne Haftung für einen bestimmten Flächeninhalt. Der Verkäufer haftet auch nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel. Der Grundbesitz wird verkauft in dem Zustand, in dem er sich gegenwärtig befindet und wie er von dem Käufer besichtigt worden ist. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, nicht bekannt sind. Der Verkäufer schließt eine Haftung für die Bebaubarkeit in einer bestimmten Art und Weise aus; er garantiert jedoch, dass der Grundbesitz im Rahmen der

geltenden baurechtlichen Vorschriften bebaubar ist. Der Käufer kann insoweit jedoch nur vom Vertrag zurücktreten, nicht aber Minderung des Kaufpreises oder Schadenersatz verlangen.

Von dem Ausschluss der Sachmängelhaftung des Verkäufers sind ausgenommen Schadensersatzansprüche des Käufers aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

2. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Grundbesitz frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen oder Beschränkungen sowie frei von nicht übernommenen Steuern und sonstigen Abgaben zu verschaffen. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und Baulasten bleiben bestehen. Solche sind dem Verkäufer jedoch nicht bekannt.

Der Käufer hat jedoch solche Dienstbarkeiten und Baulasten für die Stadt Velbert, für die Träger der öffentlichen Versorgung und des öffentlichen Verkehrs oder für Eigentümer von Nachbargrundstücken zu bestellen, soweit dies nach pflichtgemäßen Ermessen des jeweils Berechtigten notwendig ist. Die Verpflichtung gilt nur, soweit die Bebauung des Kaufgrundbesitzes nicht beeinträchtigt wird. Die mit der etwaigen Eintragung der Dienstbarkeiten und Baulasten verbundenen Kosten trägt der jeweilige Berechtigte. Soweit durch die Ausübung der Dienstbarkeiten und Baulasten Schäden an dem Kaufgrundbesitz entstehen, sind dem Käufer diese Schäden zu erstatten. Eine Entschädigung für die Einräumung von Dienstbarkeiten und Baulasten erhält der Käufer jedoch nicht.

Der Verkäufer haftet nicht im Falle der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts.

3. Der Besitz und die Nutzungen, die Lasten und die Gefahr gehen auf den Käufer über mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Mit dem Besitzübergang übernimmt der Käufer auch die den Kaufgrundbesitz betreffenden Verkehrssicherungspflichten.
4. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.
5. Erschließungs- und Anliegerbeiträge trägt der Käufer, soweit sie vom heutigen Tage an durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgesetzt werden. Dies gilt unabhängig davon, wann die Beitragspflicht entstanden ist. Die vorstehende Regelung umfasst auch etwaige Kosten für Hausanschlüsse.

Etwaige Ansprüche auf Rückzahlung von Vorausleistungen oder Erstattungen aufgrund aufgehobener Bescheide tritt der Verkäufer an den Käufer ab. Sie stehen dem Käufer auch insoweit zu, als sie nicht zur Zahlung der endgültigen Beitragsschuld erforderlich sind. Der Käufer wird die Abtretung der Gemeinde selbst anzeigen.

6. Alle mit diesem Verträge und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten einschließlich der Kosten der Auflassung, etwaige Kosten und Gebühren für behördliche und private Genehmigungen und Erklärungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Vermessung gehen zu Lasten des Verkäufers. Der Vermesser ist bereits durch den Verkäufer mit der Vermessung beauftragt worden. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem beurkundenden Notar nach Vorliegen ein Exemplar des Fortführungsnachweises zur Verfügung zu stellen.

V.

Genehmigungen, Vorkaufsrechte, Hinweise:

1. Der Notar hat die Beteiligten auf die erforderlichen Genehmigungen hingewiesen. Diese Genehmigungen oder an ihrer Stelle Negativbescheinigungen bleiben vorbehalten, sollen von dem Notar eingeholt und mit ihrem Eingang bei diesem allen Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam werden.

Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so steht den dadurch belasteten Beteiligten das Recht zum Rücktritt von diesem Verträge zu. Das Rücktrittsrecht ist auszuüben innerhalb von vier Wochen nach Zugang der ersten Entscheidung der Verwaltungsbehörde.

2. Der Notar soll der zuständigen Gemeinde den Vertrag zur Erklärung über das Bestehen etwaiger Vorkaufsrechte mitteilen und Verzichtserklärungen entgegennehmen. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen. Eine Abschrift wird an den Notar erbeten.
3. Der Notar hat die Beteiligten auf Folgendes hingewiesen:
  - a) Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Vor der Umschreibung müssen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer, die etwa erforderlichen Genehmigungen und die Bescheinigung der Gemeinde, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht, oder nicht ausgeübt wird, vorliegen.
  - b) Verkäufer und Käufer haften für die den Grundbesitz betreffenden Abgaben und die Grunderwerbsteuer sowie für die mit diesem

Vertrag verbundenen Kosten als Gesamtschuldner insoweit, als die Gesetze dies vorschreiben.

- c) Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien können der Einkommensteuer unterliegen. Der Notar hat keine steuerliche Beratung übernommen.
- d) Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages führen.

## VI.

### Auflassung, Grundbucheklärungen:

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer zu je 1/2 Anteil übergeht.

Sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

2. Die Beteiligten bewilligen und beantragen, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer zu je 1/2 Anteil in das Grundbuch einzutragen.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung unter der Voraussetzung, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind.

3. Die Beteiligten bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:
  - a) xxx
  - b) xxx

c) xxx

alle in xxx, und zwar ein jeder allein zu handeln berechtigt, nach der Vermessung die Identität des neu gebildeten Grundbesitzes mit der übertragenen Teilfläche festzustellen, vorsorglich die Auflassungserklärung zu wiederholen sowie weitere zur Umschreibung des neu gebildeten Grundbesitzes und zur Lastenfreistellung des übertragenen Grundbesitzes erforderliche Erklärungen abzugeben sowie hinsichtlich der nicht übertragenen Teilfläche alle Anträge auf Pfandfreigabe und Löschungen zu stellen.

Die Vollmacht gilt auch im Fall einer etwaigen Größenabweichung. Die Vollmacht umfasst auch das Recht, Erklärungen abzugeben, die etwa zur Berichtigung oder Ergänzung der in dieser Urkunde niedergelegten Erklärungen noch erforderlich werden sollten.

4. Die Beteiligten bewilligen und beantragen alle Löschungen und Pfandfreigaben gemäß den Bewilligungen der Berechtigten.
5. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen sowie dem Käufer und dem Grundbuchamt eine die Auflassung enthaltende beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung dieser Urkunde erst auszuhändigen, wenn ihm die Zahlung des gesamten Kaufpreises und des Erstattungsbetrags gemäß Ziff. VIII. 2. nachgewiesen ist.
6. Der Notar ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzuziehen.
7. Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht aus dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt.

## VII.

### Mitwirkung des Verkäufers bei der Eintragung von Grundpfandrechten, Vollmacht:

1. Der Käufer finanziert einen Teil des Kaufpreises mit Darlehen, zu deren Absicherung im Grundbuch des Kaufobjektes Grundpfandrechte eingetragen werden müssen.

Zum Zwecke der beschleunigten Abwicklung verpflichtet sich deshalb der Verkäufer, bei der Eintragung dieser Grundpfandrechte als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken, wenn die persönliche Schuld für die zu sichernden Verbindlichkeiten zu Lasten des Käufers geht und dieser die Kosten trägt.

Ferner ist Voraussetzung für die Mitwirkung des Verkäufers bei der Bewilligung der Grundpfandrechte, dass die Gläubiger unwiderruflich schriftlich erklärt haben, dass sie nach erfolgter Vermessung die nicht an den Käufer veräußerte Teilfläche des in Ziffer I. beschriebenen Grundbesitzes aus der Mithaft für die Grundpfandrechte entlassen werden.

Die nachstehende Vollmacht wird durch diese Beschränkungen nicht berührt. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte erst nach Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen zu stellen.

2. Die einzutragenden Grundpfandrechte sichern die Forderungen der Grundpfandrechtsgläubiger zunächst nur in Höhe der auf den Kaufpreis gemäß vorstehender Ziff. III. tatsächlich gezahlten Beträge. Eine weitergehende Sicherungsabrede gilt erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels.

3. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den gesamten in Ziff. I. beschriebenen Grundbesitz oder Teile davon mit Grundpfandrechten jeder Art und Höhe zu belasten und den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und die entsprechenden Eintragungsbewilligungen abzugeben, insbesondere auch die Eintragung von Löschungen und Rangänderungen herbeizuführen.

Die vorstehende Vollmacht darf nur benutzt werden für Beurkundungen oder Beglaubigungen bei dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder seinem Amtsnachfolger.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer ebenfalls, Erklärungen über den Sicherungszweck der Grundpfandrechte abzugeben, jedoch nur mit der Einschränkung gemäß vorstehender Ziff. 2..

Der Käufer darf Untervollmacht erteilen.

4. Der Notar kann den Grundpfandrechtsgläubigern jederzeit auf deren Verlangen und auf Kosten des Käufers eine auszugsweise beglaubigte Abschrift ohne Auflassung dieses Kaufvertrages erteilen.

## VIII.

### Sonstiges:

1. Dem Verkäufer sowie dem Käufer ist bekannt, dass die erforderlichen Hausanschlüsse aus den vorhandenen Versorgungsanlagen im öffentlichen Verkehrsraum bereitgestellt werden können. Der Verkäufer sichert zu, dass für das geplante Gebäude folgende Leistungen möglich sind:  
der Stromanschluss mit 3 x 63 A

die Gasversorgung von bis zu 20 KW und  
die Wasserversorgung von bis zu 5 m<sup>3</sup>/h

2. Die Kosten für die Hausanschlussleitungen betragen ohne die Erdarbeiten für alle drei o.g. Anschlüsse 5.125 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer bei einer Zuleitung von bis zu 10 m. Für jeden weiteren Meter fallen 55 € zzgl. Umsatzsteuer an. Der Käufer beauftragt mit diesem Vertrag den Verkäufer, den Antrag bei den örtlichen Stadtwerken zu stellen, und verpflichtet sich, dem Verkäufer die von ihm insoweit vorgelegten oder vorzulegenden Kosten mit der Kaufpreisfälligkeit zu erstatten. Der notwendige Hausanschlussraum nach DIN 18012 ist vom Erwerber zu errichten.

Die Beteiligten verpflichten sich, diese Vereinbarung einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.

**Im Übrigen übernimmt der Käufer gegenüber dem Verkäufer keine Verpflichtung hinsichtlich der Bebauung des Kaufgrundbesitzes. Insbesondere ist dem Käufer ausdrücklich freigestellt, wann und mit welchem Bauunternehmen und mit welchem Architekten er den Kaufgrundbesitz bebaut.**

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, der Lageplan zur Einsichtnahme vorgelegt, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: