

# Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht

Bearbeitet von

Herausgegeben von Dr. Stefan Weise, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, und Dr. Dr. Stephan Philipp Forst, Notar, Bearbeitet von Gregor Barbers, LL.M., Rechtsanwalt, Dr. Ulrich Bous, Notar, René Dubois, Rechtsanwalt, Dr. Sebastian Franck, LL.M., Notar, Dr. Astrid Frense, Rechtsanwältin und Notarin, Dr. Thorsten Führ, LL.M., Notar, Dr. Sylvia Kaufhold, Maître en droit, Rechtsanwältin, Eun-Cheong Kim, Dr. Wolfgang Probandt, Rechtsanwalt und Notar, Dr. Heiner Roemer, Notar, Dr. Manfred Schaal, Notar, Dr. Thomas Schiffner, Notar, Sabine Sterl-Wündisch, Rechtsanwältin, und Dr. Christian Wiggers, Rechtsanwalt

3. Auflage 2018. Buch. XXIV, 990 S. Mit Formularen zum Download. In Leinen

ISBN 978 3 406 71450 4

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'o' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

lung und Durchbrechung des Datenschutzes rechtfertigen, so etwa die steuerliche Auskunftspflicht, die Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss, etc. Zu den Aufgaben des Notars im Rahmen der Abwicklung gehört aber zB auch die Einholung von Genehmigungen und Negativzeugnissen (s. im Einzelnen *Mihm* ZNotP 2000, 62 ff.). In der notariellen Abwicklungspraxis wird häufig der Beschleunigung halber eine Abschrift des Kaufvertrages an die jeweilige Behörde mit übersandt, um Rückfragen zu vermeiden. Von den Datenschutzbeauftragten der Länder wird diese Handhabung unterschiedlich beurteilt. Manche stehen auf dem Standpunkt, dass die jeweilige Mitteilung der erforderlichen Informationen, aber nicht die Übersendung der Vertragsabschriften, vom jeweiligen Landesdatenschutzrecht gedeckt ist. Um sich nicht dem Vorwurf der Datenschutzverletzung auszusetzen, sollte der Notar über seine Datenschutzverpflichtungen belehren und die ausdrückliche Einwilligung der Vertragsparteien zu seiner Abwicklungspraxis einholen, wenn er zur Beschleunigung vollständige Abschriften an die Behörden versenden will.

**50. Antragsverzicht des Käufers.** Dieser Verzicht stellt eine rein schuldrechtliche Verpflichtung des Käufers dar, von einer eigenen Antragstellung abzusehen. Ohne die Sicherung durch die gemeinsame Anweisung gem. § 53 BeurkG an den Notar, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften mit Auflassung erst nach Kaufpreiszahlung zu erteilen und beim Grundbuchamt einzureichen, wäre dieser Verzicht des Käufers allein keine ausreichende Sicherung des Verkäufers gegen eine vorzeitige Eigentumsumschreibung auf den Käufer (vgl. *Ertl* DNotZ 1975, 644 (647)). Siehe außerdem → Anm. 39 zur getrennter Beurkundung von Kaufvertrag und Auflassung.

**51. Finanzierungszusage.** Die Finanzierungszusage ist zwar keine echte Kaufpreisversicherung des Verkäufers, hierzu könnten nur die Bürgschaft oder eine Abwicklung über Notaranderkonto führen, aber sie stellt eine gewisse Möglichkeit für den Verkäufer dar, die Bonität des Käufers zu prüfen.

**52. Eigentumsumschreibungsvorbehalt.** Ohne die Sicherung durch die gemeinsame Anweisung gem. § 53 BeurkG an den Notar, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften mit Auflassung erst nach Kaufpreiszahlung zu erteilen und beim Grundbuchamt einzureichen, wäre dieser Vorbehalt allein keine ausreichende Sicherung des Verkäufers gegen eine vorzeitige Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Siehe außerdem → Anm. 39 zu getrennter Beurkundung von Kaufvertrag und Auflassung.

**53. Messungsanerkennung und Identitätserklärung.** S. hierzu im einzelnen → Form. A.I.10. Regelmäßig gibt der Käufer die Vermessung des Kaufgrundstücks bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag. Dieser führt die Vermessung sowie einen Ortstermin zur Messungsanerkennung durch. Seine Vermessungsergebnisse nebst Lageplan reicht er dem zuständigen Liegenschaftskataster ein. Bei Übernahme in das Kataster übersendet das Liegenschaftsamt dem Grundbuch und den Beteiligten entsprechende Fortführungsmitteilungen bzw. Veränderungsnachweise, aus denen sich die Aufteilung der alten Flurstücke in die neuen Flurstücke ergibt, sowie einen entsprechenden beglaubigten Auszug aus dem amtlichen Lageplan. Anhand dieser Unterlagen bestimmen die Vertragsparteien die Identität des oder der neuen Flurstücke mit dem Kaufgrundstück und stellen diese in einer Nachtragsurkunde für die Beteiligten verbindlich fest. Hiermit werden zumeist die Notariatsangestellten beauftragt, → Anm. 54. Auch wenn diese als Vertreter für beide Vertragsparteien auftreten, handelt es sich bei einer solchen Messungsanerkennung und Auflassung nach Abschluss eines Kaufvertrages, nicht um genehmigungsbedürftige Insichgeschäfte, da die Messungsanerkennung (Identitätserklärung) nicht dazu dient, die vertragsgemäße Erfüllung des Kaufvertrags festzustellen, sondern nur dazu, die Identität der unvermessenen verkauften Teilfläche und des bei der Teilungsvermessung neu gebildeten Flurstücks zu bestätigen (s. BGH Beschl. v. 16.2.2012 – V ZB 181/14, DNotZ 2016, 115 ff.).

**54. Vollzugsvollmacht Notariatsangestellte.** Gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG soll der Notar das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Belehrungs- und Schutzpflichten des Notars mit den Beteiligten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BeurkG gewährleistet ist. Des Weiteren soll er darauf achten, dass jeder Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit vermieden wird, § 14 Abs. 3 BNotO. Vollzugsvollmachten, die Mitarbeitern des Notars zum Vollzug der Urkunde erteilt werden, um etwa verfahrensrechtliche Eintragungshindernisse zu beseitigen, bei Kaufverträgen über unvermessene Teilflächen Identitätserklärungen und Auflassungen für die Parteien abzugeben und die Löschung der Auflassungsvormerkung zu bewilligen, für den Fall, dass der Kaufpreis nicht gezahlt wird und ein Rücktritt/eine Ablehnung der Erfüllung vorliegt, sind von § 17 Abs. 2a BeurkG nicht erfasst. Problematisch sind Vollmachten, die es Notariatsangestellten erlauben, im Namen der Vertragsparteien materiell-rechtliche Änderungen des Vertrages vorzunehmen oder Grundpfandrechte zu bestellen und die Vertragsparteien insofern der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die Bundesnotarkammer hat in ihrem Rundschreiben Nr. 24/2008 vom 5.9.2008 klargestellt, dass die Durchführungsvollmacht für Notariatsangestellte keine Rechtsbesorgung iSd § 1 RBERG ist und damit insofern keine Bedenken gegen sie bestehen. Es ist aber zu beachten, dass die jeweiligen Richtlinien der Notarkammern der Länder die systematische Beurkundung mit Mitarbeitern des Notars als Vertretern der Parteien gem. § 14 Abs. 3 BNotO als unzulässig einstufen. Sollten im Einzelfall besondere Gründe dafür gegeben sein, warum eine solche erweiterte Vollmacht auf die Notariatsangestellten aufgenommen wird (zB eine Vertragspartei hat ihren Wohnsitz im Ausland), muss der Notar sicherstellen, dass bereits vorab eine ausführliche Belehrung erfolgt und die Vollmacht entsprechend spezifiziert wird. Da die Bestellung von Grundpfandrechten nicht zum Vollzug des Kaufvertrages gehört, vertritt eine Ansicht, dass jedenfalls die systematische Verwendung derartiger Vollmachten auf die Angestellten nicht mehr erlaubt sind (s. *Eue* ZNotP 1999, 146/147; aA *Maaß* ZNotP 1999, 69 (76)). Das vorliegende Muster sieht daher vorsorglich keine Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten vor. In jedem Fall muss der Notar die Ausübung der Vollmacht überwachen (Beck'sches Notarhandbuch/*Hagemann* AI Rn. 186a).

**55. Bauvorbereitungsvollmacht.** Zur Beschleunigung des geplanten Bauvorhabens des Käufers und zugleich Klärung der Frage, ob eine Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks zulässig ist oder dem Käufer das Rücktrittsrecht gem. § 6 zusteht, ist es sinnvoll dem Käufer die Vollmacht einzuräumen, dies auf eigene Kosten so rasch wie möglich festzustellen. Eine Vollmacht zur eigentlichen Durchführung des Bauvorhabens sollte hingegen frühestens ab Belegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto erteilt werden, welches in einem solchen Fall vorzeitiger Besitzeinräumung zulässig ist und nicht ohne eine exakte vertragliche Regelung, welche Aufwendungen und Kosten im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages von welcher Vertragspartei zu tragen sind und welche baulichen Maßnahmen ggf. bestehen bleiben können oder wieder rückgängig zu machen sind.

**56. Kosten.** Für die Beurkundung des Kaufvertrages fällt eine 2,0 Beurkundungsgebühr gem. Nr. 21100 KV an; der Geschäftswert ist der Kaufpreis, sofern er nicht unter dem Verkehrswert liegt (§§ 47, 97 Abs. 1 GNotKG). Weiterhin fällt eine 0,5 Vollzugsgebühr gem. Nr. 22110 KV an (hier ist der Notar mit Lastenfreistellung beauftragt (Vorbem. 2.2.1.1 (1) Nr. 9 KV); wenn sich die Tätigkeit des Notars auf die Einholung des Negativzeugnisses nach § 28 Abs. 1 BauGB beschränkt, dann gem. Nr. 22111 KV nur 0,3 Vollzugsgebühr, höchstens 50,- EUR). Geschäftswert für die Vollzugsgebühr ist gem. § 112 GNotKG der Wert des Beurkundungsverfahrens, hier also idR der Kaufpreis. Schließlich fällt noch eine 0,5 Betreuungsgebühr gem. Nr. 22200 Nr. 2 KV an, da der Notar mit der Überwachung und Mitteilung der Fälligkeit beauftragt ist. Geschäftswert für die Betreuungsgebühr ist gem. § 113 Abs. 1 GNotKG wie bei der Beurkundung zu bestimmen, hier also idR der Kaufpreis. Hinzu kommen später die Gebühren für die Identitätserklärung, → Form. A.I.10.

Bei dem Grundbuchamt fallen für die Eintragung der Auflassungsvormerkung 0,5 Gebühr gem. Nr. 14150 KV an, bezogen auf den Kaufpreis gem. §§ 47, 97 Abs. 1 GNotKG, und für die Eintragung der Buchgrundschuld für die Finanzierung des Kaufpreises gem. Nr. 14121 KV eine 1,0 Gebühr aus dem Nennwert der Grundschuld (gem. § 53 Abs. 1 GNotKG) Für die Eigentumsumschreibung eine 1,0 Gebühr gem. Nr. 14110 KV und für die Löschung der Auflassungsvormerkung eine Gebühr nach Nr. 14143 KV (Pauschale 25,- EUR).

**57. Steuern.** Für Grundstücksgeschäfte fällt gem. §§ 1, 2, 11 GrEStG Grunderwerbsteuer an, für die die Vertragsparteien (§ 13 GrEStG) gesamtschuldnerisch gegenüber dem Finanzamt haften, unabhängig von der internen vertraglichen Regelung, wonach ganz regelmäßig der Käufer die Grunderwerbsteuer trägt. Es ist darauf zu achten, dass die Grunderwerbsteuer seit 1.1.2007 infolge der Föderalismusreform gem. Art 105 Abs. 2a GG der Landesgesetzgebung unterliegt und daher ab diesem Zeitpunkt unterschiedliche Steuersätze in den jeweiligen Bundesländern bestimmt sind. Zu beachten ist die auf 10 Jahre verlängerte Dauer für den Anfall der Spekulationssteuer gem. § 23 EStG bei einem privaten Weiterveräußerungsgeschäft.

**58. Lastenfreistellungskosten.** Da der Verkäufer die lastenfreie Eigentumsübertragung auf den Käufer schuldet, hat er die Kosten der Lastenfreistellung gem. § 435 BGB zu tragen (s. Soergel/Huber § 435 BGB Rn. 2 ff.).

**59. Kaufpreisfinanzierungskosten.** Ebenso trägt der Käufer alle mit seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung und damit dessen Finanzierung zusammenhängenden Kosten, somit auch die Kosten, die durch Treuhandaufgaben der finanzierenden Kreditinstitute ausgelöst werden. Dies können beispielsweise die Kosten einer Notarbestätigung sein, wenn das Kreditinstitut den Kaufpreis nicht fristgerecht auszahlen kann, ohne dass ihm der Notar die Sicherstellung der ranggerechten Eintragung der Finanzierungsgrundschuld im Grundbuch bestätigt.

**60. Makler.** Wenn kein Makler mitgewirkt hat, kann man dies, wie geschehen, klarstellen. Wichtiger ist es, für den Fall, dass ein Makler mitgewirkt hat, klarzustellen, wer die Maklervergütung zu bezahlen hat. Regelt man darüber hinaus im Kaufvertrag die genaue Höhe der Maklerprovision, so wirkt sich dies geschäftswerterhöhend für die Notar- und Grundbuchkosten aus. Hat der Verkäufer den Makler beauftragt, gilt die Übernahme der Maklerprovision durch den Käufer außerdem als Teil der Gegenleistung, auf die auch Grunderwerbsteuer anfällt. Enthält der Kaufvertrag lediglich die Bestimmung, dass der Verkäufer die Vergütung des Maklers für den Käufer übernimmt, oder umgekehrt, beinhaltet diese Erfüllungsübernahme gem. § 329 BGB im Zweifel keinen Vertrag zu Gunsten Dritter und kein eigenes Forderungsrecht des Maklers. Die Vertragsparteien können die Maklerklausel natürlich auch so ausgestalten, dass von einem echten Vertrag zu Gunsten Dritter auszugehen ist. In letzterem Fall ist das Forderungsrecht des Maklers aber nur begründet, wenn der Makler auch eine Leistung gem. § 652 BGB erbracht hat (BGHZ 138, 170/172 f.).

**61. Vollständige Gegenleistung.** Der Notar hat gem. § 17 Abs. 2 BeurkG darauf hinzuweisen, dass der gesamte Grundstückskaufvertrag gem. § 313 BGB unwirksam ist, wenn nicht die vollständige Gegenleistung und alle Nebenabreden beurkundet wurden. Er soll die dazu abgegebenen Erklärungen der Beteiligten in der Niederschrift aufnehmen.

**62. Gesetzliches Vorkaufsrecht.** Gemäß § 20 BeurkG soll der Notar, wenn er die Veräußerung eines Grundstücks beurkundet, auf ein in Betracht kommendes gesetzliches Vorkaufsrecht hinweisen und dies in der Niederschrift vermerken.

**63. Unbedenklichkeitsbescheinigung.** Da die Eigentumsumschreibung im Grundbuch gem. § 22 Abs. 1 GrEStG erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des

Finanzamt wegen der Zahlung der Grunderwerbsteuer erfolgen darf, hat der Notar hierüber gemäß § 19 BeurkG zu belehren und dies in der Niederschrift zu vermerken. Der Notar hat gem. § 18 Abs. 1 GrEStG außerdem dem zuständigen Finanzamt Anzeige nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erstatten.

**64. Genehmigungserfordernis und sonstige Belehrungen.** Gesetzlich vorgeschrieben ist sonst nur noch gem. § 18 BeurkG die Hinweispflicht auf etwa erforderliche gerichtliche oder behördliche Genehmigungen oder etwa darüber bestehende Zweifel. Läge das Grundstück zB in den neuen Bundesländern, müsste der Notar darüber belehren, dass der Kaufvertrag unter Umständen noch der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung bedarf.

Im Übrigen hat der Notar gem. § 17 Abs. 1 BeurkG die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und darauf zu achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden werden (s. im Einzelnen auch *Reithmann/Albrecht* Rn. 175 ff.). Diesem Zwecke dienen die weiteren vorgeschlagenen Belehrungen, da zumindest den in Grundstücksgeschäften Unerfahrenen nicht immer klar ist, dass gesetzlich eine Gesamtschuldnerschaft hinsichtlich der Gerichts- und Notarkosten besteht, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht, die Dauer der Verjährung für Gewährleistungsansprüche und was die Folgen des Gewährleistungsausschlusses und der Unterwerfung unter die gesetzliche Zwangsvollstreckung sind, dass das Grundstück für rückständige öffentliche Abgaben haftet und wie die Belastungsvollmacht und ihr Gebrauch funktionieren. Wenn es im Einzelfall angezeigt erscheint, hat der Notar auf weitere ihm problematisch erscheinende Punkte ebenso hinzuweisen. Er muss dies nicht alles in der Niederschrift vermerken – auch reicht die formularmäßige Aufnahme der Belehrungen in der Niederschrift nicht aus. Letztere dient daher vornehmlich als „Checkliste“ für den Notar, welche Punkte im Einzelfall genauer mit den Parteien zu erörtern wären.

**65. Ausfertigungen und Abschriften.** Gem. § 51 Abs. 1 BeurkG kann jeder, der eine Erklärung im eigenen Namen abgegeben hat oder in dessen Namen eine Erklärung abgegeben worden ist, sowie die Rechtsnachfolger dieser Personen, Ausfertigungen der Niederschrift verlangen. Wer berechtigt ist Ausfertigungen zu verlangen, kann auch einfache oder beglaubigte Abschriften verlangen oder die Urschrift einsehen, § 51 Abs. 3 BeurkG. Darüber hinaus können die in § 51 Abs. 1 BeurkG genannten Personen gemeinsam in der Niederschrift oder durch besondere Erklärung gegenüber dem Notar etwas Abweichendes bestimmen. Sollen also außer den unmittelbar Beteiligten weitere Personen Ausfertigungen oder beglaubigte oder einfache Abschriften verlangen können, zB der abzulösende Gläubiger, die finanzierende Bank, der beratende Anwalt einer Partei, oÄ, so sollte dies in die Niederschrift aufgenommen werden. Der Notar kann außerdem gem. KV Nr. 32000 GNotK Schreibaussagen nur für Ausfertigungen oder Abschriften berechnen, die auf Antrag erteilt werden. Mitteilungspflichten, die auf Grund von Rechtsvorschriften gegenüber Gerichten oder Behörden bestehen, bleiben von dieser Regelung gem. § 51 Abs. 4 BeurkG unberührt – insofern dient die Aufzählung eher als Checkliste für die Abwicklung des Vertrages.

**66. Beurkundungsvermerk.** Gemäß § 13 Abs. 1 BeurkG muss die Niederschrift in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben werden. Soweit die Niederschrift auf Karten, Zeichnungen oder Abbildungen verweist, müssen diese den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt werden. In der Niederschrift soll gem. § 13 Abs. 1 S. 2 BeurkG festgestellt werden, dass dies geschehen ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BeurkG muss der Notar die Niederschrift eigenhändig unterschreiben und soll der Unterschrift seine Amtsbezeichnung beifügen.

## 8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto

Verhandelt zu<sup>1, 2</sup> . . . . .

am . . . . .

vor dem Notar . . . . .

erschieden

1. Herr Rechtsanwalt . . . . .,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Testamentsvollstrecker<sup>3, 4, 5</sup> über  
den Nachlass des/der am . . . . . verstorbenen Herrn/Frau . . . . . aufgrund  
Testamentsvollstreckerzeugnis<sup>6</sup> vom . . . . ., Az: . . . . . des Amtsgerichts . . . . .,  
das bei Beurkundung in Urschrift vorgelegen hat und von dem eine beglaubigte  
Abschrift beigelegt ist;<sup>7</sup>  
– Herr Rechtsanwalt<sup>8</sup> . . . . . als Testamentsvollstrecker  
nachfolgend „Verkäufer“ genannt –
2. Herr/Frau . . . . .  
– nachfolgend „Käufer“ genannt –

Die Erschienenen wiesen sich aus durch . . . . ./sind dem Notar von Person bekannt.

Nach Belehrung über die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG versichert der Käufer, den Entwurf des heute beurkundeten Vertrages vor mindestens vierzehn Tagen vom beurkundenden Notar erhalten zu haben.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie angegeben, den nachstehenden

Grundstückskaufvertrag

### § 1 Grundbuchstand

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts . . . . . von . . . . ., Blatt . . . . ., ist Herr/Frau . . . . .  
[Erblasser]<sup>9</sup> als Eigentümer des dort verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung  
. . . . . Flur . . . . . Nr. . . . ., [Wirtschaftsart und Lage] . . . . ., groß . . . . . m<sup>2</sup>  
eingetragen.
2. Der Notar hat den Grundbuchinhalt festgestellt durch Grundbucheinsicht vom . . . . .  
Danach ist der Grundbesitz wie folgt belastet:  
Abt. II keine Eintragungen  
Abt. III keine Eintragungen

### § 2 Verkauf

1. Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer den vorbezeichneten Grundbesitz nebst Gebäuden, sonstigen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör. Werthaltiges Inventar ist nicht mitverkauft.
2. Der verkaufte Grundbesitz wird nachfolgend auch nur „Kaufobjekt“ genannt.
3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Verfügungen des Testamentsvollstreckers ohne Zustimmung der Erben unwirksam sind, wenn sie – sei es auch nur teilweise – unentgeltlich erfolgen. Die Beteiligten versichern, dass der heutige Verkauf nach ihrer Überzeugung in vollem Umfange entgeltlich ist, und wünschten nicht die Mitwirkung der Erben.<sup>10</sup>

## § 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt . . . . .EUR (iW . . . . .EUR).
2. Der Kaufpreis ist zinslos fällig<sup>11</sup> und zahlbar spätestens zum . . . . .[Datum], nicht jedoch vor Ablauf von 10 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass
  - a) alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen,<sup>12</sup>
  - b) die Gemeinde erklärt hat, dass ihr ein Vorkaufsrecht nicht zusteht oder sie ein solches nicht ausübt,
  - c) die nachbewilligte Eigentumsvormerkung für den Käufer im Grundbuch im Rang nach den eingangs genannten Belastungen in das Grundbuch eingetragen ist,<sup>13</sup>
  - d) eine Bestätigung des Nachlassgerichts oder – im Falle der Verweigerung – eine Einsicht des Notars in die Nachlassakte – ergeben hat, dass aus der Nachlassakte keine Gründe erkennbar sind, wonach zum Zeitpunkt der Eintragung der Eigentumsvormerkung die Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers erloschen war, und der Testamentsvollstrecker dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass er zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung sein Amt noch innehatte.<sup>14</sup>
3. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf einem noch einzurichtenden Anderkonto<sup>4</sup> des Notars zu hinterlegen. Die Hinterlegung ist vertragsgemäß, wenn der Kaufpreis vollständig eingezahlt ist, etwaige einseitige Treuhandaufgaben der Auszahlung gemäß den nachvereinbarten Voraussetzungen nicht entgegenstehen und zudem für mindestens . . . . . Monate ab Einzahlung bindend sind.<sup>15</sup> Die mit dem Fristablauf verbundenen Gefahren sind dem Verkäufer bekannt. Der Notar hat den Beteiligten die vertragsgemäße Hinterlegung schriftlich mitzuteilen. Der Verkäufer ist berechtigt, die Verwahrung auf einem Festgeldkonto zu verlangen, wenn das Geld jederzeit und sofort verfügbar bleibt.<sup>16</sup>
4. Der Käufer gerät auch ohne Mahnung wegen des gesamten Kaufpreises in Verzug, wenn der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht auf dem Anderkonto vertragsgemäß eingegangen ist.<sup>17</sup>
5. Die Vertragsparteien weisen den Notar an, den vertragsgemäß<sup>18</sup> hinterlegten Kaufpreis auszuführen, sobald<sup>19</sup>
  - a) die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erfolgt ist,
  - b) eine Bestätigung des Nachlassgerichts oder – im Falle der Verweigerung – eine Einsicht des Notars in die Nachlassakte – ergeben hat, dass aus der Nachlassakte keine Gründe erkennbar sind, wonach zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers erloschen war, und der Testamentsvollstrecker dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass er zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung sein Amt noch innehatte.<sup>20</sup>
6. Mit Auszahlungsreife ist der Kaufpreisanspruch erfüllt.<sup>21</sup> Bis dahin ist der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums nicht abtretbar.
7. Der hinterlegte Kaufpreis abzüglich etwaiger Bankkosten und zuzüglich etwaiger Zinsen<sup>22</sup> ist zur Begleichung der vom Verkäufer zu tragenden Notarkosten<sup>23</sup> und mit dem verbleibenden Restbetrag unmittelbar an den Verkäufer zu zahlen, und zwar nach dessen Weisung<sup>24</sup> an den Verkäufer auf dessen Konto  
Nr. . . . . .  
bei der . . . . .  
BLZ . . . . .
8. Der Käufer unterwirft sich dem Verkäufer gegenüber wegen der Zahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto<sup>25</sup> der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde kann nach Mitteilung der Fälligkeit durch den Notar ohne weitere Nachweise erteilt werden.

9. Die Beteiligten weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn der Kaufpreis vertragsgemäß hinterlegt wurde. Vorher darf der Notar dem Grundbuchamt und dem Käufer eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift nicht aushändigen.
10. Der Käufer verpflichtet sich, einen vom Grundbuchamt für die Eintragung des Eigentumswechsels etwa angeforderten Kostenvorschuss sowie die Grunderwerbsteuer unverzüglich nach Bekanntgabe zu zahlen. Der Notar wird unwiderruflich bevollmächtigt, solche Bescheide für die Beteiligten anzufordern und alle Auskünfte hierzu einzuholen. Die Voraussetzungen gemäß Ziff. 4 gelten als eingetreten, wenn der Notar dem Käufer eine Kopie des entsprechenden Bescheides an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift übersendet und der Käufer dem Notar die Zahlung nicht innerhalb von zwei Wochen nachweist.<sup>26</sup>
11. Der Notar wird angewiesen, den hinterlegten Kaufpreis abweichend von Ziff. 5 und 7 auf einseitige schriftliche Anweisung des Käufers an diesen zurückzuzahlen, wenn das Eigentum nicht bis zum . . . . . auf den Käufer umgeschrieben wurde, obwohl der Käufer dem Notar die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie eines nach Auskunft des Grundbuchamtes etwa angeforderten Kostenvorschusses nachgewiesen und der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung wieder zurückgenommen hat. Etwaige weitergehende Rechte des Käufers bleiben unberührt.<sup>27</sup>

#### § 4 Weitere Vereinbarungen

1. Der Grundbesitz wird verkauft ohne Vereinbarung einer bestimmten Beschaffenheit, insbesondere der Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, einer bestimmten Flächengröße oder einer bestimmten Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers. Die Rechte der Käufer wegen eines Sachmangels, der bei Vertragsabschluss vorhanden ist oder der im Rahmen der normalen Abnutzung noch entsteht, werden ausgeschlossen. Der Käufer hat das Kaufobjekt eingehend besichtigt und kauft es im jetzigen, altersbedingten Zustand. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine Mängel und insbesondere auch keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt sind, die für den Käufer nicht erkennbar waren.<sup>28</sup> Vom Haftungsausschluss ausgenommen ist eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, oder für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.<sup>29</sup> Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
2. Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung wird ausdrücklich nicht als Beschaffenheit des Kaufobjektes vereinbart.<sup>30</sup> Der Käufer trägt somit das Risiko baurechtswidriger Zustände. Der Verkäufer erklärt hierzu lediglich, dass ihm baurechtswidrige Zustände nicht bekannt sind. Dem Käufer wurde vor Beurkundung geraten, entsprechende Erkundigungen beim zuständigen Bauordnungsamt einzuholen.
3. Belastungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuches werden nicht übernommen.
4. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen, öffentlich rechtliche Veränderungsbeschränkungen, insbesondere Bindungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung, sowie Baulasten werden von dem Käufer übernommen.<sup>31</sup> Der Verkäufer erklärt auch hierzu lediglich, dass ihm solche nicht bekannt sind. Der Käufer wurde vor Beurkundung auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.
5. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt frei von nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben zu übertragen.

6. Der Verkäufer erklärt, dass das Kaufobjekt nach seiner Kenntnis derzeit weder vermietet noch verpachtet ist. Etwa dennoch bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse werden vom Käufer übernommen, soweit sie nicht Wohnraum betreffen und zudem das Recht zur ordentlichen Kündigung nicht ausgeschlossen wurde.<sup>32</sup> Im Übrigen ist der Käufer innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis zum Rücktritt berechtigt. In diesem Falle trägt der Verkäufer sämtliche Kosten dieses Vertrages, seiner Rückabwicklung und die Finanzierungskosten des Käufers. Im Übrigen werden sämtliche wechselseitigen Ansprüche, insbesondere solche auf Schadensersatz, ausgeschlossen. Ziff. 1 Abs. 2 gilt entsprechend.
- Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, das Kaufobjekt zu räumen. Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Besitzübergang beliebige Gegenstände aus dem Kaufobjekt zu entfernen. Alle heute und noch bei Besitzübergang im Kaufobjekt befindlichen Gegenstände gehen mit vertragsgemäßer Hinterlegung auf den Käufer über und sind ggf. auf seine Kosten zu entsorgen.
7. Soweit der Verkäufer vorstehend Wissenserklärungen abgibt, wird klargestellt, dass es sich dabei um seine persönlichen Kenntnisse handelt, er selbst das Kaufobjekt aber nicht näher kennt und auch keine besonderen Nachforschungen angestellt hat. Eine Wissenszurechnung aus nachlasszugehörigen Unterlagen wird ausgeschlossen.<sup>33</sup>
8. Mit vertragsgemäßer Hinterlegung ist dem Käufer der Besitz zu übergeben. Ab diesem Zeitpunkt gegen die Nutzungen und Lasten, die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten sowie die Gefahr auf den Käufer über. Für bestehende Gebäudeversicherungen hat der Käufer ab Besitzübergang die Prämien zu tragen. Diese Versicherungen gehen kraft Gesetzes mit Eigentumsumschreibung auf die Käufer über. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Durchführung des Kaufvertrages erst nach Vorliegen der vorvereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen sichergestellt ist. Vermögensaufwendungen wie zB Investitionen des Käufers in das Kaufobjekt zu einem früheren Zeitpunkt sind daher mit dem Risiko behaftet, verloren zu gehen.<sup>34</sup>
9. Sämtliche Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, die bisher durch Beitragsbescheid etwa festgesetzt wurden, sind vom Verkäufer zu tragen; alle übrigen trägt der Käufer. Etwaige Vorausleistungen des Verkäufers sind dem Käufer anzurechnen; etwaige Erstattungsansprüche werden an den Käufer abgetreten. Der Testamentsvollstrecker gibt hinsichtlich des Erschließungsstandes ausdrücklich keine Erklärung oder Zusicherung ab.
- Der Notar hat auf die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Lasten hingewiesen und dem Käufer vor Beurkundung geraten, sich bei der zuständigen Gemeinde über den Erschließungsstand sowie noch nicht abgerechnete Maßnahmen zu erkundigen.
10. Die mit diesem Vertrag verbundenen Kosten einschließlich der Hinterlegungskosten<sup>35</sup> und der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen trägt der Verkäufer.

#### § 5 Auflassung, Grundbucheinträge

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht. Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.<sup>36</sup>
2. Die Beteiligten bewilligen die Eintragung einer auflösend bedingten Eigentumsvormerkung<sup>38</sup> unter Ausschluss der Abtretbarkeit des Anspruchs zugunsten des Käufers und zu Lasten des Kaufobjekts im Grundbuch. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des amtierenden Notars oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt, in welcher dieser den Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt.
- Die Beteiligten beantragen die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit oder nach Eintragung des Eigentumswechsels unter dem Vorbehalt, dass bei Löschung der