

Verhandelt zu _____ am _____

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

mit dem Amtssitz in _____ im Bezirk des
Oberlandesgerichts Oldenburg erschienen heute:

1) Herr _____ handelnd für sich und die nachstehend zu
2) und 3) Genannten als vollmachtloser Vertreter:

2) Herr _____

3) Herr _____

4) Herr _____

5) Herr _____

Die Erschienenen wiesen sich wie folgt aus, wodurch ich mir Gewissheit
über die Person verschaffte:

zu 1) PA/RP/FS Nr. _____ ausgestellt durch die
am _____

zu 4) und 5) von Person bekannt

Die Frage nach der Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde ver-
neint. Im Übrigen erklärten die Parteien, daß der Notar z. Zt. für sie anwalt-
lich nicht tätig ist.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung eines

Kaufvertrages

und erklärten vorab, dass ihnen mindestens zwei Wochen vor Beurkundung
dieses Vertrages eine Fotokopie des Vertragsentwurfes übersandt wurde
und sie die Möglichkeit hatten, den Vertragsinhalt zu überprüfen. Dies vo-
rausgeschickt schließen sie folgenden Kaufvertrag:

§ 1

Die Beteiligten zu 1) bis 3) - nachfolgend Verkäufer genannt - verkaufen
den Beteiligten zu 4) und 5) - nachfolgend Käufer genannt - je zu 1/2 Anteil
die im Grundbuch von _____

verzeichneten Flurstücke der Flur der Gemarkung zur Größe von.....qm undqm. Es handelt sich dabei um Freifläche.

§ 2

Der Kaufgegenstand geht in seinem augenblicklichen Zustand auf den Käufer über. Dieser hat den Kaufgegenstand genau besichtigt und kauft ihn wie er liegt und steht.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln werden hiermit vollumfänglich ausgeschlossen. Insbesondere für eine bestimmte Grösse, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet. Der Verkäufer haftet nicht für die Verwendbarkeit des Grundstücks für die Zwecke des Käufers oder für dessen steuerliche Ziele.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Garantien werden keine abgegeben. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten oder Baulasten nicht bekannt sind.

Dagegen wird der Kaufgegenstand verkauft unter Haftung für den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang, soweit nicht Rechte in diesem Vertrag übernommen werden. Nicht gehaftet wird dagegen für das Bestehen von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Der Verkäufer erklärt, daß ihm von solchen nichts bekannt ist.

Der Verkäufer trägt alle auf den Vertragsgegenstand entfallenden Erschließungskosten und Anliegerbeiträge i.S. des § 436 BGB für Maßnahmen, die bis zum heutigen Tage ausgeführt worden sind, auch sofern ihm ein Kostenbescheid hierfür noch nicht erteilt wurde. Alle übrigen Kosten oder Beiträge hat der Käufer zu tragen.

Verkäufer erklärt, daß ihm unerledigte Erschließungs- und sonstige Anliegerkostenbescheide nicht bekannt sind.

Das Grundbuch ist in Abt. II und III lastenfrei.

§ 3

Die Besitzübergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Kaufpreiszahlung zum . Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Nutzungen, ebenso die Gefahr desselben und die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben, sowie die Rechte, gehen vom Tage der Übergabe ab auf den Käufer über.

§ 4

Der Kaufpreis beträgt € (in Worten EURO:). Finanzierung ist allein Sache des Käufers.

Die Frage der Finanzierung wurde mit den Parteien erörtert; Käufer sichert zu, daß die Finanzierung gesichert ist. Der Kaufpreis soll in folgender Weise beglichen werden:

Er ist fällig zum , sofern bis dahin die schriftliche Bestätigung des Notars beim Käufer vorliegt, dass abgesehen von der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes alle zur Vertragsdurchführung erforderlichen Genehmigungen vorliegen sowie die in § 7 bewilligte Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Sollte dem Käufer diese Bestätigung nicht vorliegen, ist der Kaufpreis innerhalb von 14 Tagen ab Zugang dieser Bestätigung beim Käufer fällig.

Die Zahlung hat zu erfolgen an den Verkäufer auf das gemeinsame Konto bei der

IBAN: DE

Der Kaufpreis muß bei Fälligkeit auf dem vorgenannten Konto eingegangen sein. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er nicht zur vereinbarten Fälligkeit zahlt.

Der Notar hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, daß der Verzugszins für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt und sich dieser jeweils zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres ändern kann. Zurzeit beträgt der Basiszinssatz - 0,88 %.

BELASTUNGSVOLLMACHT:

Der Käufer erklärt, zur Finanzierung des Kaufpreises bereits jetzt eine Belastung vornehmen zu müssen, so daß er einer entsprechenden Belastungsvollmacht bedarf.

Der Käufer finanziert den Kaufpreis mit Fremdmitteln. Um die grundbuchmäßige Absicherung für solche Fremdmittel und damit die Voraussetzungen zur Darlehensauszahlung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer Grundpfandrechte nach Maßgabe der Gläubigeranforderungen am Vertragsobjekt auf Kosten des Käufers zu bestellen, ohne jedoch eine persönliche Haftung zu übernehmen. Zur Sicherung des Verkäufers wird folgendes vereinbart:

- a) Bei Grundschulden ist die Zweckbestimmungserklärung (Sicherungsabrede) bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung dahingehend einzuschränken, daß bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung die Grundschuld nur zur Sicherung solcher Beträge dient, die tatsächlich mit Kaufpreistilgungswirkung an den Verkäufer oder eine von ihm benannte Stelle, z. B. abzulösende Gläubiger, bezahlt worden sind.

b) Der Käufer weist den Gläubiger an, nur nach Maßgabe der vorstehend vereinbarten Zweckbestimmung auszuzahlen. Solche Grundpfandrechte werden vom Käufer übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche hinsichtlich solcher Grundpfandrechte werden aufschiebend bedingt mit Eigentumsumschreibung an den Käufer abgetreten und zur Umschreibung im Grundbuch bewilligt.

Diese Einschränkung soll für das Grundbuchamt unbeachtlich sein.

Zur Bestellung solcher Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung im Rang vor der Vormerkung gem. § 7 wird hiermit der Käufer bevollmächtigt. Die Vollmacht kann nur vor beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger ausgeübt werden.

Der Käufer tritt seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen (bei Bausparverträgen auch des Bausparguthabens) bereits jetzt bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer unwiderruflich ab und weist die Gläubiger hiermit unwiderruflich an, die Beträge wie vorstehend vereinbart zu überweisen.

Der Notar wird angewiesen, die Abtretung den Grundpfandrechtsgläubigern mitzuteilen und die Eintragung der Grundpfandrechte im Grundbuch erst dann zu veranlassen, wenn ihm die Grundpfandrechtsgläubiger bestätigt haben, dass die Grundpfandrechte bis zur Umschreibung des Eigentums am Vertragsbesitz auf den Käufer nur als Sicherheit für diese Zahlung dienen und dass die Grundpfandrechtsgläubiger im Falle der Rückabwicklung Zug um Zug gegen Rückzahlung der Darlehensvaluta die erforderlichen Löschungsunterlagen herausgeben.

Wegen vorstehender Zahlungsverpflichtung unterwirft sich der Käufer mehrere als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer jederzeit ohne Nachweis der Fälligkeit oder sonstiger Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit jedoch nicht verbunden, so dass es insbesondere im Fall der Erhebung der Vollstreckungsgegenklage dem Gläubiger obliegt, Entstehung oder Fälligkeit des Anspruches nachzuweisen.

§ 5

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Steuern, einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Parteien sind darüber belehrt, dass sie kraft Gesetzes für diese Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften.

Genehmigungskosten der heute nicht erschienenen Vertragsparteien tragen diese selbst.

§ 6

Die Auflassung erfolgt sofort: Die Vertragsparteien sind darüber **einig**, dass das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz auf den Käufer je zu 1/2 Anteil übergeht. Sie **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Die Parteien beauftragen den amtierenden Notar unwiderruflich und unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht, die Umschreibung beim Grundbuchamt für sie zu beantragen. Der Notar wird angewiesen, von der Auflassung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung Gebrauch zu machen.

Die Vertragsparteien erteilen den beim beurkundenden Notar tätigen ReNo-Fachangestellten , , und zwar jeder für sich allein, unwiderruflich Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages und evtl. zur Grundbuchbereinigung notwendigen Erklärungen abzugeben, Anträge jeder Art, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, zu stellen unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB.

Gelangt dieser Vertrag nicht zur Durchführung, sind die Bevollmächtigten ermächtigt, die für den Käufer eingetragene Auflassungsvormerkung zur Löschung zu bringen.

Die Vollmacht erlischt mit der Eigentums Umschreibung auf den Käufer im Grundbuch.

§ 7

Die Vertragsparteien sind darüber belehrt, dass dieser Vertrag behördlicher Genehmigungen bedarf und dass die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch erst nach Erteilung dieser Genehmigungen sowie nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erfolgen kann. Sie bevollmächtigen den amtierenden Notar, die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen und formlos entgegenzunehmen.

Zur Sicherung gegen zwischenzeitliche - auch von dritter Seite bewirkte - anderweitige Verfügungen bewilligt und beantragt Verkäufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers je zu 1/2 Anteil bei dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz. Gleichzeitig bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch, es sei denn, dass ein Zwischeneintragungsantrag ohne Mitwirkung des Käufers beim Grundbuchamt eingegangen ist.

Die Vertragsparteien sind auf das Bestehen und die Bedeutung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts hingewiesen. Der Notar wird beauftragt, der Gemeinde den Vertrag zur Erklärung über die Ausübung etwa bestehender Vorkaufsrechte mitzuteilen und Verzichtserklärungen entgegenzunehmen. Nach Aufklärung über eine mögliche Einschränkung der Mitteilung auf bestimmte Daten dieser Urkunde willigen die Beteiligten darin ein, der Gemeinde sofort eine vollständige Abschrift des Vertrages zu erteilen.

Der amtierende Notar hat den Grundbuchinhalt am _____ festgestellt. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, worauf ausdrücklich hingewiesen wird. Verkäufer sichert zu, keine Baulasten bestellt zu haben.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, die unwirksame Regelung durch eine solche zu ersetzen, die dem Vertragszweck entspricht.

Die Vertragsparteien wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass alle Vereinbarungen, auch solche über den Kaufpreis, richtig und vollständig beurkundet sein müssen, da ansonsten neben der Strafbarkeit unrichtiger Vereinbarungen auch die Nichtigkeit des ganzen Vertrages eintreten kann.

Der amtierende Notar wird angewiesen, vor Beantragung der Eigentumsumschreibung den Parteien und beteiligten Behörden lediglich begl. und einfache Abschriften **ohne Auflassung** auszuhändigen und erst bei Stellung des Umschreibungsantrages eine Ausfertigung mit Auflassung für das Gericht sowie vollständige begl. Abschriften für die Parteien auszustellen.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: