

URNr. / J / 2021

R

Grundstückskaufvertrag

Heute, den siebzehnten März zweitausendeinundzwanzig

- 17. März 2021 -

sind vor mir,

J u d i t h J u n k ,

Notarin mit dem Amtssitz in Schongau, in meinen Amtsräumen in Schongau,
Marienplatz 16, gleichzeitig anwesend:

1. Herr Bernhard Köhler,
geboren am 22. November 1966,
wohnhaft in 86986 Schwabbruck, St.-Martin-Weg 1,
nach Angabe im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebend,
2. Frau Monika Köhler, geb. Michel,
geboren am 20. Dezember 1970,
wohnhaft in 86899 Landsberg, Johann-Schmidt-Straße 1,
nach Angabe im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebend,
3. Herr Reinhold Schäffer,
geboren am 22. Januar 1960,
und dessen Ehefrau, Frau Angelika Schäffer, geb. Nowak,
geboren am 21. Juni 1962,
beide wohnhaft in 86199 Augsburg, Theodor-Sachs-Str. 60,
nach Angabe im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebend.

Die Erschienenen wiesen sich durch gültige Bundespersonalausweise aus.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Ersuchen der Beteiligten beurkunde ich ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

ständlichen Anwesens eine Photovoltaikanlage (nachstehend kurz „PV-Anlage“). Diese wurde samt allen dazugehörigen Nebenanlagen nach Angabe des Veräußerers von diesem im Jahre [???:»**bitte noch mitteilen!**]) errichtet. Die PV-Anlage ist nach Angabe der Vertragsteile ohne weiteres demontierbar, ohne dass hierdurch die Anlage und deren Zugehörungen einerseits oder andererseits das Dach, auf dem sie montiert ist, beschädigt würde. Nach Angabe der Vertragsteile dient die PV-Anlage in keiner Weise der Eigenversorgung des kaufgegenständlichen Anwesens mit Strom; der erzeugte Strom wird vielmehr vollständig in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass, jedenfalls im zivilrechtlichen Sinne, derzeit noch nicht umfassend höchstrichterlich geklärt ist, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine Photovoltaikanlage als beweglicher Gegenstand zu beurteilen ist oder als wesentlicher Bestandteil des Grundbesitzes (§§ 94, 95 BGB) selbst.

Die PV-Anlage ist aber hier, gleichgültig ob als beweglicher Gegenstand oder als Bestandteil des Grundbesitzes, mitverkauft. Rechte Dritter an der PV-Anlage, insbesondere aus einer Sicherungsübereignung an eine Finanzierungsbank des Veräußerers, bestehen jedenfalls nach Versicherung des Veräußerers nicht, ebensowenig eine Abtretung der Einspeisevergütung.

5. Vorbemerkungen zu § 17 Abs. 2a BeurkG

Der Veräußerer erklärt im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG, dass er diesen Vertrag - was den Verkauf des Vertragsgrundbesitzes und damit des Schwerpunkts des Vertrages angeht - **nicht** im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit (kein Unternehmer i.S. des § 14 BGB) schließt. In Bezug auf die mitverkaufte PV-Anlage ist der Veräußerer jedoch nach seiner Angabe im umsatzsteuerlichen Sinne Unternehmer.

Der Erwerber erklärt, dass auch er den Vertragsgrundbesitz als Verbraucher und nicht als Unternehmer erwirbt. Die PV-Anlage wird laut Erklärung des Erwerbers ab dem Tag des Besitzübergangs von ihm im umsatzsteuerlichen Sinne als Unternehmer weitergeführt.

6. Hinweise

a) Nach Angabe der Vertragsteile handelt es sich bei der nachstehenden Mitveräußerung der Photovoltaikanlage um eine Geschäftsveräußerung i.S. des § 1 Abs. 1 a UStG.

Auf die Haftung des Erwerbers für Betriebssteuern nach § 75 AO wurde

hingewiesen. Der Veräußerer hat den Erwerber von einer diesbezüglichen Haftung freizustellen. Der Veräußerer garantiert, dass hinsichtlich des mitverkauften Unternehmens (PV-Anlage) keine Steuerrückstände bestehen. Dem Erwerber ist bekannt, dass er den Vorsteuerberichtigungszeitraum des Veräußerers fortführt und insoweit an die Stelle des Veräußerers tritt, § 15a Abs. 10 UStG.

Bezüglich der sich aus den vorstehenden Vereinbarungen ergebenden Verbindlichkeiten oder Schadensersatzansprüchen wird auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet.

- b) Sollte das Finanzamt entgegen der Auffassung der Vertragsteile zu einem steuerpflichtigen Verkauf der Photovoltaikanlage kommen, so vereinbaren die Vertragsteile bereits jetzt, dass Umsatzsteuer zum Kaufpreis der PV-Anlage vom Erwerber bezahlt wird, nachdem der Veräußerer eine den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes entsprechende Rechnung ausgestellt hat, die jedoch wiederum nicht vor dem Besitzübergang an der PV-Anlage auszustellen ist.
- c) Die Vertragsteile haben nach Angabe zum gesamten steuerlichen Komplex externen steuerlichen Rat eingeholt. **[???:»Soweit noch nicht geschehen, bitte unbedingt von Ihren jeweiligen Steuerberatern prüfen lassen; vom Notar wird keine steuerliche Beratung übernommen!]**

II.

Vertragsgegenstand

Herr Bernhard Köhler und Frau Monika Köhler

- nachstehend „der Veräußerer“ genannt -

v e r k a u f e n

den in Ziffer I.1. aufgeführten Grundbesitz mit allen damit verbundenen Rechten und Bestandteilen – insbesondere auch der PV-Anlage, soweit diese wesentlicher Bestandteil ist –

a n

Herrn Reinhold Schäffer und Frau Angelika Schäffer

- nachstehend „der Erwerber“ genannt -

zum Miteigentum zu gleichen Teilen.

Mitverkauft und mit der Zahlung des vollständigen Kaufpreises aufschiebend bedingt übereignet sind

- a) die o.g. PV-Anlage mit allen Zugehörungen, auch soweit diese als bewegliche Sache zu beurteilen ist, und
- b) das derzeit im Vertragsobjekt befindliche gebrauchte Inventar, soweit es in

der beigefügten Inventarliste aufgeführt ist. Die Inventarliste wurde als Anlage mitverlesen. Auf die Anlage wird verwiesen.

Der Veräußerer schuldet auch insoweit lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang.

Der Kaufpreis für die PV-Anlage und das Inventar ist im Gesamtkaufpreis enthalten. Die Vertragsteile veranschlagen als Kaufpreisteilbeträge auf

- die PV-Anlage einen Betrag von (netto) [???:».000,00 EUR
- i. W. [???:» EURO – und
- das Inventar gemäß Inventarliste einen Betrag von [???:».000,00 EUR
- i. W. [???:» EURO -

und beantragen den Abzug dieser Beträge von der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln bezüglich aller dieser Gegenstände werden ausgeschlossen, außer für den Fall von Arglist oder Vorsatz. Rückabwicklungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt.

III.

Auflassung, Vormerkung

Die Vertragspartner sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Erwerber im vorstehend angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht. Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber

b e a n t r a g t

die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Die Vertragsteile weisen den Notar an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt erst dann zu stellen, wenn ihm der Veräußerer schriftlich die Zahlung des Kaufpreises (ohne eventuelle Zinsen) bestätigt hat oder dem Notar ein sonstiger nach seinem Ermessen geeigneter Zahlungsnachweis vorliegt.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsbesitz bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Erwerbers im vorstehend angegebenen Erwerbsverhältnis in das Grundbuch. Der Erwerber

b e a n t r a g t

die Eintragung dieser Vormerkung. Er bewilligt und beantragt schon heute deren Löschung bei Eintragung der Auflassung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

Die Auflassungsvormerkung erhält Rang nach etwaigen Finanzierungsgrundschulden gemäß Ziffer V. dieser Urkunde, im Übrigen jedoch nächstfolgende Rangstelle.

IV. Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt 810.000,00 €
- in Worten achthundertzehntausend Euro -

2.

Voraussetzungen für die Fälligkeit eines ersten Kaufpreisteilbetrages in Höhe von 121.500,00 Euro
-einhunderteinundzwanzigtausendfünfhundert Euro-
sind

- a) die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Erwerber in das Grundbuch;
- b) das Vorliegen eines grundbuchtauglichen Negativzeugnisses der Gemeinde Schwabbruck zum Vorkaufsrecht nach dem BauGB beim Notar;
- c) das Vorliegen aller zur Lastenfreistellung für die der Vormerkung vorgehenden, nicht übernommenen Belastungen erforderlichen Gläubigererklärungen und sonstigen Unterlagen beim Notar auflagenfrei oder unter der Auflage, dass darüber verfügt werden kann gegen Zahlung von Ablösebeträgen, die insgesamt den Kaufpreis nicht übersteigen.

Der Notar wird beauftragt, das Vorliegen der Voraussetzungen unter a) - c) den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass die Teilzahlung vor Räumung Vertrauenssache ist und auf die mögliche Alternativgestaltung der vollständigen Zahlung erst nach Räumung hingewiesen; die vorstehende Gestaltung wird von den Vertragsteilen jedoch so gewünscht.

3.

Über die unter Ziffer 2.a) bis c) vereinbarten hinaus ist weitere Fälligkeitsvoraussetzung für den Kaufpreisrestbetrag von 688.500,00 € -sechshundertachtundachtzigtausendfünfhundert Euro- die Mitteilung von Herrn Bernhard Köhler an den Erwerber über die erfolgte Räumung gemäß Ziffer VI.

Den Eintritt dieser Fälligkeitsvoraussetzung stellen die Beteiligten **selbst** fest.

Dieser Teilbetrag ist jedoch auch im Falle einer früheren Räumung als vom Veräußerer nach Ziffer VI. versprochen, nicht vor dem 31.08.2021 zur Zahlung fällig.

4.

Beide Kaufpreisteile sind zunächst zur Lastenfreistellung zu verwenden, soweit die Freistellungserklärungen unter entsprechenden Auflagen erteilt werden. In Höhe dieser Auflagen kann der Kaufpreis nur durch deren Erfüllung, nicht durch Leistung an den Veräußerer oder an Dritte bezahlt werden. Die Überprüfung der Höhe einer etwaigen Ablöseforderung der wegzufertigenden Gläubiger ist weder Sache des Notars noch des Erwerbers. Im Falle der Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten können auch Vorfälligkeitsentschädigungen zu Lasten des Veräußerers anfallen.

Im Übrigen ist der Kaufpreis zu überweisen auf das gemeinschaftliche Konto des Veräußerers bei der

Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG
IBAN DE24 7016 9509 0000 6248 96

5.

Der Kaufpreis ist bis zum jeweiligen Fälligkeitstermin nicht zu verzinsen. Der Erwerber kommt (auch ohne Mahnung) in Verzug, wenn er den ersten Teilbetrag nicht innerhalb von 10 - zehn - Tagen nach Zugang der Mitteilung des Notars zu Ziffer 2. und den Restbetrag, Fälligkeit des ersten Kaufpreisteilbetrages vorausgesetzt, nicht innerhalb von 10 - zehn - Tagen nach Zugang der vorerwähnten Mitteilung des Herrn Bernhard Köhler bezahlt. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen bezahlen. Als Tag der Zahlung gilt jeweils der Tag der Wertstellung auf dem Konto des Veräußerers bzw. dessen freizustellender Gläubiger.

6.

Der Erwerber unterwirft sich -als Gesamtschuldner- wegen der hier eingegangenen Zahlungsverpflichtungen (ohne Zinsen) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann ohne weiteres erteilt werden, sobald der Notar die Fälligkeitsvoraussetzungen zu 2. a) bis c) bestätigt hat.

V.

**Mitwirkung des Veräußerers bei der
Bestellung von Finanzierungsgrundschulden**

Der Veräußerer verpflichtet sich, als derzeitiger Grundstückseigentümer bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden für Kreditinstitute mit dem Sitz in Deutschland mitzuwirken (nachfolgend „Bank“).

Hierzu treffen die Vertragsteile jedoch folgende Vereinbarungen, auf die in der Bestellungsurkunde zu verweisen ist:

1. Sicherungsabrede

Die Bank darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreis-schuld des Erwerbers 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 Erwerber als neuen Sicherungsgeber.

Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht.

2. Zahlungsanweisung

Die Bank wird angewiesen, das Darlehen in Anrechnung auf den Kaufpreis und bis zu dessen Höhe gemäß der notariellen Fälligkeitsmitteilung nur unmittelbar

a) an lastenfreistellende Gläubiger des Veräußerers in Höhe der von diesen für die Lastenfreistellung verlangten Beträge und

b) an den Veräußerer für den restlichen Kaufpreis auszusahlen.

Die Bank erhält eine beglaubigte Abschrift dieses Kaufvertrages zur Kenntnisnahme.

3. Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten; der Erwerber verpflichtet sich, ihn von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

4. Fortbestand der Grundschuld

Die Finanzierungsgrundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben.

Mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung, werden hiermit alle Ansprüche an einer solchen Grundschuld, insbesondere Löschungs- und Rückgewähransprüche, an den Erwerber abgetreten. Entsprechende Grundbucheintragungen werden bewilligt.

5. Vollmacht

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber - bei mehreren jedem einzeln - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

V o l l m a c h t ,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten, insbesondere alle zum Vollzug im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Vollmacht darf nur vor einem der Notare mit dem Amtssitz in Schongau oder deren Vertreter ausgeübt werden.

VI.

Besitzübergang; Eintritt in Verträge bezüglich der PV-Anlage

1. Besitzübergang

Herr Bernhard Köhler nutzt den Vertragsgrundbesitz derzeit selbst. Er verpflichtet sich, den Vertragsgrundbesitz von den nicht mitverkauften beweglichen Gegenständen

bis spätestens zum 31. August 2021

zu räumen und dem Erwerber unverzüglich nach vollständiger Kaufpreiszahlung (ohne evtl. Zinsen) den Besitz hieran in besenreinem Zustand zu verschaffen.

Mit Besitzübergang gehen Nutzungen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Wegen seiner vorstehend eingegangenen Verpflichtung zur Räumung unterwirft sich Herr Bernhard Köhler und wegen der Verpflichtung zur Besitzverschaffung unterwerfen sich beide Veräußerer -als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf je-

derzeit nach dem o.g. Räumungstermin ohne weitere Nachweise auf Antrag des Erwerbers erteilt werden.

2. Eintritt in Verträge bezüglich der PV-Anlage

Nach Angabe des Veräußerers besteht hinsichtlich der PV-Anlage ein Stromeinspeisungsvertrag mit der LEW Verteilnetz GmbH mit dem Sitz in Augsburg [???:»**richtig? Bitte mitteilen.**] sowie ein Versicherungsvertrag bei der [???:»**richtig? Bitte mitteilen.**].

Der Inhalt dieser Verträge ist dem Erwerber bekannt. Der Erwerber tritt mit Wirkung ab Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten, vorbehaltlich der etwa erforderlichen Zustimmung der jeweiligen Vertragspartner ein; diese (und erforderliche Anzeigen) werden die Vertragsteile selbst einholen (bzw. vornehmen).

Sämtliche durch die jeweilige Vertragsübernahme etwa entstehenden Bearbeitungskosten trägt der Erwerber.

Der Veräußerer und der Erwerber erteilen sich im vorstehenden Rahmen gegenseitig

Vollmacht,

alle erforderlichen und/oder zweckdienlichen Erklärungen auch im Namen des anderen Vertragsteiles abzugeben und entgegenzunehmen.

Weitere Verträge im Zusammenhang mit der PV-Anlage (insbesondere ein Wartungsvertrag) bestehen nach Angabe des Veräußerers nicht.

VII. Mängelhaftung

1. Rechtsmängel

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitzübergang.

Er haftet ferner dafür, dass das Eigentum frei von Grundbuchbelastungen auf den Erwerber übergeht, soweit sie in dieser Urkunde nicht übernommen werden. Die Vertragsteile stimmen den hierzu erforderlichen Erklärungen zu und

b e a n t r a g e n

deren Vollzug im Grundbuch.

Der Veräußerer haftet nicht für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten und übernommenen Abstandsflächen; er erklärt jedoch, dass ihm solche Rechte am Vertragsbesitz nicht bekannt sind.

Der Veräußerer erklärt, dass Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz

bzw. Wohnraumförderungsgesetz nicht bestehen.

2. Sachmängel

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks oder des Gebäudes sind ausgeschlossen.

Er übernimmt das Vertragsobjekt im heutigen Zustand, der ihm bekannt ist.

Dieser ist jedoch vom Veräußerer bis zum Tage der Besitzübergabe aufrecht zu erhalten, ausgenommen Abnutzungen im Rahmen der bisherigen Verwendung.

Der Veräußerer haftet insbesondere nicht für die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße und nicht für die Verwendbarkeit des Vertragsgegenstands für die Zwecke des Erwerbers.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm wesentliche verborgene Sachmängel, insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten oder die Verwendung gesundheitsschädlicher Baustoffe nicht bekannt sind.

Der vereinbarte Haftungsausschluss gilt jedoch nicht bei Vorsatz oder Arglist des Veräußerers.

VIII.

Erschließungskosten

Soweit für Erschließungs- und Anliegerkosten im weitesten Sinne, insbesondere für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, für Investitionsaufwand und für Kosten der Grundstücksanschlüsse nach dem Bayerischen Kommunalabgabengesetz sowie für Kosten nach örtlichen Satzungen, Bescheide oder Rechnungen bis heute zugestellt sind oder soweit solche vom Veräußerer oder seinem Rechtsvorgänger bereits bezahlt wurden, trägt diese, unabhängig von der Fälligkeit, der Veräußerer.

Danach, also ab morgen, zugestellte Rechnungen und Bescheide hat der Erwerber zu begleichen, und zwar auch für solche Anlagen, die bereits ganz oder teilweise erstellt, aber noch nicht abgerechnet sind.

Der Notar hat **vorab (d.h. vor Beurkundung)** zu Erkundigungen bei den Erschließungsträgern geraten.

Der Veräußerer versichert, dass ihm in Rechnung gestellte Erschließungs- und Anliegerkosten bezahlt sind.

Rückerstattungsansprüche wegen etwaiger Vorausleistungen oder infolge Aufhebung oder Änderung von Bescheiden und Rechnungen werden an den Erwerber ohne weitere Gegenleistung abgetreten, der die Anzeige an die Gemeinde erforderlichenfalls selbst vornehmen wird.

**IX.
Maklertätigkeit**

Die Vertragsparteien bestätigen, dass dieser Vertrag durch den Nachweis und die Vermittlungstätigkeit der URBAN GOOD LIVING Immobilien in 86980 Ingenueried, Steingadener Straße 11, zustande kam.

**X.
Gesetzliche Vorkaufsrechte**

Der Notar hat das Vorkaufsrechtsregister nach Art. 57a BayWG eingesehen. Hiernach besteht am Vertragsgrundbesitz kein Vorkaufsrecht nach § 99a WHG. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass jedoch auch weitere gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen können, insbesondere für die Gemeinde Schwabbruck nach dem Baugesetzbuch.

Er wird ermächtigt, dazu die Stellungnahme der zuständigen Behörden einzuholen und diesen gegebenenfalls eine Abschrift der Urkunde zu übersenden.

Im Falle der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts wird der schuldrechtliche Teil dieses Vertrages unwirksam. Die Kosten dieser Urkunde, der Eintragung und Löschung der Auflassungsvormerkung sowie der Finanzierungsgrundschuld und ihrer Eintragung und Löschung im Grundbuch trägt dann der Veräußerer. Unberührt hiervon bleiben Erstattungsansprüche gegen Dritte.

**XI.
Bestimmungen über Wirksamkeit und Vollzug**

1. Auftrag

Der Notar, sein amtlich bestellter Vertreter und sein Amtsnachfolger werden ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum - auch teilweisen - Vollzug dieser Urkunde einzuholen, abzugeben und entgegenzunehmen und die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

2. Genehmigungen

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

3. Versicherung zu öffentlich-rechtlichen Verfahren

Der Veräußerer versichert, dass der Vertragsgrundbesitz nicht in ein Sanierungs-, Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Neuordnungsverfahren einbezogen

ist [???:» *richtig? Der Veräußerer möge sich hierzu bei Zweifeln bitte vorab bei der zuständigen Gemeinde erkundigen.*]

XII.

Kosten und Steuern

Die Kosten dieser Beurkundung, ihres Vollzugs und ihrer Betreuung durch den Notar, aller Genehmigungen, des Grundbuchvollzuges (samt Katasterfortschreibungsgebühr) und alle sonstigen Kosten, die infolge der Beurkundung entstehen, trägt der Erwerber, ebenso die Grunderwerbsteuer.

Soweit darüber hinaus Kosten für die Lastenfreistellung bei Notar und Grundbuchamt anfallen, trägt diese der Veräußerer.

XIII.

Abschriften

Vor Bestätigung oder Nachweis der Kaufpreiszahlung (ohne evtl. Zinsen) dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur auszugsweise (ohne Auflassung) erteilt werden.

Abschriften erhalten:

1. jeder Vertragsteil
2. das Grundbuchamt (zwei)
3. das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
4. der Gutachterausschuss
5. eine etwaige Finanzierungsbank des Erwerbers

XIV.

Hinweise und Feststellungen

Die Beteiligten wurden vom Notar auf folgendes hingewiesen:

- a) Alle von ihnen getroffenen Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein, da der Vertrag sonst unwirksam sein kann.
- b) Die Vertragsteile haften für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie für die anfallende Grunderwerbsteuer.
- c) Der Grundbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, einschließlich bereits angefallener und noch nicht bezahlter Erschließungskosten.
- d) Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Die Eigentumsumschreibung kann erst erfolgen, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die erforderlichen Bescheinigungen und Genehmigungen vorliegen und die Zahlung

des Kaufpreises zweifelsfrei erfolgt ist.

e) Die Zahlung des Kaufpreises und Verwendungen in den Vertragsgrundbesitz vor Eigentumsumschreibung oder Eintragung einer Vormerkung und Lastenfreistellung sind ebenso Vertrauenssache, wie die Erklärung der Auflassung und die Eintragung der Auflassungsvormerkung vor Kaufpreiszahlung. Der Notar hat Sicherungsmöglichkeiten aufgezeigt.

f) Es ist Sache der Vertragsteile sich über den Grenzverlauf und die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten zum Vertragsgrundbesitz selbst Gewissheit zu verschaffen.

Auch kann im Einzelfall die grundbuchmäßige Größe des Grundstücks von der tatsächlichen nach oben oder unten abweichen. Klargestellt wird, dass eine solche Abweichung ohne Einfluss auf den Kaufpreis bleibt.

g) Die Veräußerung von Grundbesitz kann für den Veräußerer einkommensteuerpflichtig sein.

h) Es ist Sache der Vertragsteile, sich über die steuerlichen Auswirkungen der gewählten Vertragsgestaltung zu unterrichten und ggf. erforderliche Anträge zu stellen. Der Notar hat keine steuerliche Beratung übernommen und war mit einer solchen auch nicht beauftragt.

Die Vertragsteile bestätigen, dass sie vor Beurkundung einen Entwurf dieser Urkunde zur eigenen Überprüfung und zur Prüfung durch Dritte (insbesondere ihren steuerlichen Berater) erhalten haben.

**Samt Anlage „Inventar“ vorgelesen von der Notarin,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:**