

Die wesentlichen Inhalte des Grundstückskaufvertrages

Muster

*Der Entwurf wird noch entsprechend den
Vorgaben des Bebauungsplanes geändert.
(Stand: März 2010)*

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

Kaufvertrag

Die Beteiligte zu 1.) - im folgenden kurz "Verkäuferin" bezeichnet - verkauft an den Beteiligten zu 2.), soweit mehrere Personen beteiligt sind, je zu einem gleichen ideellen Anteil, - im nachfolgenden auch kurz "Käufer" bezeichnet - das in § 1 bezeichnete Grundeigentum zur Nutzung als Bauplatz.

Es handelt sich um die Bauparzelle Nr. im Baugebiet Beckers Feld im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. der Stadt Bad Fallingbostal.

Die Verkäuferin erklärt, dass es sich bei diesem Veräußerungsgeschäft nicht um ein kommunalrechtlich anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft handelt.

Haftung der Verkäuferin, Lastenfreiheit

1. Haftung für Rechtsmängel

Die Verkäuferin haftet dafür, dass Besitz und Eigentum frei von Rechten Dritter auf den Käufer übergehen, soweit sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt.

2. Haftung für Sachmängel

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn die Verkäuferin handelt vorsätzlich.

Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt; er kauft ihn im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

Der Notar weist darauf hin, dass der Käufer nach den gesetzlichen Regelungen einen Anspruch auf Übergabe einer fehlerfreien Sache hat und dass ihm über die Erfüllungsansprüche hinaus Minderungsansprüche, u.a. auch Schadensersatzansprüche zustehen können, wenn ein Mangel vorhanden ist. Durch den umfassenden Haftungsausschluss verzichtet der Käufer auf diese etwa bestehenden Ansprüche.

Die Haftung für Mangelfolgeschäden wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Nach dieser Belehrung erklärten die Beteiligten:

Für Größe, Güte und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes wird jede Haftung der Verkäuferin für Sachmängel ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Der Kaufgegenstand wird lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Verträge übernommen werden.

Besitzübergabe

Der Kaufgegenstand soll dem Käufer am Tage der Gutschrift des Kaufpreises auf dem Konto der Verkäuferin zu Besitz übergeben werden.

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte, Nutzungen, Pflichten und Gefahren sowie die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben gehen vom gleichen Tage an auf den Käufer über.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR je m², mithin

---- EUR---

(in Worten:Euro).

Im Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge gem. §§ 123 ff. BauGB, Schmutz- und Regenwasser-Kanalbaubeiträge gem. § 6 NKAG und Kostenerstattungsbeträge gem. §§135 a ff. BauGB in nachstehender Höhe je m² enthalten:

- Erschließungsbeiträge EUR
- Schmutzwasser-Kanalbaubeiträge EUR
- Kostenerstattungsbeträge EUR.

Mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgt die endgültige Ablösung von Beitrags- und Kostenerstattungspflichten des Kaufgegenstandes hinsichtlich der

- im Bebauungsplan Nr. der Stadt Bad Fallingbostal enthaltenen Erschließungsanlagen (i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB),
- von der Stadt Bad Fallingbostal aufgrund ihrer Satzung betriebenen Einrichtungen der Schmutzwasserbeseitigung einschließlich eines Schmutzwasserhausanschlusses bis zur Grundstücksgrenze ohne Kontrollschacht,
- von der Stadt Bad Fallingbostal aufgrund ihrer Satzung betriebenen Einrichtungen der Regenwasserbeseitigung,
- Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens,
- im Bebauungsplan Nr. der Stadt Bad Fallingbostal festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- von der Stadt Bad Fallingbostal im Gebiet des Bebauungsplans Nr. zu erstellenden und zu unterhaltenden Grünanlagen, soweit sie zum öffentlichen Bereich gehören, sowie
- der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Im Rahmen der erstmaligen Herstellung erhebt die Stadt Bad Fallingbostal hierfür keine weiteren Beiträge und Kostenerstattungsbeträge. Soweit jedoch die Stadt Bad Fallingbostal auf Wunsch des Käufers zusätzliche Grundstücksanschlüsse zur Schmutzwasserkanalisation setzen lässt (z. B. beim Bau von Doppelhaushälften), sind die hierfür entstehenden Kosten zusätzlich zu erstatten.

Kosten für Hausanschlüsse die nach den Vorgaben der Verkäuferin durch die Stadtwerke Böhmetal GmbH erstellt werden, sind nicht Gegenstand dieses Kaufpreises.

Der Kaufpreis ist fällig und direkt zahlbar, ohne dass es weiterer Voraussetzungen bedarf, auf ein Konto der Verkäuferin

Kontonummer 200 1931 bei der Kreissparkasse Fallingbostal in Walsrode

BLZ 251 523 75

Kontonummer 221 917 400 bei der Volksbank Lüneburger Heide eG

BLZ 258 916 36

binnen vier Wochen gerechnet vom Tage der Vertragsunterzeichnung an.

Kommt der Vertrag erst später zustande, weil sich ein Vertragsteil vertreten lässt, so beginnt die Vier-Wochenfrist mit dem Zugang der Abschrift des heutigen Kaufvertrages bei dem vertretenen Vertragsteil.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Kaufpreis – ggf. der noch nicht gezahlte Kaufpreisteil – ab Fälligkeit mit 9 % p. a. zu verzinsen, ohne dass es einer Mahnung bedarf.

Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich in Ansehung der vorstehenden Kaufpreiszahlungsverpflichtung in Höhe von EUR der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Er weist den beurkundenden Notar unwiderruflich an, bei Fälligkeit des Kaufpreises der Verkäuferin auf deren Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es weiterer Nachweise bedarf.

Für den Fall, das der Käufer seiner Zahlungspflicht aus diesem Verträge nicht nachkommt, oder der vertretene Käufer die Genehmigung der für ihn abgegebenen Erklärungen nicht binnen zwei Wochen gerechnet ab heute vorlegt, ist die Verkäuferin berechtigt, dem Käufer – bei mehreren reicht die Mitteilung an einen der Käufer – eine einmalige Nachfrist von zwei Wochen schriftlich zu setzen. Ist innerhalb dieser Nachfrist die Zahlung an die Verkäuferin nicht erfolgt oder die Genehmigung beim amtierenden Notar nicht eingegangen, so ist die Verkäuferin berechtigt, vom Verträge zurückzutreten. Die Ausübung des Rücktritts ist dem Notar schriftlich nachzuweisen. Durch den Rücktritt ist das Recht der Verkäuferin, Schadensersatz zu verlangen, nicht ausgeschlossen.

Bauverpflichtung

Der Käufer errichtet auf dem Kaufgegenstand ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten. Dazu ist er berechtigt vom Tage des Besitzüberganges und verpflichtet binnen zwei Jahren gerechnet vom heutigen Tage.

Sollte innerhalb dieser Frist nicht mit dem Neubau eines Wohnhauses begonnen worden sein, so ist der Käufer auf erstmaliges Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, den Kaufgegenstand an sie zurückzuübertragen. In diesem Fall werden dem Käufer 9/10 des von ihm gezahlten reinen Grundstückskaufpreises erstattet. Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. Sämtliche Kosten, die mit der Rückübertragung des Kaufgegenstandes in Zusammenhang stehen, trägt der Käufer.

Zur Sicherung dieses Anspruches auf Rückübertragung wird die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Bad Fallingbostal vereinbart, **bewilligt** und **beantragt**.

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Erteilung der Löschungsbewilligung, sobald das zu errichtende Wohngebäude richtfertig ist. Die Kosten für die Löschung trägt der Käufer. Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in seinem Namen und auf seine Kosten die Löschung der Rückauflassungsvormerkung herbeizuführen.

Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 250.000,00 EUR zzgl. bis zu 20 % Jahreszinsen vom Tage der Bewilligung des Grundpfandrechts sowie 5 % einmaliger Nebenleistungen wird der Vorrang bewilligt und die Eintragung dieses Vorranges **bewilligt** und **beantragt**.

Baugebiet Beckers Feld, Bebauungsplan Nr. 9

Der Käufer erklärt, dass ihm – bezogen auf den Kaufgegenstand – der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. der Stadt Bad Fallingbostal einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sowohl in der zeichnerischen als auch in der textlichen Festsetzung übergeben wurde und bekannt ist. Der Käufer verpflichtet sich, sein Bauvorhaben an die Darstellungen dieses Planes hinsichtlich der festgesetzten Grundstückzufahrten, der Bepflanzung, der Lage der Hausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Wasser, Gas, Strom und ggf. Kommunikations- und Kabeldienste) anzupassen.

Die Erschließungsanlagen, wie sie Einfluss in die Berechnung des Kaufpreises gefunden haben, wurden ausgeführt. Über die Lage der Hausanschlüsse und der Grundstückszufahrt besteht Einigkeit.

Parallel zu den Erschließungsmaßnahmen der Verkäuferin wird von der Stadtwerke Böhmetal GmbH nach den Vorgaben der Verkäuferin entsprechend dem Gestaltungsplan für jedes Baugrundstück je ein Hausanschluss für Gas, Wasser und Strom bis auf den Kaufgegenstand verlegt. Der Käufer verpflichtet sich, die Versorgungsleitung ab diesem Anschlusspunkt zu übernehmen und die Kosten für die Errichtung der jeweiligen Hausanschlussleitung in gesamter Länge auf der Grundlage der Allgemeinen Versorgungsbedingungen der Stadtwerke Böhmetal GmbH, die veröffentlicht sind, zu tragen. Die Kosten für die Leitungen, ebenso etwaige Kosten für die Wiederherstellung der Erschließungsanlagen sind nicht Gegenstand des heute vereinbarten Kaufpreises und gesondert an die Stadtwerke Böhmetal GmbH zu zahlen (vergleiche § 5 Abs. 3). Gleiches gilt ggf. für weitere Anschlüsse wie Kabel- und Kommunikationsnetze anderer Träger.

Der Käufer hat Verunreinigungen, die von ihm oder durch von ihm beauftragte Dritte an den öffentlichen Straßen verursacht werden, auf eigene Kosten zu beseitigen.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet Koppelweg landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden und in Folge der Bewirtschaftung Immissionen auftreten können. Der Käufer verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf alle Schadensersatzansprüche gem. §§ 823 ff. BGB und alle Abwehr- und Unterlassungsansprüche gem. § 1004 BGB gegenüber den Eigentümern bzw. Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen, soweit es sich um solche Immissionen handelt. Der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass in dem Baugebiet Beckers Feld kein Regenwasserkanal gebaut wird. (*wird noch weiter konkretisiert*)

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, alle an der Erstellung seines Gebäudes beteiligten Betriebe ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es nicht gestattet ist, im öffentlichen Verkehrsraum während der Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen Baumaterialien jeglicher Art sowie Bauwagen oder Geräteschuppen aufzustellen. Dies hat ausschließlich auf dem Kaufgegenstand zu erfolgen.

Der Käufer ist darauf hingewiesen worden, dass bei Unterkellerungen der Wohnhäuser besondere Abdichtungen erforderlich werden können.

Der Käufer verpflichtet sich, den nach endgültigem Ausbau der Erschließungsanlagen sich ggf. ergebenden Geländestreifen (Grünstreifen bzw. Sickermulden zwischen Straßenpflaster und der Grenze des von ihm gekauften Grundstücks) nach Bepflanzung durch die Verkäuferin zu pflegen. Sollte die Pflege unterbleiben, ist die Stadt Bad Fallingbostal berechtigt, nach schriftlicher Abmahnung die erforderlichen Pflegemaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Käufers und ggf. seines Rechtsnachfolgers durchführen zu lassen.

Der Käufer duldet, dass die Straßenverkehrsbehörde – wenn nötig – auf dem erworbenen Grundstück auf der Grenze Verkehrszeichen aufstellen darf.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Dem Käufer ist bekannt, dass im Baugebiet Beckers Feld Grenzsteine ggf. erst nach Fertigstellung der Erschließungsstraße gesetzt werden. Der Käufer verpflichtet sich zur anteiligen Zahlung der Kosten für das spätere Setzen der Grenzsteine. Die Stadt Bad Fallingbostal oder das Katasteramt erteilen hierüber ggf. einen gesonderte Bescheid.

Auflassung, Auflassungsvormerkung

Die Vertragsparteien sind über den Eigentumsübergang des mit diesem Verträge verkauften Grundbesitzes einig.

Die Verkäuferin **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt.

Nach Belehrung durch den Notar über die Bedeutung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch der Verkäuferin verzichtet der Käufer auf die Eintragung einer solchen zu seinen Gunsten. Gleichzeitig **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsparteien die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Verkäuferin einschließlich des Rangvorbehaltes gem. § 6 dieses Vertrages.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung nur zu beantragen, wenn ihm die Verkäuferin den Eingang des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat.

Allgemeines

Die Vertragsparteien sind darüber belehrt, dass dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit behördlicher Genehmigungen bedarf, und dass die Eintragung der Eigentumsänderung

in das Grundbuch erst nach Erteilung dieser Genehmigungen erfolgen kann. Ebenso ist die Eintragung der Eigentumsänderung erst möglich, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts beigebracht ist.

Die Verkäuferin wurde auf ihre Haftung als Zweitschuldnerin für die Grunderwerbssteuer hingewiesen.

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und formlos entgegen zu nehmen.

Der Notar wird mit dem alleinigen Vollzug dieses Vertrages beauftragt und bevollmächtigt, und gem. § 15 GBO bevollmächtigt sämtliche Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug etwa noch erforderlich sind. Die Beteiligten verzichten zu seinen Gunsten auf ihr Recht, direkt beim Grundbuchamt Anträge zu stellen, zurückzunehmen oder zu ändern.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch am eingesehen.

Er wies die Beteiligten daraufhin, dass er das Baulastenverzeichnis beim Landkreis Soltau-Fallingb. nicht festgestellt habe. Trotz des Hinweises auf die sich daraus möglicherweise ergebenden Gefahren baten die Beteiligten um Beurkundung dieses Vertrages. Die Verkäuferin versichert, dass Baulasten zu Lasten des Kaufgegenstandes nicht bestehen.

Kosten

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sowie der Kosten für etwaige Löschungsbewilligungen, anteilige Kosten für das Setzen der Grenzsteine und Pfandfreigaben trägt der Käufer, mehrere als Gesamtschuldner.