Nr. der Urkundenrolle für 2015 MITTE MUSTER5 RU

28.9.15

V e r h a n d e l t

zu Nidderau am 2015.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

K L A U S - P E T E R R U G

mit dem Amtssitz in Nidderau

erschienen heute:

1. Jürgen Hartenfeller,
dienstansässig Am Steinweg 1, 61130 Nidderau,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für
die Stadt Nidderau,
Genehmigungserklärung nachzureichen versprechend, aber
nicht verpflichtet;

2.

3.

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar persönlich bekannt. Die Erschienenen zu 2. und 3. wiesen sich aus durch

-

-

Ggf:
Die Erschienenen zu 2. und 3. beherrschen die deutsche Sprache nach Überzeugung des Notars so gut, dass sie den Inhalt der nachfolgenden Verhandlung verstehen können. Die Erschienenen vereinbaren für dieses Rechtsgeschäft das Recht des Lageortes, d.h. deutsches Recht

Ggf.
Da die Erschienenen zu 2. und nach Überzeugung des Notars der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig sind, den Inhalt der nachfolgenden Verhandlung zu verstehen, zog er im allseitigen Einverständnis den Erschienenen zu als Dolmetscher der Sprache hinzu.
Dieser nahm Bezug auf den von ihm geleisteten Dolmetschereid und versprach treu und gewissenhaft zu übersetzen.
oder
Nach Belehrung durch den Notar leistete der Erschienene zu den Dolmetschereid indem er dem Notar die Worte nachsprach: ich schwöre treu und gewissenhaft zu übersetzen.

Die Frage nach einer anwaltlichen Vorbefassung i.S.d. § 3 Abs.1 Nr.7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

P R Ä A M B E L

Die Stadt Nidderau verkauft in der "Neuen Stadtmitte" städtischen Grundbesitz zu den in dieser Urkunde enthaltenen Konditionen, um so bauwilligen Bürgern die Errichtung von Eigenheimen in der Form von Passivhäusern zu ermöglichen. Während der in diesem Vertrag vereinbarten Laufzeiten ist eine Spekulation mit dem Grundstück ausgeschlossen.

Dies vorweggeschickt, baten die Erschienenen um Protokollierung des nachfolgenden

G R U N D S T Ü C K S K A U F V E R T R A G E S
M I T A U F L A S S U N G

1.1
Die Stadt Nidderau ist Eigentümerin des Grundbesitzes AG Hanau von

Heldenbergen Blatt 4698
lfd. Nr. Flur Flurstück
Gebäude- und Freifläche,
in einer Grösse von qm.

1.2
Wie eine Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch am 12. August 2015 ergeben hat, ist der Grundbesitz weder in Abteilung II noch in Abteilung III belastet.

2.1
Die Stadt Nidderau - Verkäuferin - verkauft die Parzelle
Flur Flurstück
nachfolgend Vertragsgegenstand genannt, mit allen Rechten und Pflichten
- je zu 1/2 Anteil -
an die dies annehmenden Erschienenen zu 2. und 3. - Käufer.
Der Käufer hat den Grundbesitz besichtigt, ihm ist also dessen Lage in der Natur bekannt.

2.2
Der Kaufpreis beträgt EUR 350,- pro qm, insgesamt also

EUR

(in Worten: Euro)

Im Kaufpreis sind alle Kosten der erstmaligen Erschliessung des Grundstückes nach BauG, KAG und den entsprechenden Satzungen der Stadt Nidderau enthalten und zwar pro Quadratmeter:
Kanalbeitrag incl. Kosten
für das Verschaffen einer
erstmaligen Anschlussmöglichkeit
für den Hausanschluss EUR 5,37

Kläranlagenbeitrag	EUR 0,81
Erschliessungsbeitrag	EUR 82,34
Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen	EUR 6,75
zusammen	EUR 95,27

Die Veranlagungsfläche für den Kanalbeitrag ergibt sich durch das Vervielfachen der Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor (§§ 11, 12 bis 15 Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau).
Hiervon unberührt bleibt jedoch die Pflicht des Käufers zur Zahlung laufender Benutzungsgebühren sowie von späteren Strassenbeiträgen nach dem HessKAG bzw. nach sonstigen an deren Stelle trettenden öffentlichrechtlichen oder privatrechtlichen Zahlungsverpflichtungen sowie von Beiträgen für die spätere Erneuerung bzw. Erhaltung/Änderung bzw. Beseitigung des Kanal- und Wasserversorgungsnetzes bzw. der Anschlussleitung für Wasser und Kanal.
Der Notar belehrte über die rechtlichen und wirtschaftlichen Konsequenzen dieser Vereinbarung.
Die Kosten der Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Telekom werden den Käufern direkt von den Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellt. Sollten bereits vorhandene Leitungen nicht benötigt werden, so hat der Rückbau bis zur Hauptleitung vom Käufer und auf dessen Kosten zu erfolgen.
Die Verkäuferin versichert, dass der Kaufpreis dem Marktpreis entspricht und dass mit der Kaufpreisbildung keine Beihilfe gewährt wird.

2.3
Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar vier Wochen nach Absendung der Mitteilung des Notars, dass die Genehmigungserklärung der Stadt vorliegt.
Zahlungen haben auf eines der Konten der Stadtkasse Nidderau zu erfolgen. Ausschlaggebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag des Zahlungseingangs.

2.4
Gerät der Käufer in Verzug, so hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 v.H. p.a. über dem Basiszinssatz zu zahlen - § 288 BGB.
Verzug tritt ein, wenn der Käufer auf eine Mahnung der Verkäuferin, die nach Fälligkeit erfolgt, nicht zahlt.

Sollte der Kaufpreis oder Teile desselben nicht binnen vier Wochen nach Fälligkeit bei der Verkäuferin eingegangen sein, so steht dieser das Recht zum Rücktritt vom Vertrag zu.

2.5
Wegen und in Höhe des Kaufpreises unterwirft sich der Käufer der Verkäuferin gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird angewiesen, nach Fälligkeit, auf jederzeitiges Verlangen der Verkäuferin, auf Kosten des Käufers, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Die Verkäuferin verpflichtet sich jedoch, den Käufer zwei Wochen vor Einleitung von Zwangsmassnahmen zu informieren.

2.6
Der Käufer bestätigt, dass
- er rechtzeitig vor der heutigen Verhandlung den Entwurf der Urkunde durch den Notar übersandt erhalten hat;
- er hinreichend Gelegenheit hatte, den Inhalt der Urkunde zu überprüfen,
- dass die 2-Wochen-Frist des § 17 Abs.2a BeurkG eingehalten wurde.

3.1
Die Übergabe gilt mit dem auf den Eingang des Kaufpreises folgenden Monatsersten als erfolgt. Eine förmliche Übergabe findet nicht statt. Mit diesem Tag gehen Nutzen und Lasten, öffentliche und private Abgaben und Lasten, die Gefahr, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

3.2
Das Grundstück wird unter Ausschluss jedweder Haftung für Sachmängel so verkauft und übergeben, wie besichtigt und vor jedermanns Augen am heutigen Tage daliegend.
Insbesondere wird eine Haftung für Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse bzw. Ausnutzbarkeit des Vertragsobjektes für die Zwecke des Käufers nicht übernommen. Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Mängel an dem Grundstück - insbesondere Altlasten - nicht bekannt sind - auf Ziff. 3.4 wird verwiesen.

Die Verkäuferin weist den Käufer auch vorsorglich darauf hin, dass in Abhängigkeit von den örtlichen Bodenverhältnissen Zusatzmassnahmen für die Gründung oder für den Schutz gegen drückendes Grundwasser (weisse Wanne) erforderlich werden können.
Der Käufer versichert, dass ihm Höhe und Lage der Versorgungs- und der Kanalleitungen bekannt sind.

3.3
Für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes wird grundbuchmässig gehaftet, nicht aber für die Freiheit von Grunddienstbarkeiten und Reallasten, die im Grundbuch nicht verzeichnet sind. Ein gleiches gilt für Baulasten. Die Verkäuferin versichert, dass ihr solche nicht bekannt sind.

3.4
Die Voruntersuchungen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz sind durchgeführt. Im Rahmen dieser archäologischen Voruntersuchungen wurden Grabungen vorgenommen, welche die Bodenbeschaffenheit verändert haben können; es wurden mindestens 80 cm Mutterboden entfernt.
Der Käufer wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für Fundgegenstände die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes gelten. Der Notar belehrte über die damit möglicherweise für den Käufer verbundenen Kostenfolgen.

4.1
Für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes "Neue Stadtmitte Nidderau" zu beachten.
Der Käufer verpflichtet sich:
- auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohngebäude mit dem energetischen Mindeststandard "Passivhaus" samt zugehöriger Kfz-Stellplätze bezugs- bzw. benutzungsfertig zu errichten und zu beziehen.
Der energetische Mindeststandard " Passivhaus" nach Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) wird wie folgt definiert:
- Heizwärmebedarf max. 15 kWh pro qm und Jahr oder alternativ Heizlast max. 10 W/qm;
- Kühlenergiebedarf max. 15 kWh pro qm und Jahr;
- Primärenergiebedarf max. 120 kWh pro qm und Jahr;

- Luftdichtheit n50 max. 0,6 pro Stunde;
- Planung der energetischen Qualität des Hauses mittels des Passivhausprojektierungspaketes (PHPP);
- Bezugsgrösse ist die Energiebezugsfläche nach PHPP;
- Qualitätsprüfung nach Abschluss des Bauvorhabens durch einen Drucktest nach DIN EN 13829.

Für die CO2-neutrale Wärmeversorgung des Gebäudes während der Nutzung sind die wärmebedingten CO2-Emissionen auf dem Grundstück zu kompensieren. Dies erfolgt z.B. über die Erzeugung und Einspeisung von elektrischer Energie aus einer Solarstromanlage, mit der elektrische Energie aus dem bundesdeutschen Kraftwerkspark (Strommix) verdrängt wird.

Die Anlage ist so auszulegen, dass die gesamten wärmebedingten CO2-Emissionen über die CO2-Gutschrift im Jahresmittel ausgeglichen werden. Die CO2-Kompensation errechnet sich wie folgt:

gesamte CO2-Emission kleiner gleich eingesparte CO2-Emission.

Die gesamten CO2-Emissionen und die eingesparten CO2-Emissionen sind der Berechnung nach PHPP, die auch für den Passivhausnachweis verwendet werden, zu entnehmen.

Das Erreichen des Passivhaus-Standards ist der Stadt Nidderau, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen, in zwei Schritten zu erklären bzw. nachzuweisen.

1. Im Rahmen der Bauantragsstellung bzw. der Baueingabe ist ein Nachweis über die sachgemässe Planung und Projektierung nach Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP) vorzulegen (vgl. Bezugsurkunde des amtierenden Notars vom 26.10.2015, UR-Nr. 779-2015)

und

2. Alle Berechnungen sind nach dem PHPP in der jeweils geltenden Fassung vorzunehmen. Der Käufer hat einen Sachverständigen zu beauftragen, der die Berechnungen nach PHPP vornimmt. Vor Beauftragung muss ein Sachverständiger nachweisen, dass er in der Expertenliste für Förderprogramm des Bundes unter www.energie-effizienz-experten.de und als Sachverständiger für KfW-Effizienz-Häuser geführt wird. Der Nachweis über die Sachkunde kann jedoch auch in anderer geeigneter Form geführt werde (z.B. zertifizierter Passivhaus-Planer).

Der Sachverständige hat nach Fertigstellung des Hauses zu bestätigen, dass die Energiewerte seiner Berechnung eingehalten wur-

den. Zur Bestätigung der Luftdichtheit des Gebäudes hat er des weiteren einen Blower-Door-Test durchzuführen.
Das Erreichen der CO2-Kompensation der CO2-Emissionen der Wärmeversorgung ist für die Planungsphase ebenfalls (vgl. Bezugsurkunde des amtierenden Notars vom 26.10.2015, UR-Nr. 779-2015) nachzuweisen und vom Sachverständigen zu bestätigen.
Der Käufer bestätigt, dass er die Unterlage zum Passivhausstandard, sowie zur CO2-neutralen Wärmeversorgung
- "Hinweise an den Bauherren" der Stadt Nidderau - erhalten und zur Kenntnis genommen hat. Der Inhalt der übernommenen Verpflichtung ist dem Käufer bekannt und gilt zwischen den Parteien als vereinbart.

4.2
Der Verkäuferin steht ein Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums an dem Vertragsgrundbesitz gegen den Käufer für den Fall zu, dass
- der nach dieser Urkunde erforderliche Nachweis (vgl. Bezugsurkunde des amtierenden Notars vom 26.10.2015, UR-Nr. 779-2015) über die sachgemässe Planung und Projektierung nach PHPP nicht binnen einer Frist von 14 Tagen nach Eingang des Bauantrages bzw. Baugesuches, sowie nach Fertigstellung des Blower-Door- Testes geführt wurde
und
- auf dem Vertragsgegenstand nicht innerhalb von vier Jahren, nach Vertragsabschluss ein Wohngebäude mit dem energetischen Mindeststandard "Passivhaus" bezugs- bzw. benutzungsfertig errichtet und bezogen wurde
bzw.
- innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss an dem Grundstück im Ganzen oder in Teilen ein Erbbaurecht bestellt wird
bzw.
- innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss der Grundbesitz im Ganzen oder in Teilen in nur teilweise bebautem Zustand verkauft oder verschenkt wird
bzw.
- Verträge ohne die Vereinbarungen gem. Ziff.4.5.2 dieser Urkunde geschlossen werden.

4.3
Die obigen Regelungen gelten auch für den Fall, dass der Käufer oder seine Rechtsnachfolger den Grundbesitz nach WEG aufteilt oder der Grundbesitz geteilt oder mit einem anderen Grundstück vereinigt wird.

4.4
Zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Rückübertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Nidderau im Grundbuch.
Sobald der Vertragsgegenstand unter Beachtung der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtungen bezugfertig bebaut ist besteht ein Anspruch auf Löschung dieser Vormerkung.

4.5.1
Im Falle der Ausübung des Rechts auf Rückübertragung des Eigentums hat die Verkäuferin dem Käufer den vorstehenden vereinbarten Kaufpreis für den Grundbesitz, abzüglich einer etwaigen Wertminderung und der eventuellen Grundstücksbelastungen, jedoch ohne Zinsen, sowie im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten teilweisen Bebauung, auch den Gebäudewert zurückzuerstatten - vorausgesetzt, der Wert des Grundstückes wurde dadurch erhöht. Der Wert des Grundstückes und der Wert der Bebauung wird vom Gutachterausschuss beim Landrat des Main-Kinzig-Kreises für den Zeitpunkt der Rückübertragung des Grundbesitzes ermittelt. Erkennt eine der Parteien dessen Wertermittlungen nicht an, so steht der ordentliche Rechtsweg offen.
Der Notar erläuterte die wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen dieser Vereinbarung, insbesondere auch, dass es grundsätzlich ohne Bedeutung ist, ob der Käufer bei einer eventuellen späteren Weiterveräusserung einen Gewinn erzielt oder nicht.
Die zwischen dem Abschluss des vorliegenden Vertrages und der Rückübertragung des Eigentums auf die Stadt Nidderau möglicherweise anfallende Grundsteuer geht zu Lasten des Käufers. Kosten und Steuern im Zusammenhang mit der Rückübertragung hat der Käufer zu tragen; er hat des weiteren an die Verkäuferin eine Verwaltungsgebühr von EUR 500,- (in Worten: Euro fünfhundert) zu zahlen.

4.5.2

Der Käufer verpflichtet sich, in den mit beauftragten Architekten, Fachingenieuren, Firmen (insbesondere Fertigbaufirmen) abzuschliessenden Verträgen eine Konventionalstrafe über mindestens EUR 20.000,- für den Fall zu vereinbaren, dass die in vorliegender Verhandlung definierten Standards (Ziff.4) nicht, nicht vollständig bzw. nicht fristgerecht eingehalten bzw. nachgewiesen werden.

Auf einseitiges schriftliches Verlangen der Stadt Nidderau hat der Käufer diese Ansprüche ohne weitere Gegenleistung an die Stadt abzutreten.

4.6.

Die durch eine Rückübertragung entstehenden Notar- und Gerichtskosten, die hierdurch anfallende Grunderwerbsteuer, sowie die Gebühren des Gutachterausschusses, hat der Käufer zu tragen. Die Verkäuferin ist berechtigt, die Kosten selbst zu begleichen und den verauslagten Betrag von der dem Käufer eventuell zustehenden Herauszahlung in Abzug zu bringen.

Erkennt eine der Parteien die Wertermittlungen des Gutachterausschusses nicht an und wird deshalb der ordentliche Rechtsweg beschritten, so hat das Gericht nach billigem Ermessen auch darüber zu entscheiden, welche Partei und ggf. in welchem Umfang die Gebühren des Gutachterausschusses zu tragen hat.

5.

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, die Kosten etwaiger Genehmigungen, die Gerichtskosten, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen.

6.1

Über die Möglichkeit und die Bedeutung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung wurden die Erschienenen vom Notar belehrt. Der Käufer verzichtet jedoch vorläufig auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

6.2

Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Parzelle Flur Flurstück von der Verkäuferin auf den Käufer

zu je 1/2 Anteil

übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

Unter unwiderruflichem Verzicht auf ein eigenes Antragsrecht weisen die Parteien den Notar an, den Umschreibungsantrag erst dann zu stellen und dem Käufer erst dann begl. Ablichtungen bzw. Ausfertigungen, in denen die Auflassungserklärung nicht gestrichen ist, zu erteilen, wenn ihm die Zahlung des vollständigen Kaufpreises nach den Bestimmungen dieses Vertrages schriftlich nachgewiesen worden ist.

Das Eigentum ist einzutragen auf die Erschienenen zu 2. und 3.

zu je 1/2 Anteil.

7.1.1

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer den Vertragsgegenstand schon jetzt mit Grundpfandrechten einschl. Zinsen und Nebenleistungen belasten, ihn insbesondere der dinglichen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO unterwerfen zu können. Die Übernahme einer persönlichen Verbindlichkeit durch die Verkäuferin ist in jedem Falle ausgeschlossen. Der Käufer weist seine Darlehensgeber (z.B. die finanzierende Bank) unwiderruflich an, die Valuta bis zur Höhe des Kaufpreises gemäss den Zahlungsbedingungen dieses Vertrages bis zur Fälligkeit ausschliesslich an die Verkäuferin bzw. nach deren Weisungen auszuzahlen.

Grundschuldgläubiger dürfen Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben. 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 Käufer als neuen Sicherungsgeber.

7.1.2
Die Verkäuferin erklärt sich grundsätzlich bereit, den für die Finanzierung des Kaufpreises und des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor der zu ihren Gunsten eingetragenen Vormerkung einzuräumen; dies jedoch nur nach Vorlage einer unwiderruflichen Verpflichtungserklärung des finanzierenden Kreditinstitutes, in der garantiert wird, dass die durch die Grundpfandrechte gesicherten Darlehensmittel ausschliesslich zur Kaufpreiszahlung bzw. Finanzierung des Bauvorhabens verwendet werden.
Die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

7.2.
Die Parteien erteilen den Angestellten des Notars, insbesondere Katharina Fischer, Nicole Geier, Sieglinde Wenholt und Brigitte Kriegsmann, je einzeln, für sich und ihre Rechtsnachfolger, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, unwiderruflich Auftrag und Vollmacht zur Abgabe aller zur Durchführung, zur Abänderung, zur Ergänzung, zum Vollzug oder Rückabwicklung dieses Vertrages erforderlichen und zweckmässigen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge.
Die Vollmacht umfasst insbesondere die Befugnis zur Antragstellung, Berichtigung und Rücknahme jeder Art und, auf Anweisung des Käufers, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligen und beantragen zu können, sowie, soweit erforderlich, zur Erklärung der Auflassung und zur Abgabe der Identitätserklärung.

7.3
Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen bzw. Bescheide einzuholen und für sie entgegenzunehmen. Er ist ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag auszuführen und alles zum Wirksamwerden dieser Urkunde für alle Beteiligten zu veranlassen und Gericht und Behörden gegenüber alle Erklärungen abzugeben, die etwa noch für erforderlich gehalten werden sollten bzw. zweckmässig sind.

7.4

Sämtliche in dieser Urkunde erteilten Vollmachten gelten im Aussenverhältnis uneingeschränkt, sind ganz oder teilweise übertragbar, gelten unabhängig von den übrigen Bestimmungen dieses Vertrages, nur zu den Urkundenrollen der Notare Rug und Zenke, Nidderau, und erlöschen drei Monate nach Eigentumsumschreibung. Etwaige Einschränkungen gelten nur im Innenverhältnis und sind Dritten gegenüber nicht nachzuweisen.

7.5

Eine beglaubigte Abschrift der Urkunde des amtierenden Notars vom 26.10.2015, UR-Nr. 779-2015, lag bei Beurkundung vor. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunde als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Die Beteiligten erklären, dass sie rechtzeitig vor Beurkundung Kopien dieser Urkunde erhalten haben, ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist und sie auf das Vorlesen und auch auf das Beifügen dieser Urkunde zur heutigen Niederschrift verzichten.

8.

Der amtierende Notar belehrte die Parteien darüber, dass

- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erst nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird;
- die Parteien für die Kosten und die Grunderwerbsteuer kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch haften;
- die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst erfolgen kann, nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und nach Zahlung anfallender Gerichtskosten;
- das Eigentum erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch auf diese übergeht;
- die Kaufpreiszahlung zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem das Eigentum noch nicht übergegangen ist;
- der Vertrag bis zu seiner Genehmigung durch die Vertretene schwebend unwirksam ist.

Ggf:

Der Notar hat die Erwerber darauf hingewiesen, dass im Falle des Scheiterns der nichtehelichen Lebensgemein-

schaft - anders als bei der Scheidung - kein Vermögensausgleich nach gesetzlich klar festgelegten Regeln erfolgt. Wer zum Erwerb mehr beiträgt, als es seinem Miteigentumsanteil entspricht, läuft Gefahr, im Trennungsfall hierfür keinen Ausgleich zu erhalten. Ausgleichansprüche können jedoch in Betracht kommen, soweit die Grundsätze von Treu und Glauben dies gebieten. Ob dies vorliegend der Fall ist kann der Notar nicht beurteilen. Der Notar belehrte jedoch über die Möglichkeit, diese Fragen in einem Partnerschaftsvertrag klar zu regeln.

9.

Die in diesem Vertrage gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten. Alle zu dieser Urkunde etwa noch erforderlichen Genehmigungen sollen mit Eingang beim amtierenden Notar als allen Beteiligten rechtswirksam zugegangen gelten.
Das Finanzamt wird gebeten, die Unbedenklichkeitsbescheinigung ausschliesslich dem beurkundenden Notar zu überlassen.
Der Notar beurkundet lediglich die Vereinbarungen der Parteien. Eine steuerliche Beratung war daher nicht möglich. Für die steuerlichen Folgen dieser Urkunde wird nicht gehaftet.
Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Die Parteien nehmen ihre Erklärungen wechselseitig an.
Unter Hinweis auf die datenschutzrechtlichen Vorschriften erteilen die Erschienenen ihre Einwilligung zur Speicherung ihrer personenbezogenen Daten.

Ggf
Der Käufer erklärt, er verzichte auf eine schrift liche Übersetzung.

Ggf.
Als inländische Zustelladresse geben die Käufer an.

Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrage bedürfen zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich der notariellen Beurkundung. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder wer-

den oder sollte sich eine Lücke des Vertrages herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall wechselseitig an der Beurkundung einer Regelung mitzuwirken, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was sie gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

Die Parteien erbitten je zwei beglaubigte Abschriften dieser Urkunde für sich, sowie die für Gericht, Behörden und finanzierende Kreditinstitute erforderliche Anzahl von Ausfertigungen und Abschriften.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen,
übersetzt
genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben: