

.....

Verhandelt am dreiundzwanzigsten März zweitausendzweiundzwanzig

Vor mir, der Notarin

**Ute Paetz**

mit dem Amtssitz in Parchim

- im Folgenden „Notarin“ genannt -

erschieden in meinen Amtsräumen in 19370 Parchim, Am Buchholz 2:

1. N.N. [???:»  
dienstansässig Schuhmarkt 1 in 19370 Parchim,  
der Notarin von Person bekannt,

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern gemäß Vollmacht, die heute in Urschrift vorlag und dieser Urkunde beigelegt wird, für die:  
Stadt Parchim,  
Postanschrift: 19370 Parchim, Schuhmarkt 1,

2. Herr Manfred Mustermann, geboren am \_\_\_\_\_, Mustermannstr. 4711,  
ausgewiesen durch gültigen, mit Lichtbild versehenen Ausweis.

Die Notarin fragte vor der Beurkundung die Erschienenen, ob die Notarin in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Urkunde ist, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Auf Nachfrage der Notarin bestätigt der Käufer, für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i. S. d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz (GwG) ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch dessen Familienmitglied, noch einer solchen Person „bekanntermaßen nahesteht“ i. S. d. § 1 Abs. 13 und 14 GwG.

Die Notarin hat die Parteien darauf hingewiesen, dass bei Verbraucherverträgen der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes vorab, in der Regel zwei Wochen vor der Beurkundung, zur Verfügung gestellt werden soll. Die Parteien erklären, dass dies erfolgt ist.

Zu Protokoll der Notarin wurde erklärt:

# Kaufvertrag über ein Grundstück mit Auflassung

## I. Vorbemerkungen, Grundbuchstand

1. Im Grundbuch von **Parchim**  
Amtsgericht: Ludwigslust  
Blatt: [???:»  
ist folgender Grundbesitz verzeichnet:  
lfd. Nummer: [???:»  
Gemarkung: Parchim  
Flur: [???:»  
Flurstück: [???:»  
Lage: [???:»  
Wirtschaftsart: [???:»  
Größe in m<sup>2</sup>: [???:»

### Grundbuchstand hierzu

- a) Abteilung I:  
eingetragener Eigentümer: Stadt Parchim;
  - b) Abteilung II: [???:»
  - c) Abteilung III:  
keine Belastungen.
2. Das Vertragsobjekt ist nach Angabe der Beteiligten unbebaut.
  3. Die Notarin hat den Grundbuchinhalt (ohne Grundakte) nebst Antragsliste (§ 12a GBO) online am \*\*\*erfolgt zur Beurkundung\*\*\* feststellen lassen. Die Online-Antragsliste enthielt keine das Vertragsobjekt betreffenden Eintragungen.
  4. Der Verkäufer erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens liegt.

## II. Vertragsobjekt, Kauf

1. Aus dem in Abschnitt I. genannten Grundbesitz wurde eine **ca. [.....:» m<sup>2</sup>** große Teilfläche herausgemessen. Die ungefähre Lage ergibt sich aus dem als **Anlage** beigefügten Teilungsplan, in dem die zu veräußernde Teilfläche durch die Beteiligten **rot** schraffiert und als [.....:» bezeichnet ist. Die Anlage hat Vorrang vor der angenommenen Flächengröße.  
Die Beteiligten haben bei der Vornahme der Vermessung vor Ort den genauen Grenzverlauf anhand der vorhandenen örtlichen Abgrenzungen festgelegt. Das abschließende Bestimmungsrecht hat der Verkäufer, wobei nach den Grundsätzen des § 315 BGB zu verfahren ist.

Die in dieser Urkunde bevollmächtigten Notarmitarbeiter sind auch bevollmächtigt, erforderlichenfalls das Bestimmungsrecht auszuüben, das Vermessungsergebnis anzuerkennen und ggf. die Einigung neu zu erklären.

Die Übernahme der Vermessung in das Kataster ist noch nicht erfolgt. Der Verkäufer wird der Notarin den amtlichen Flurstücksnachweis nebst Auszug aus der Liegenschaftskarte unverzüglich übersenden.

Die Kosten der Vermessung trägt der Käufer.

2. Dies vorausgeschickt, verkauft die Stadt Parchim  
- in dieser Urkunde "**der Verkäufer**" genannt -

den vorbezeichneten Grundbesitz (**Teilfläche aus dem Flurstück [???:» mit ca. [???:» m<sup>2</sup>)** mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör

- in dieser Urkunde "**Vertragsobjekt**" genannt -

zu Alleineigentum an Herrn Manfred Mustermann

- in dieser Urkunde "**der Käufer**" genannt -.

### **III. Weitere Vereinbarungen**

#### **§ 1 Bauverpflichtung**

1. Das Vertragsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des für das Vertragsobjekt geltenden Bebauungsplanes sind dem Käufer bekannt, sie sind vom Käufer zu beachten und zu erfüllen.
2. Wesentliche Grundlage dieses Vertrages ist die Verpflichtung des Käufers, innerhalb von 18 Monaten ab Besitzübergang mit der Errichtung eines Wohnhauses gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beginnen. Der Käufer ist weiterhin verpflichtet, innerhalb von 42 Monaten ab Besitzübergang das Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen. Diese Frist von 42 Monaten verlängert sich einmalig um 18 Monate, wenn eigenes Verschulden des Käufers ausgeschlossen werden kann.
3. Hat der Käufer mit dem Bauvorhaben spätestens nach 18 Monaten ab Besitzübergang aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht begonnen, so ist der Verkäufer berechtigt, das Vertragsobjekt zurückzukaufen. Hat der Käufer das Bauvorhaben spätestens nach 60 Monaten ab Besitzübergang aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht bezugsfertig hergestellt, so ist der Verkäufer berechtigt, das Vertragsobjekt zurückzukaufen. Das Rückkaufsverlangen ist schriftlich durch den Verkäufer gegenüber dem Käufer geltend zu machen.
4. Der Ankaufspreis entspricht dem von dem Käufer gezahlten Kaufpreis (Abschnitt IV Ziffern 1 und 2). Weiterhin sind dem Käufer von ihm nachweislich getätigte Investitionen zu erstatten, soweit sie den Grundstückswert im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes erhöhen. Kosten für die Erstellung von Plänen zur Bebauung werden nicht erstattet. Etwaige auf dem Grundstück lastende Grundpfandrechte sind aus dem Ankaufspreis abzulösen, um einen lastenfreien Erwerb zu gewährleisten. Sollte eine Ablösung aus dem Ankaufspreis nicht möglich sein, ist der Käufer zur Ablösung verpflichtet. Einigen sich die Vertragsparteien über die Höhe der zu erstattenden Investitionen nicht, so wird diese für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten eines gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt.

Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so wird dieser von dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim ernannt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens trägt der Käufer.

5. Das Ankaufsrecht erlischt, sobald ein Verstoß gegen die Käuferpflichten gemäß vorstehendem § 1 nicht mehr in Betracht kommt.
6. Zur Sicherung des Ankaufsrechtes ist eine **Vormerkung** zugunsten des Verkäufers in das für den Käufer neu anzulegende Grundbuch einzutragen (vgl. Abschnitt XI dieser Urkunde). Der Verkäufer verpflichtet sich, auf Anfordern des Käufers die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, wenn das Ankaufsrecht erloschen ist.

## **§ 2 Mehrerlösklausel**

1. Veräußert der Käufer das Vertragsobjekt ganz oder teilweise bis einschließlich 10 Jahre - gerechnet ab Besitzübergang -, so kann der Verkäufer von dem Käufer die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen.
2. Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Vertragsobjekt auf einen Dritten gerichtet sind. Darunter fallen demzufolge u.a.
  - a) die Bestellung eines Erbbaurechtes bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
  - b) die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs,
  - c) die Abgabe eines Angebotes, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsels bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Rechte nach dem WEG) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist.
3. Die Höhe des zu zahlenden Mehrerlösbetrages bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis (Abschnitt IV Ziffern 1 und 2) und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für Grund und Boden. Liegt letzterer unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Mit dieser Mehrerlösklausel wird also nicht der infolge von Investitionen des Käufers entstandene Mehrwert abgeschöpft, sondern lediglich der Teil am erzielten Mehrerlös, der ohne Zutun des Käufers erzielt wird.
4. Einigen sich die Vertragsparteien über den Wert des Mehrerlösbetrages nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten eines gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt. Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so wird dieser von dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis

Ludwigslust-Parchim ernannt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens trägt der Käufer.

5. Der Anspruch auf Abführung des Mehrerlöses ist drei Monate nach Abschluss des Weiterveräußerungsvertrages fällig, soweit der dort vereinbarte Kaufpreis (unter Berücksichtigung der Anrechnungsregelung) oberhalb des Verkehrswertes liegt. Soweit der in dem Vertrag vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt, tritt die Fälligkeit an dem Tage ein, an dem sich die Parteien über den Verkehrswert einigen oder an dem dem Käufer das schriftliche Gutachten zugeht. Alle Beträge sind frühestens zum Zahlungszeitpunkt des Kaufpreises zu zahlen.
6. Der Käufer hat dem Verkäufer unverzüglich sämtliche Umstände mitzuteilen, die den Anspruch auf Abführung des Mehrerlöses begründen können. Der Käufer ist verpflichtet, die Weiterveräußerung des Vertragsobjektes dem Verkäufer unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Gleichzeitig tritt der Käufer zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers seinen Kaufpreisanspruch gegen den zukünftigen Erwerber i. H. d. Mehrerlöses an den Verkäufer ab. Der Verkäufer nimmt die Abtretung hiermit an.
7. Eine dingliche Sicherung dieses Anspruches durch Eintragung einer Grundschuld wird von dem Verkäufer auch nach Belehrung der Notarin nicht gewünscht. Die Notarin belehrte auch über die aktuelle Rechtsprechung zu Mehrerlösklauseln. Die Notarin hat den Beteiligten ebenfalls empfohlen, den Kaufpreis konkret aufzuschlüsseln, um spätere Streitigkeiten bei der Ermittlung des Mehrerlöses zu vermeiden.

### **§ 3 Weitergabe vertraglicher Pflichten**

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer eventuellen Weiterveräußerung des Vertragsobjektes die vorstehenden Vereinbarungen und Verpflichtungen in § 1 und § 2 aus dieser Urkunde seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen in gleicher Weise zur Weitergabe zu verpflichten. Er wird nur dann von seiner Verpflichtung frei, wenn der entsprechende Erwerber diese Verpflichtung übernommen hat.

### **IV. Kaufpreis und Fälligkeit**

1. Der Kaufpreis beträgt:  
..... €  
(in Worten: ..... Euro).
2. Dem Kaufpreis liegt ein Quadratmeterpreis von [???:» Euro zugrunde. Sollte die katasteramtliche Vermessungsübernahme ein Mehr- oder Mindermaß ergeben, ist dies auf der Grundlage des der Berechnung zugrunde liegenden Quadratmeterpreises zwischen den Vertragsparteien nach Kenntnis unverzüglich auszugleichen, nicht jedoch vor Fälligkeit des Kaufpreises im Übrigen.
3. Der Kaufpreis muss innerhalb von 2 Wochen gutgeschrieben sein nach Absendung einer Bestätigung der Notarin an den Käufer, dass:
  - a) die in dieser Urkunde bewilligte Eigentumsvormerkung vertragsgemäß im Grundbuch eingetragen und der Notarin nachgewiesen ist;

- b) der Notarin alle Unterlagen vorliegen, die zur Freistellung des Vertragsobjekts von solchen Beschränkungen und Rechten, die der Eigentumsvormerkung im Grundbuch im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden, erforderlich sind - diese Unterlagen müssen auflagenfrei vorliegen oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht;
- c) der Notarin alle sonst für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen formgerecht vorliegen.

Das Vorliegen der Nachweise des Katasteramtes soll ausdrücklich nicht Fälligkeitsvoraussetzung sein. Die Notarin hat auf die hiermit verbundenen Gefahren (z.B. Verzögerung der Eigentumsumschreibung) hingewiesen.

4. Zur Klarstellung vereinbaren die Beteiligten:

- a) sämtliche aufgrund Bewilligung in diesamtlichen Urkunden etwa im Gleich- oder Vorrang eingetragene Eigentumsvormerkungen stehen der Fälligkeit des Kaufpreises nicht entgegen und stellen keinen Rechtsmangel dar. Eigentumsvormerkungen hinsichtlich anderer Teilflächen als dem heutigen Vertragsobjekt, stehen ebenfalls der Fälligkeit des Kaufpreises nicht entgegen und stellen keinen Rechtsmangel dar.
- b) Grundpfandrechte, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Verträgen in diesamtlichen Urkunden bestellt wurden und bei denen nach der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde der Grundpfandrechtsgläubiger verpflichtet ist, das heute verkaufte Vertragsobjekt auflagenfrei und ohne Kosten für den heutigen Käufer aus der Mithaft zu entlassen, stellen keinen Rechtsmangel dar und stehen der Kaufpreisfälligkeit nicht entgegen.
- c) Unwiderrufliche etwaige Erklärungen bundesdeutscher Geldinstitute, nach denen diese nach Vermessung und Vorlage des katasteramtlichen Veränderungsnachweises das jeweils betroffene Vertragsobjekt unverzüglich und ohne Kosten für den heutigen Käufer auflagenfrei bzw. nach Erfüllung etwaiger den Kaufpreis für das betroffene Vertragsobjekt nicht übersteigender Auflagen, aus der etwaigen Mithaft entlassen, sind Lösungsunterlagen i.S. dieser Urkunde.

5. Die Zahlung an den Verkäufer hat auf dessen Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin, IBAN: DE69 1405 2000 0000 0001 83, zu erfolgen, soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung zu verwenden ist.

6. Vollwertigkeitserklärung:

Die nach § 56 Abs. (7) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern zuständigen Personen bestätigen gemäß im Original beigefügter Erklärung, dass der Kaufpreis dem vollen Wert (Verkehrswert) entspricht.

## V. Unterwerfung

Der Käufer unterwirft sich dem Verkäufer gegenüber wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises von ..... Euro nebst Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten Zinsen ab nächsten Monatsersten als geschuldet. Dem Verkäufer kann eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erst nach Fälligkeit des Kaufpreises, im Übrigen ohne weitere Nachweise erteilt werden.

## **VI. Verzug, Aufrechnung, Abtretungsausschluss, Verjährung**

1. Zahlt der Zahlungspflichtige bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.
2. Die Aufrechnung gegen die Kaufpreisforderung durch den Käufer mit Forderungen gegen den Verkäufer, die nicht aus diesem Vertragsverhältnis stammen, ist nur zulässig, wenn diese Forderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
3. Eine Abtretung und Verpfändung der Rechte des Käufers aus diesem Vertrag ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zulässig.
4. Der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises und der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums und sonstiger dinglicher Rechte verjähren jeweils erst 30 Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

## **VII. Lastenfreistellung im Grundbuch**

1. Die Übertragung erfolgt **lastenfrei** in **Abteilung II und III**. Hinsichtlich etwaiger in Abt. II eingetragener Rechte soll Pfandfreigabe erfolgen. Die Notarin wird beauftragt, die entsprechende Pfandfreigabeerklärung bei dem jeweiligen Berechtigten einzuholen, entgegenzunehmen und zu verwenden. Die Pfandfreigabe wird **beantragt**.
2. Die Beteiligten bewilligen und **beantragen** die Löschung aller Lasten und Beschränkungen.

## **VIII. Übergabe (Besitz), Verrechnung**

1. Die Übergabe gilt als erfolgt mit vollständiger und vertragsgerechter Zahlung des Kaufpreises. Eine Zahlung vor dem vereinbarten Termin/Ereignis (Kaufpreisfälligkeitsmitteilung) hat keine Rechtswirkung.
2. Vom Zeitpunkt der Übergabe an hat der Käufer die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsobjektes zu tragen; er hat ab diesem Zeitpunkt den Verkäufer von allen Pflichten, die diesem als Eigentümer obliegen, insbesondere der Verkehrssicherungspflicht und Straßenreinigungs- und Streupflicht, freizustellen.
3. Die Lasten und Nutzungen des Vertragsobjektes einschließlich der Verpflichtungen und Rechte aus den für das Vertragsobjekt ggf. bestehenden Versicherungen gehen im Innenverhältnis der Parteien am Tage der Übergabe (Verrechnungstag) auf den Käufer über und werden auf diesen Tag im Verhältnis der Zeit abgerechnet. Aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung werden alle Ansprüche an den Käufer abgetreten, die dem Verkäufer gegenüber Dritten wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen.

4. Der Verkäufer erklärt, dass kein Versicherungsschutz besteht. Es ist daher Sache des Käufers, ggf. ab Besitzübergang für die Versicherung des Vertragsobjektes auf eigene Rechnung Sorge zu tragen; entsprechende Vollmacht wird erteilt.
5. Die Miet- und Pachtfreiheit zum Zeitpunkt der Übergabe wird garantiert.

### **IX. Erschließungsbeiträge, öffentliche Lasten**

1. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder sonstige Anliegerabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für heute tatsächlich vollständig fertiggestellte Anlagen und bereits begonnene und heute noch nicht fertiggestellte Anlagen sind bereits im Kaufpreis enthalten. Eine konkrete Auflistung, welche Beiträge bereits im Kaufpreis enthalten sind, wird auch nach Belehrung der Notarin nicht gewünscht.

Kosten für künftig errichtete Anlagen trägt der Käufer. Gleichgültig ist dabei, wann diese Beiträge und Kosten fällig und wem sie in Rechnung gestellt werden.

Anschlusskosten fallen demjenigen zur Last, der den Anschluss in Auftrag gibt.

2. Der Verkäufer garantiert im Übrigen die Freiheit des Vertragsobjekts von rückständigen öffentlichen Lasten und Abgaben.

### **X. Sach- und Rechtsmängel, Beschaffenheit**

1. Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsobjektes werden ausgeschlossen, soweit nicht in dieser Urkunde Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien enthalten sind. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des Zustands des Vertragsobjektes einen Hinweis erwarten durfte.

Auf die Möglichkeit, eine Beschreibung des Vertragsobjektes einschließlich eventueller Mängel in diese Urkunde aufzunehmen, wurde von der Notarin hingewiesen. Besondere Vereinbarungen werden nicht getroffen.

2. Der Verkäufer erklärt, dass ihm Belastungen im Sinne des § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht bekannt sind.  
Der Käufer hat den Verkäufer von etwaigen Ansprüchen gemäß § 4 Abs. 6 BBodSchG freizuhalten. Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen.
3. Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine derartigen Lasten bekannt sind.  
Die Notarin hat nicht geprüft, ob Zugang, Zufahrt und die Ver- und Entsorgung des Vertragsobjektes durch Grunddienstbarkeiten/Baulasten gesichert werden müssen; dies obliegt den Beteiligten.
4. Der Verkäufer garantiert das Freisein des Vertragsobjektes von Rechten Dritter auf den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung, es sei denn, der Käufer selbst hat solche Rechte zur Eintragung gebracht oder ihnen zugestimmt.

5. Von jeglichem Ausschluss ausgenommen sind Ansprüche gemäß § 309 Nr. 7 BGB (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit sowie eines groben Verschuldens).

## **XI. Grundbucheklärungen, Auflassung, Vollzugsüberwachung**

1. Die Notarin wird beauftragt, die Vertragsabwicklung zu überwachen.  
Um einen vorzeitigen Eigentumsverlust des Verkäufers zu verhindern, soll die Notarin die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst dann veranlassen, wenn ihr die Zahlung des Kaufpreises (ohne evtl. Zinsen) durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers, der ausführenden Bank oder anderweitig nachgewiesen ist. Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, eine entsprechende schriftliche Zahlungsbestätigung der Notarin unverzüglich zu übersenden.
2. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung des Erwerbs des Eigentums am Vertragsobjekt zugunsten des Käufers.  
Die Notarin wird angewiesen, die Eintragung der Vormerkung **unverzüglich** zu bewirken.  
Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass die Stellung des vorgenannten Antrages eine Vorausleistung des Verkäufers darstellt.

Der Käufer **beantragt** schon jetzt die Löschung dieser Eigentumsvormerkung nach Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass keine Zwischeneintragung erfolgt oder beantragt ist, der er nicht zugestimmt hat.

3. Die Beteiligten erklären die **Auflassung** wie folgt:  
Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsobjekt auf den Käufer übergeht.  
Diese Einigung ist unbeding, enthält aber noch keine Eintragungsbewilligung. Die Beteiligten weisen die Notarin unwiderruflich an, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch erst dann mittels Eigenurkunde zu bewilligen und zu beantragen, wenn die Voraussetzungen gemäß vorstehender Ziffer 1. erfüllt sind.
4. Die Beteiligten bewilligen und **beantragen**, eine **Vormerkung** für den Verkäufer gemäß Abschnitt III § 1 in das Grundbuch einzutragen, und zwar **Zug um Zug** mit der Eigentumsumschreibung.

### **Rangvorbehalt**

Es wird die Befugnis vorbehalten, im Range vor dem gemäß Abschnitt III § 1 bestellten Recht Grundpfandrechte bis zu einem Nominalbetrag von 700.000,00 Euro nebst bis zu 20 % Jahreszinsen seit dem Tage der Bewilligung des den Vorrang ausnutzenden Grundpfandrechtes und 10 % einmaligen Nebenleistungen eintragen zu lassen.

Der Rangvorbehalt kann jeweils nur einmal und nur unter der Bedingung ausgenutzt werden, dass die in den Rangvorbehalt einzuweisenden Rechte auch Rang vor allen anderen Belastungen erhalten, die dem soeben bestellten Recht im Zeitpunkt der Eintragung des einzuweisenden Rechtes im Range nachfolgen oder gleichstehen.

**Die Eintragung des Rangvorbehaltes wird beantragt.**

Wenn und soweit bereits im Wege der Vorwegbeleihung oder Verpfändung Grund-

pfandrechte eingetragen werden, gelten diese als unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes bestellt. Die Notarin ist ausdrücklich bevollmächtigt, die Höhe des verbleibenden Rangvorbehaltes bei Antragstellung erforderlichenfalls durch Eigenerklärung klarzustellen.

5. Die Notarin kann Anträge aus dieser Urkunde getrennt oder eingeschränkt sowie in beliebiger Reihenfolge stellen und sie in gleicher Weise zurückziehen.

## **XII. Vollzugstätigkeit, Vollmachten**

1. Die Notarin wird bevollmächtigt, alle Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten gelten hiermit als dem Grundbuchamt mitgeteilt im Sinne des § 171 BGB. Alle formell und materiell Beteiligten befreien die Notarin von der Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO), insbesondere bei Anfragen durch Kreditinstitute.
2. Die Notarin wird angewiesen, die für die Wirksamkeit dieser Urkunde und ihren Vollzug erforderlichen Erklärungen anzufordern und entgegen zu nehmen. Soweit privatrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, soll die Notarin diese unter Übersendung eines kostenpflichtigen Entwurfs anfordern. Für die Vertragsbeziehung der Beteiligten sollen Genehmigungserklärungen jeder Art mit ihrem Eingang bei der Notarin für alle Beteiligten wirksam sein.
3. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Mitarbeiter der Notarin, Frau Ines Rogge, Frau Nadine Voigt, Frau Heike Josenhans, Frau Anett Bretschneider, Frau Carina Rüß und Frau Stefanie Hüsken, und zwar jeden für sich allein, mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur an dieser Amtsstelle ausgeübt werden darf, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Urkunde etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen. Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht soll mit dem Tode des Vollmachtgebers nicht erlöschen, sondern auch für dessen Erben wirksam sein. Sie endet 6 Monate nach Vollzug im Grundbuch. Die Voraussetzungen für den Gebrauch dieser Vollmacht, die nur durch die Beteiligten gemeinsam widerrufen werden kann, sind dem Gericht nicht nachzuweisen.

## **XIII. Belehrungen**

Die Beteiligten sind darüber belehrt:

1. dass ab dem 01.07.2018 eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung für diesen Vertrag nur erforderlich ist, wenn im Zeitpunkt der Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Rechtserwerbs oder im Zeitpunkt der Eintragung des Rechtserwerbs ein Anmeldevermerk gemäß § 30b Abs. 1 des VermG im Grundbuch eingetragen ist.
2. dass dieser Vertrag, da das Grundstücksverkehrsgesetz Anwendung findet, erst mit Erteilung dieser Genehmigung wirksam wird und beim Vorliegen von Versagensgründen u.U. ein Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz bestehen kann;
3. dass gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungs- und Transportunternehmen bestehen können, die zu ihrer Wirksamkeit nicht der Eintragung in das Grundbuch bedürfen und bei hinterliegenden Grundstücken Wegerechte erforderlich sein können;

4. dass zur Veräußerung von kommunalem Vermögen u.U. die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich ist und die Zulässigkeit der genehmigungsfreien Veräußerung durch die Erklärung zur vollen Werthaltigkeit (§ 56 KV M-V) nachzuweisen ist;
5. dass alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen und Nebenabreden gemäß § 311b BGB mit beurkundet sein müssen, widrigenfalls dieser Vertrag nichtig sein kann;
6. dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht;
7. dass für den Vollzug im Grundbuch auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegen muss und die Beteiligten als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer haften;
8. dass zur Eigentums Umschreibung auch die Übernahme der Vermessung in das Kataster erfolgt und nachgewiesen sein muss;
9. dass die Beteiligten als Gesamtschuldner für die Notar- und Gerichtskosten haften; der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten und Erschließungskosten;
10. dass die Notarin weder das Liegenschaftskataster, das Altlastenregister noch das Baulastenverzeichnis hat einsehen lassen und die Lageprüfung anhand einer aktuellen Flurkarte empfiehlt;
11. dass die Grundbuchbezeichnung keine Auskunft über die tatsächliche Lage, die zulässige Nutzungsart und den zulässigen Nutzungsumfang gibt - bei Abweichungen insbes. zur vorgesehenen Nutzung obliegt es den Beteiligten, die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung zu beurteilen;
12. dass der Verkauf eines Grundstücks der Einkommensteuerpflicht unterliegen kann, bei der Veräußerung betrieblich genutzter Gegenstände eine steuerrechtlich relevante Entnahme vorliegen kann, die Notarin jedoch keine steuerrechtliche Beratung übernimmt.

#### **XIV. Belastungsvollmacht**

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten vor Eigentums Umschreibung mitzuwirken. Er erteilt hiermit mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur bei der amtierenden Notarin ausgeübt werden darf, dem Käufer Vollmacht, das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten jeder Art bis zu einem Betrag von 700.000,00 Euro nebst Zinsen bis zu 20 % p.a. ab heute und Nebenleistungen bis zu 10 % des Grundschuldbetrages zu Gunsten einer Bank, Sparkasse oder Versicherung mit Sitz in Deutschland zu belasten, die dingliche Unterwerfung des Vertragsobjektes gemäß § 800 ZPO zu erklären sowie alle Löschungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen und Freigabeerklärungen zu erteilen und die entsprechenden Anträge zu stellen und zurückzunehmen.
2. Diese Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Die Erteilung von Untervollmachten ist gestattet. Diese Vollmacht gilt unabhängig davon, ob der Vertrag im Übrigen rechtswirksam ist.
3. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsurkunde folgende Bestimmungen wiedergegeben werden:
  - a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis geleistet hat. Abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentums Umschreibung.

- b) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine Zahlungspflichten. Der Käufer wird ihn von allen diesbezüglichen Kosten freihalten.
  - c) Sämtliche Rechte, die dem Verkäufer in Bezug auf diese Grundpfandrechte zustehen, sollen mit der Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall mit Umschreibung des Eigentums am Pfandobjekt auf den neuen Eigentümer übergehen, ohne dass es hierzu einer weiteren Erklärung bedarf.
  - d) Falls der Verkäufer wegen Schuldnerverzug vom Vertrag zurücktritt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, nicht durchgeführt wird, hat der Gläubiger das Grundpfandrecht und einen ggf. erteilten Grundschuldbrief dem Verkäufer zurückzugewähren oder zur Löschung zu bringen, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an ihn aus dem gesicherten Darlehen tatsächlich ausgezahlten Kaufpreisteile ohne Zinsen, Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten.
4. Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass zur Belastung von unvermessenen Teilflächen die Übernahme in das Kataster notwendig ist. Bis zur Abschreibung des Vertragsobjektes erstreckt sich vorstehende Vollmacht deshalb auf das **gesamte ungeteilte Flurstück [???:]**.
- a) Die Notarin darf von dieser Urkunde solange nur einfache Abschriften herausgeben, bis ihr eine vollzugsfähige Pfandfreigabeerklärung des Grundschuldgläubigers bezüglich der nicht mitveräußerten Fläche vorgelegt wird.  
Die Erklärung muss weiterhin die Verpflichtung enthalten, vor Abschreibung des Vertragsobjektes keine Zwangsverwertungsmaßnahmen in den belasteten Grundbesitz zu betreiben.
  - b) Soweit der Grundschuldgläubiger nicht bereit ist, gemäß lit. a) eine vollzugsfähige Pfandfreigabeerklärung sofort zu erteilen, gilt das Folgende:  
Die Notarin darf von dieser Urkunde solange nur einfache Abschriften herausgeben und diese Urkunde nur dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorlegen sowie zur Herbeiführung der Bindung gemäß § 873 Abs. 3 BGB verwenden, wenn der Gläubiger
    - ba) sich schriftlich zur Freigabe des endgültig nicht zu belastenden Grundstücksteils auflagenfrei oder allenfalls gegen Erstattung der anfallenden Beglaubigungskosten verpflichtet hat, sowie
    - bb) sich weiterhin verpflichtet hat, bis zum Vollzug der nach Vermessung zu bewilligenden Freigabe nicht die Vollstreckung in den freizugebenden Grundstücksteil zu betreiben und das Grundpfandrecht nur unter Weitergabe dieser Verpflichtungen abzutreten.

## XV. Kosten, Steuern

1. Der Käufer trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzuges (einschließlich der vollständigen Vollzugsgebühr), ebenso die Grunderwerbsteuer. Zahlt der Käufer diese nicht und wird der andere Vertragsteil hierfür in Anspruch genommen, kann dieser vom Vertrag zurücktreten.
2. Der Verkäufer trägt die Betreuungsgebühr für die Treuhandaufgaben etwa abzulösender Gläubiger sowie die außerhalb dieser Urkunde anfallenden Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen.

3. Die außerhalb dieser Urkunde anfallenden Kosten nachträglicher privatrechtlicher Genehmigungen / Vollmachtsbestätigungen trägt jeder Vertretene für sich.
4. Seine steuerliche Identifikationsnummern (§ 139b AO) hat der Käufer der Notarin bereits mitgeteilt. Der Verkäufer verfügt nach eigenen Angaben über keine Wirtschaftsidentifikationsnummer (§ 139c AO). Die Notarin ist zur Erhebung dieser Angaben gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG verpflichtet.

**[oder?:»**

Seine steuerliche Identifikationsnummer (§ 139b AO) wird der Käufer unverzüglich nachreichen. Der Verkäufer verfügt nach eigenen Angaben über keine Wirtschaftsidentifikationsnummer (§ 139c AO). Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass sie gemäß § 21 GrEStG Exemplare dieser Urkunde erst an die Beteiligten versenden kann, wenn die Anzeige an das Finanzamt vollständig erfolgt ist. Dies umfasst insbesondere die steuerliche Identifikationsnummer.

Der als Anlage beigefügte Teilungsplan wurde vorgelegt und von den Erschienenen zum Zeichen der Genehmigung unterschrieben.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

\_\_\_\_\_  
N.N. [???:»

\_\_\_\_\_  
Herr Manfred Mustermann

\_\_\_\_\_  
Paetz, Notarin